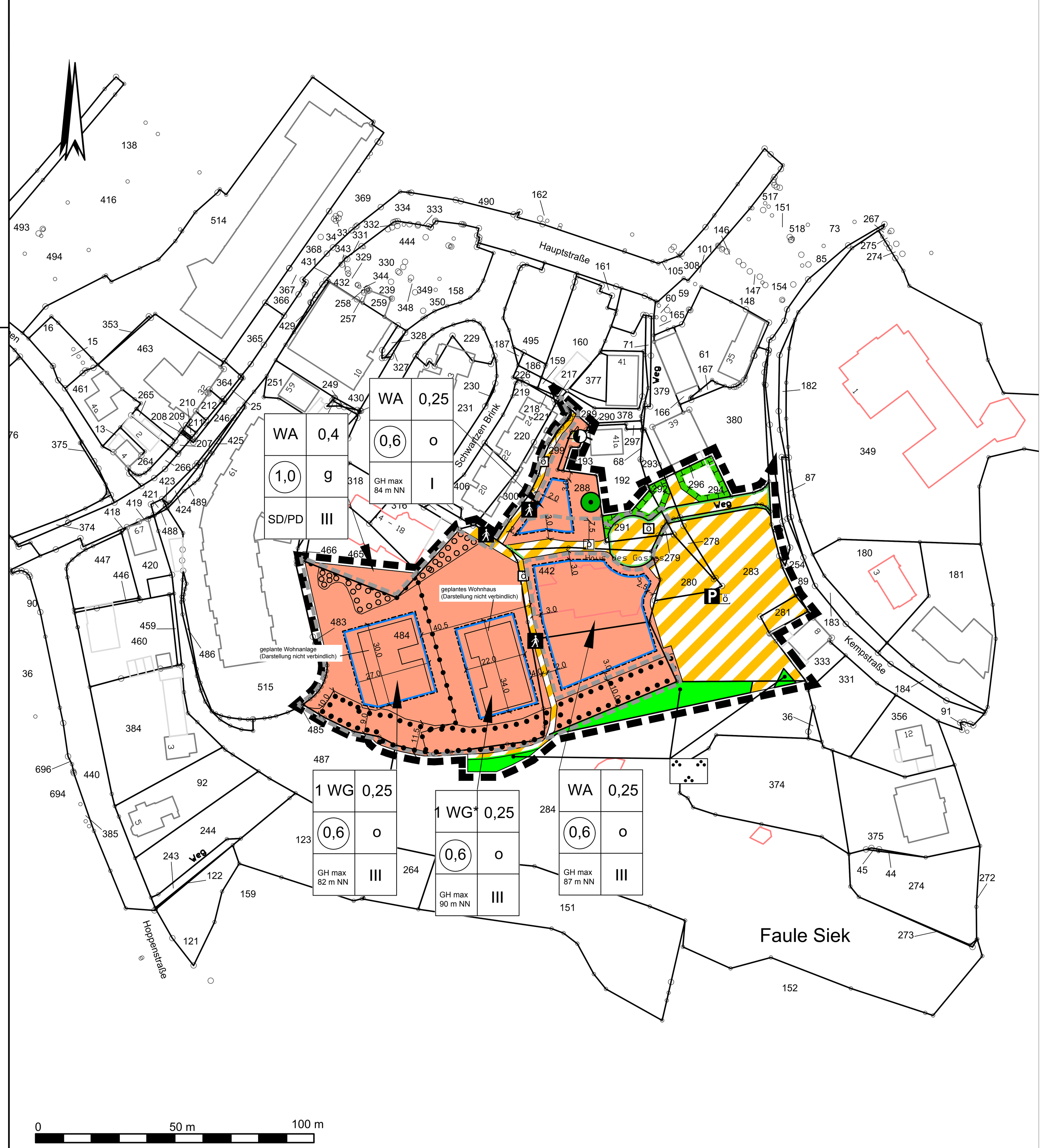
Planzeichnung (M 1:1.000)



Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes

Räumliche Lage

Gemarkung: Hausberge
Flur: 11 und 15

Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ca. 13.190 m²

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster - Informationssystem ALKIS ®

Maßstab 1:1000

Planverfasser

Für den Planentwurf und die Plananfertigung:

Planungsbüro Lauterbach
■ Stadtplanung ■ Landschaftsplanung
■ Schallschutz ■ Projektmanagement
Ziesenisstraße 1
31785 Hameln
Tel.: 05151/60 69 57- 0 • Fax.: 05151/60 98 57- 4

Hameln, den . . . .

. . . .
Der Planverfasser

Katasternachweis

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes im Geltungsbereich stimmen mit dem Katasternachweis (Stand: 01.06.2016) überein.
Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Minden, den . . . .

. . . .
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Planung, Umweltschutz und Bauwesen der Stadt Porta Westfalica hat in seiner Sitzung am 05.09.2016 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V40 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Porta Westfalica, den . . . .

. . . .
Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist gem. § 1 des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung in der Zeit vom 10.10.2016 bis zum 11.11.2016 die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt worden.

Porta Westfalica, den . . . .

. . . .
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Porta Westfalica hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am .... als Satzung gem. § 10 nebst Begründung beschlossen.

Porta Westfalica, den . . . .

. . . .
Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am .... ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. V40 ist damit am .... rechtsverbindlich geworden.

Porta Westfalica, den . . . .

. . . .
Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Porta Westfalica, den . . . .

. . . .
Der Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Porta Westfalica, den . . . .

. . . .
Der Bürgermeister

. Ausfertigung

Es wird bescheinigt, dass die Planausfertigung mit dem Satzungsplan (1. Ausfertigung) übereinstimmt.

Porta Westfalica, den . . . .

. . . .
Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Rechtsgrundlagen maßgeblich:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBL. I Nr. 40 vom 23.10.2015 S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I Nr. 39 S. 1509)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 1. März 2000 (GV. NRW. 2000 S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Mai 2014 (GV.NW. Nr. 14 vom 27.05.2014, S. 294)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB))

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die folgenden, gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Anwendung des § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.1.2 Vorhabenbezogener Bereich

Im Vorhabenbezogenen Bereich ohne Ausweisung eines Baugebietes gemäß BauNVO ist je Baufenster ausschließlich 1 Wohngebäude einschließlich der notwendigen Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe darf die in Meter(n) über Normalnull (mNN) mit dem Planzeichen "GH max." festgesetzte höchstens zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Bei der Berechnung der Höhen baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

- Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern,
- oberer Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesims o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern.

Ausnahmen: Heizungs- und Lüftungsanlagen sowie Aufzüge dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen um das notwendige Maß überschreiten.

1.3 Abstandsfläche

(§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)

An dem mit * gekennzeichneten Wohngebäude darf an der östlichen Baugrenze das Maß der Tiefe der Abstandsfläche bis auf 0,5 H reduziert werden.

1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft

1.4.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Östliche Maßnahmenfläche:

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist mit einem hochstämmigen Laubbaum zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Anpflanzung ist eine Elsbeere zu wählen.

Der Baum ist seinem Habitus gemäß fachgerecht zu beschneiden.

Die Pflanzung des Baumes ist in der Zeit der Vegetationsruhe (November bis März) durchzuführen und abzuschließen.

Die gesamte Fläche ist bodendeckend mit Sträuchern anzupflanzen. Geeignet sind folgende Arten:

Lonicera pileata	(Heckenkirsche)
Potentilla fructicosa var. Mandschurica	(Fingerstrauch)
Stephanandra incisa `crispa`	(Kranzspiere)

Es sind jeweils 3,5 Stück/m² vorzusehen, die Arten sind gruppenweise zusammen zu pflanzen.

Westliche Maßnahmenfläche:

Innerhalb dieser Fläche sind vorhandene Gehölze in ihrem Habitus zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang mit standortheimischen Gehölzen zu ersetzen.

Auf der verbleibenden Fläche sind bodendeckende Sträucher zu pflanzen. Geeignet sind folgende Arten:

Lonicera pileata	(Heckenkirsche)
Potentilla fructicosa var. Mandschurica	(Fingerstrauch)
Stephanandra incisa `crispa`	(Kranzspiere)

Es sind jeweils 3,5 Stück/m² vorzusehen, die Arten sind gruppenweise zusammen zu pflanzen.

1.4.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Erhaltungsgebote)

(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen vorhandene Gehölze sind in ihrem Habitus zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bereiche, in denen der vorhandene Bestand Lücken aufweist, sind nachzupflanzen.

Nachpflanzungen sind mit standortheimischen Gehölzen aus nachstehender Auswahlliste durchzuführen.

Gehölzqualität der Bäume: StU 12 - 14 cm, 3 x verpflanzt, mit Ballen

Gehölzqualität der Sträucher: 60 - 100 cm Höhe, 2 x verpflanzt

Auswahlliste:

Bäume

Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Tilia cordata	(Winter-Linde)
Acer campestre	(Feld-Ahorn)

Sträucher

Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Wald-Hasel)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Lonicera xylosteum	(Gew. Heckenkirsche)
Salix caprea	(Sal-Weide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)

Im östlichen Erhaltungsgebot ist zudem der dort vorhandene gepflasterte Weg aufzunehmen. Der Untergrund ist aufzulockern und mit Pflanzsubstrat aufzufüllen. Die Fläche ist mit standortheimischen Sträuchern aus nachstehender Auswahlliste zu be-pflanzen.

Gehölzqualität der Sträucher: 60 - 100 cm Höhe, 2 x verpflanzt

Auswahlliste:

Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Wald-Hasel)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Lonicera xylosteum	(Gew. Heckenkirsche)
Salix caprea	(Sal-Weide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)
Prunus spinosa	(Schlehe)

1.4.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebote)

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Innerhalb dieser Flächen sind in einem Abstand von 1,5 m x 1,5 m standortheimische Sträucher anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.

Es sind standortheimische Sträucher aus der Auswahlliste unter 1.4.2 zu wählen.

1.4.4 Anpflanzungen auf den privaten Grundstücken

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Die nicht überbauten (oder überbaubaren) Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes gärtnerisch zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

Auf den Grundstücken ist je angefangene 250 m² der Grundstücksfläche mindestens ein Obst- oder Laubbaum mit einem Stammumfang 14/16 cm und mindestens 10 Sträucher zu pflanzen und zu erhalten.

Es sind heimische und standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden.

I. Geeignete Hochstämme für die Baumpflanzungen:

Spitzahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudo-platanus)
Feldahorn	(Acer campestre)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Sandbirke	(Betula verrucosa)

oder hochstämmige Obstgehölze alter Sorten.

II. Geeignete Gehölze für Strauchanpflanzungen:

Kornelkirsche	(Cornus mas)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Stechpalme	(Ilex aquifolium)
Gem. Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Hundsrose	(Rosa canina)
Schneebeere	(Symphoricarpos racemos)
Hasel	(Corylus avellana)
Berberitze	(Berberis vulgaris)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Blutjohannisbeere	(Ribes sanguineum)
Apfelrose	(Rosa rugosa)
Fingerkraut	(Potentilla fructicosa)
Besenginster	(Cytisus scoparius)
Purpurweide	(Salix purpurea)
Salweide	(Salix caprea)

1.4.5 Erhalt von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Der im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzte Baum (Linde) ist in seinem Habitus zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Wenn erforderlich, ist der Baum während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen vor Beein-trächtigungen zu schützen. Dabei sind die Vorschriften der DIN 1829 sowie RAS-LP 4 zu beachten

1.4.6 Maßnahmen zum Artenschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Die Herstellung des Baufeldes (Gehölzrodung, Baufeldräumung, Vegetationsentfernung, Abschieben von Oberboden) hat außerhalb der Brutzeit (zwischen Anfang Oktober und Ende Februar) zu erfolgen. Bei nicht Beachtung dieses Zeitraums ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass sich auf den betroffenen Flächen keine Brutvorkommen befinden. In diesem Fall ist die Stadt Porta Westfalica einzubeziehen. Für Rodungsarbeiten in der Vegetationszeit (01.03. - 30.09.) ist eine Befreiung durch die Untere Landschaftsbehörde einzuholen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

2.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V 40 „Bürgerhaus - Wohnen am Park" Stadt Porta Westfalica, ST Hausberge.

2.2 Fassadenmaterial

Als Materialien für die Außenwandfläche von Gebäuden sind zulässig:

- Verblendmauerwerk im Farbton „rot", „weiß" und „sandsteinfarben";
- Putz mit Anstrich in weißer oder pastellfarbener Farbgebung;
- Holz in Brettstruktur mit naturbelassenem Schutzanstrich oder mit Schutzanstrich in weißer oder pastellfarbener Farbgebung;
- Glas als Außenwandabschluss für ganzverglaste Gebäudeteile oder für transparente Wärmedämm-Elemente. Verspiegelte Gläser sind nicht zulässig.

Unzulässig sind:

- Klinker mit glasierter Oberfläche, bossierte Ziegelsteine
- Fassadenverkleidungen aus Bitumen und Kunststoffen
- Fassaden, die Mauerwerk oder andere natürlich gebrannte Baumaterialien nach-ahmen (Imitate aus Bitumen und Kunststoffen).

Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile, Garagen und Nebenanlagen.

2.3 Dachformen und -neigung

Zulässig sind:

- Dächer mit Neigungen von 30° - 48° und Dacheindeckungen in den Farbtönen „rot" und „schwarz". Die Oberfläche darf engobiert sein;
- Begrünte Dächer und Dächer für Garagen mit Neigungen von 0° - 30°;
- Dachanlagen für erneuerbare Energien;
- Sonstige Nebenanlagen auch mit Flachdach;
- Gauben und Erker, Vorbauten, die in ihrer Breite die Hälfte der betreffenden Dachflächen nicht überschreiten. Maßgebend ist deren Unterkante. Zu den Giebelseiten ist ein Abstand von mind. 2,50 m einzuhalten.

Innerhalb des Vorhabengebiets sind zusätzlich zulässig:

- Flachgeneigte Dächer mit Dachneigungen bis zu 25° oder alternativ Flachdächer.

Unzulässig sind:

- Einhüftige Pultdächer
- Dacheindeckungen mit glänzenden Oberflächen

2.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

- Ausnahmsweise zugelassen werden Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen sowie freistehende Anlagen für erneuerbare Energien.
- Auch Abstellschuppen (-räume) sind als Nebenanlagen zulässig.
- Die Stellplätze (ohne Zufahrten bzw. Fahrbahn) sind mit wasser- und luftdurchlässigen Pflasterungen zu befestigen, die keinen höheren Abflussbeiwert als 0,8 haben (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Betonverbundpflaster mit entsprechendem Prüfzeugnis/Nachweis).

Die wasserdurchlässigen Pflasterflächen müssen dauerhaft eine Regenspende von 270 l/s je ha versickern können.

Dies wird u.a. erreicht, wenn der Fugenanteil mindestens 8 % beträgt und die Dränfugen mit Splitt (Mindestkorngröße 2 mm) verfüllt werden.

Hinweis:

Auch bei wasserdurchlässig konzipierten Pflasterbefestigungen ist davon auszugehen, dass starke Regenspenden, wie die Bemessungsregenspende von 270 l/s je ha nicht dauerhaft durch die Pflasterfläche versickert werden können. Daher sollte im Hinblick auf derartige Regenereignisse ein oberflächiger Abfluss von der Pflasterfläche und eine Zuführung des Wassers in Entwässerungseinrichtungen (z.B. seitliche Versickerungsanlagen) vorgesehen werden. Für die Bemessung dieser Anlagen sollte von einem anrechenbaren Abflussbeiwert von 0,5 ausgegangen werden. Die Bemessung der Entwässerungseinrichtungen erfolgt somit lediglich für eine auf den halben Wert reduzierte Bemessungsregenspende.

2.5 Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, an den Grenzlinien der öffentlichen Straßen und auf den seitlichen Grundstücksgrenzen zwischen der Grenzlinie der Straße und den straßenseitigen Baugrenzen (bzw. deren Verlängerung) nur lebende Hecken (ggf. mit Spanndraht), Spriegelzäune oder Mauern bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Folgende Arten sind möglich:

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Rotbuche	(Fagus silvatica)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Feldahorn	(Acer campestre)

2.6 Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung im Sinne des § 13 BauO NRW sind gem. § 86 (1) BauO NRW nur an der Stätte der Leistung und dort nur parallel zur Fassade des Gebäudes zulässig.

Höhe der Werbeanlagen am Gebäude max. bis Unterkante der Fenster im 1. Obergeschoss, höchstens jedoch bis 1,00 m über dem Fußboden im 1. OG.

Die Größe der Werbeanlagen darf 1 m² nicht überschreiten, die Tiefe 0,20 m.

Im Vorgartenbereich sind nur Hinweisschilder oder Tafeln bis zu einer Größe von 0,25 m² zulässig.

Je wirtschaftliche Einheit ist nur eine Werbeanlage zulässig.

2.7 Private Freiflächen

Zur Vermeidung von Störungen des Straßen- und Ortsbildes und um einwandfreie Höhenübergänge der Grundstücke untereinander zu erhalten, ist die Veränderung der natürlichen Erdgleiche durch Aufschüttung und Abgrabung allen Grundstücken nur dann zulässig, soweit sie für die bauliche und sonstige Nutzung erforderlich ist und hierbei entstehende Geländeniveauunterschiede zwischen den einzelnen Grundstücken durch Böschungen bis zu 30° Neigung ausgeglichen werden können.

Mülltonnen und Container dürfen nicht unverdeckt in den Vorgartenflächen aufgestellt werden.

2.8 Zuwiderhandlungen

(§ 81 i.V.m. 84 BauO NRW)

Verstöße gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen werden gemäß § 84 BauO NRW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

III. HINWEISE

3.1 Bodendenkmalschutz

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

Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a in 33609 Bielefeld (Tel.: 0251/591-8961) schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.

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

3.2 Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Verfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Porta Westfalica zu benachrichtigen (Tel.: 0571/791-250 bzw. -254). Nach Dienstschluss ist die Kreisleitstelle unter 0571/83870 zu erreichen.

3.3 Erlaubnisfeld

Der Geltungsbereich dieses Bauleitplanes befindet sich über dem auf Toneisenstein verliehenen Distriktsfeld "Friedrich der Große" und dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Minden" (zu gewerblichen Zwecken).

Diese Erlaubnisse gewähren das befristete Recht zur Aufsuchung der genannten Bodenschätze innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem „Aufsuchen" versteht man die Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. 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.

3.4 Richtfunkstrecke

Die Telekom Technik GmbH gibt folgenden Hinweis:

"Durch den o.g. Bebauungsplan verläuft eine unserer Richtfunktrassen (HY1292-HY8793), allerdings nur im Randbereich, so dass es durch das Bauvorhaben zu keinen Störungen kommen wird. Bitte beachten Sie, dass kein Baukran in das Funkfeld hineinragt."

Die Richtfunktrasse verläuft am äußersten südöstlichen Rand des Bebauungsplanes. Bei Bauarbeiten mit Verwendung von Baukränen in diesem Bereich sind die Daten der Richtfunkstrecke bei der Stadt Porta Westfalica zu erfragen.

3.5 Außerkrafttreten von Teilbereichen rechtskräftiger Bebauungspläne

Mit Rechtsverbindlichkeit des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. V 40 „Bürgerhaus - Wohnen am Park" treten die hier überplanten Teilflächen des Bebauungsplanes Nr.1 **„Sanierung und Neugestaltung des Ortskerns im Stadtteil Hausberge"** einschließlich seiner Änderungen in den neu überplanten Bereichen außer Kraft. Hier erhalten die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Rechtsverbindlichkeit.

3.6 Externe Kompensationsflächen

3.6.1 Anlage eines Blüh-Wiesenstreifens

Die Kompensationsfläche liegt südlich des Plangebietes im angrenzenden Kurpark (s. Übersichtslageplan).

Der vorhandene Rasenbewuchs ist abzutragen und mit einer Saatmischung entsprechend einer „Wildwiese" einzusähen.

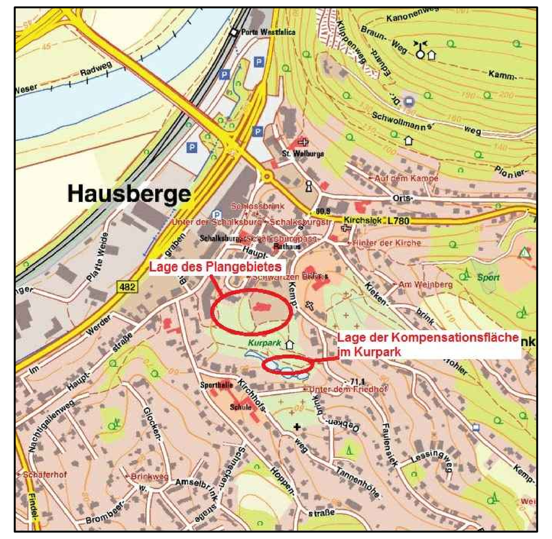
Pflege:

In den ersten 5 Jahren ist die Fläche 2 - 3-mal jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren.

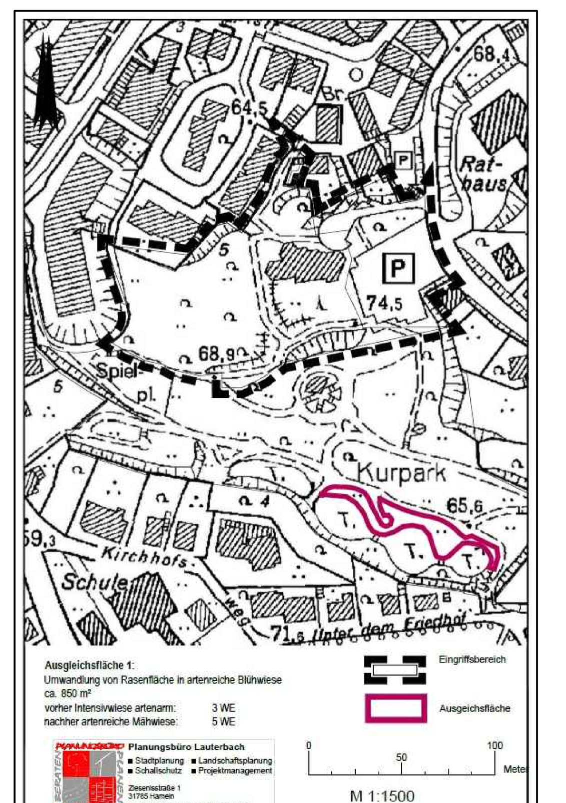
Nach einer erfolgten Aushagerung der Fläche (voraussichtlich nach 5 Jahren) gelten folgende Pflegegrundsätze:

Nutzungsverzicht, kein Einsatz von Pflanzenschutz- oder Düngemitteln, Mahd oder Mulchen 1x jährlich nach dem 31.07.

Übersichtslageplan mit Kennzeichnung der externen Kompensationsfläche im Kurpark (o. Maßstab)



Ausgleichsfläche im Kurpark (M 1:1500 i.O., verkleinert)



3.6.2 Anlage einer Streuobstwiese

In der Gemarkung Vennebeck, Flur 6, Flurstück 11, ist eine Streuobstwiese anzulegen.

Es sind hochstämmige, standortheimische Obstbäume wie folgt zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen:

Pflanzverband: ca. 10 x 10 m in versetzten Reihen

Pflanzqualität: Heister, 2xv, ohne Ballen, 200-250 cm hoch

Eine Liste geeigneter Obstbaumsorten ist dem Anhang im Umweltbericht zu entnehmen.

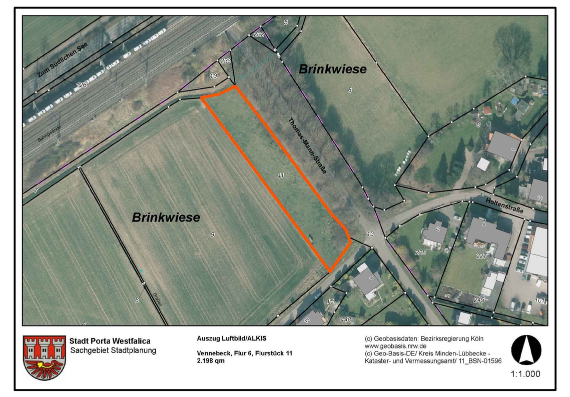
Pflege:

Die Obstbaumwiese ist extensiv zu pflegen (d.h. 1-2 malige Mahd pro Jahr, nicht vor Mitte Juni, mit Entfernen des Mähgutes, alternativ ist eine extensive Beweidung möglich).

Die Obstbäume sind ihrem Habitus gemäß fachgerecht zu beschneiden.

Die Pflanzung der Obstbäume ist in der Zeit der Vegetationsruhe (November bis März) durchzuführen und abzuschließen.

Kompensationsfläche in Vennebeck zur Anlage einer Streuobstwiese (M.: 1:1.000 i.O., verkleinert)



Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
WA	Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1.1	
1 WG	1 Wohngebäude zulässig, siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1.2	
0,25	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 20 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 19 BauNVO
(0,6)	Geschossflächenzahl als Höchstmaß	§ 20 BauNVO

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
g	geschlossene Bauweise	
GH max 82 mNN	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über NN, siehe textliche Festsetzung Nr. 1.2	§ 18 BauNVO
SD/PD	Satteldach/ Pultdach	

3. Verkehrsfläche

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
P	Zweckbestimmung: öffentlicher Parkplatz	
	Zweckbestimmung: Fußgängerbereich	
p	private Verkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
ö	öffentliche Verkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	

4. Grünflächen

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
	öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Parkanlage	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
	zu erhaltende Bäume, siehe textliche Festsetzung Nr. 1.4.5	
	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.4.1	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textliche Festsetzung Nr. 1.4.2	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textliche Festsetzung Nr. 1.4.3	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

6. Flächen für die Versorgung

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
	Trafostation (Symbolhafte Darstellung)	

7. Sonstige Planzeichen

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier: Abgrenzung zwischen Maßen der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB
5,0	Maßlinie	

Nachrichtliche Darstellungen

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
	Vorhabensgebiet	

Stadt Porta Westfalica

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. V40

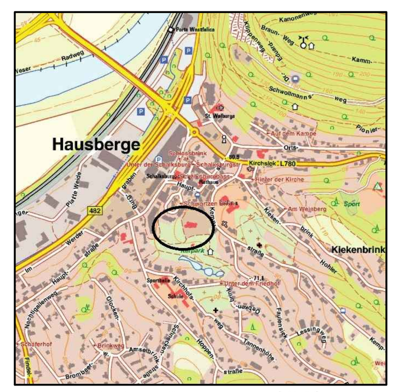
"Bürgerhaus - Wohnen am Park"

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) i.V.m. § 7 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GV NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV NRW S. 496), hat der Rat der Stadt Porta Westfalica diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V40, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Porta Westfalica, den ....

....
Der Bürgermeister



Topographische Karte (Ausschnitt)   © 2016 Geobasis NRW

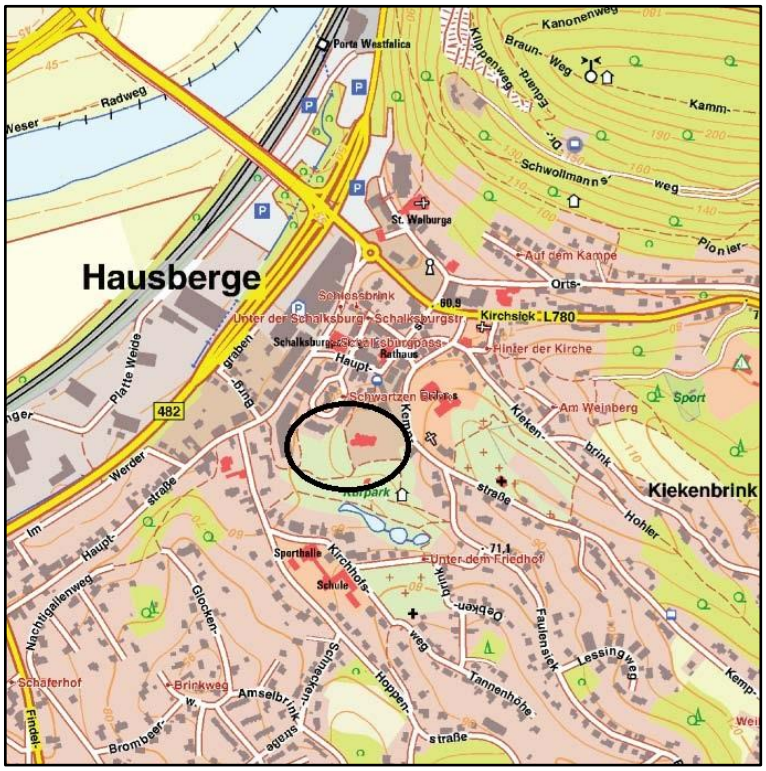
BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. V40

„BÜRGERHAUS – WOHNEN AM PARK“

STADT PORTA WESTFALICA ST HAUSBERGE

KREIS MINDEN-LÜBBECKE REGIERUNGSBEZIRK DETMOLD



Topographische Karte (ca. 1:10.000) © 2016 Geobasis NRW

Stand: 16.11.2016

Fassung: Satzungsbeschluss (§10 Baugesetzbuch (BauGB))

PLANVERFASSER: DIPL.-GEOGR.
ASKAN LAUTERBACH
STADTPLANER (AK NDS.) UND BERATENDER INGENIEUR

BEARBEITUNG: DIPL.- ING. UMWELTSICHERUNG
ULRIKE SEYDEL-BERGMANN

UMWELTBERICHT: M. SC. UMWELTPLANUNG
FREIA KENTSCHKE

PLANUNGSBÜRO LAUTERBACH
ZIESENISSTRASSE 1
31785 HAMELN

TEL: 05151 / 60 98 57-0
FAX.: 05151 / 60 98 57-4

E-Mail: info@lauterbach-planungsbuero.de
www.lauterbach-planungsbuero.de

TEIL I: BEGRÜNDUNG
INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN 4

1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes 4
1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes, Höhenverhältnisse 4
1.3 Ziele der Landes- und Regionalplanung 4
1.4 Flächennutzungsplan 5
1.5 Rechtskräftige Bebauungspläne 7

2. VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES 8

3. PLANUNGSKONZEPT 9

3.1 Nutzungsstruktur 9
3.2 Verkehrserschließung 10
3.3 Natur und Landschaft 11

4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES 12

4.1 Art der baulichen Nutzung 12
4.2 Maß der baulichen Nutzung 13
4.3 Bauweise, Anzahl der Wohnungen, überbaubare Grundstücksfläche 14
4.4 Grünordnerische Maßnahmen 14
4.5 Gestalterische Festsetzungen 15

5. VER- UND ENTSORGUNG 15

6. DENKMALSCHUTZ 15

7. KLIMASCHUTZ UND KLIMAANPASSUNG 16

8. BODENSCHUTZ 17

9. IMMISSIONSSCHUTZ 17

10. HINWEISE 18

11. STÄDTEBAULICHE WERTE 19

12. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 19

12.1 Kosten, Finanzierung 19

13. VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG 20

Anhang:
1. Vorhaben- und Erschließungsplan
2. Schnitt durch die geplanten Gebäude (Vorhaben)
3. Plan mit Höhenlinien

1. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Hausberge der Stadt Porta Westfalica. Es umfasst einen Teil des Kurparks der Stadt und wird im Norden durch die Bebauung am Schwartzen Brink, im Westen durch die Bebauung an der Hauptstraße und im Osten durch die Kempstraße abgegrenzt. Im Süden schließt der verbleibende Kurpark an.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,3 ha.

1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes, Höhenverhältnisse

Aktuell wird der Bereich durch zwei Nutzungen geprägt: Der überwiegende Flächenanteil wird durch einen Teilbereich des Kurparks der Stadt Porta Westfalica in Anspruch genommen. Ein kleinerer Teil wird derzeit durch die baulichen Anlagen des aktuell leer stehenden "Haus des Gastes" und einen Parkplatz geprägt.

Das Plangebiet ist insgesamt als bewegt zu bezeichnen und weist ein Gefälle von Norden (75 m NN) nach Süden (ca. 69 m NN) und von Osten (ca. 75 m NN) nach Westen (ca. 63 m NN) auf (vgl. Plan mit Höhenlinien im Anhang). Im Norden befindet sich mit dem sogenannte "Rosenhügel" eine mehrere Meter hohe künstliche Aufschüttung.

1.3 Ziele der Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 (4) Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und somit auch den Zielen der Landes- und Regionalplanung anzupassen.

Die Bezirksplanungsbehörde entscheidet dabei im Verfahren nach § 32 Landesplanungsgesetz (LPlG), ob die kommunalen Planungen den im Regionalplan (früher Gebietsentwicklungsplan - GEP -) dargestellten Zielen entsprechen. Diese Ziele sind von den Städten und Gemeinden zu beachten und unterliegen keiner bauleitplanerischen Abwägung.

Für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, liegt der Regionalplan aus dem Jahr 2004 vor. Die Darstellung im Kartenblatt 9 weist für das Änderungsgebiet einen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ aus. Die vorliegende Bauleitplanung setzt überwiegend ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Somit entspricht sie den Zielen der Regionalplanung.



Abb. 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan (o. Maßstab)

1.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Porta Westfalica stellt die Flächen im Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sowie einen Teil als Sondergebiet dar. Um diese Flächenausweisung herum erstreckt sich Wohnbaufläche.

Im Zuge der 111. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Fläche in eine Wohnbaufläche geändert. Die 111. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 28.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht und ist damit seit dem 29.07.2016 wirksam.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt insgesamt in seinem Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet, Flächen für 2 Wohngebäude und Parkplätze fest. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abb. 2: bisherige Darstellung im FNP (Ausschnitt)

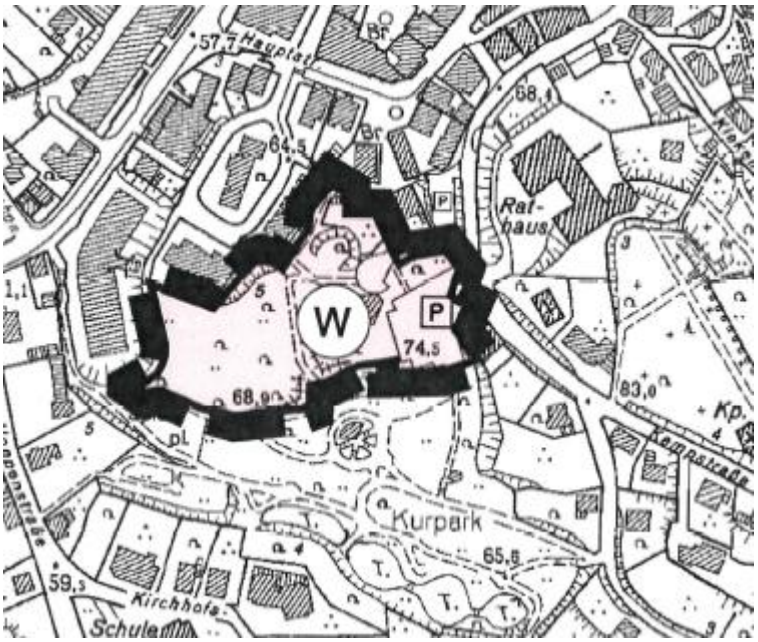


Abb.3: Neue Darstellung im FNP

1.5 Rechtskräftige Bebauungspläne

Für den gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt der Bebauungsplan Nr. 1 „Sanierung und Neugestaltung des Ortskerns im Stadtteil Hausberge“ aus dem Jahr 1977 vor.

Der rechtsverbindliche **Ursprungsbebauungsplan** setzt für den Bereich der Obstwiese eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Park" fest. Der östliche Bereich wird von einem in zwei Bereiche aufgeteilten Sondergebiet „Haus des Gastes, Bürgerhaus, Hotelanlage“ eingenommen. Die Sondergebiete unterscheiden sich im Maß der baulichen Nutzung.

Randlich werden im Nordwesten Allgemeine Wohngebiete angeschnitten und im gesamten Geltungsbereich sind Verkehrsflächen, z.T. mit der Zweckbestimmung "Parken", betroffen.

Als Maß der baulichen Nutzung wurde für die Sondergebiete eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 bzw. 1,0 festgelegt. Zusätzlich gelten im SO-Gebiet die Geschossflächenzahlen (GFZ) 2,0 bzw. 2,2 sowie die geschlossene Bauweise für den Bereich mit dem ehemaligen "Haus des Gastes". Für die randlich betroffenen Allgemeinen Wohngebiete sind maximal 3 Vollgeschosse mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,0 festgesetzt. Es gilt die geschlossene Bauweise mit einem Sattel- oder Pultdach.
Zusätzlich sind 4 vorhandene Bäume zum Erhalt festgesetzt.

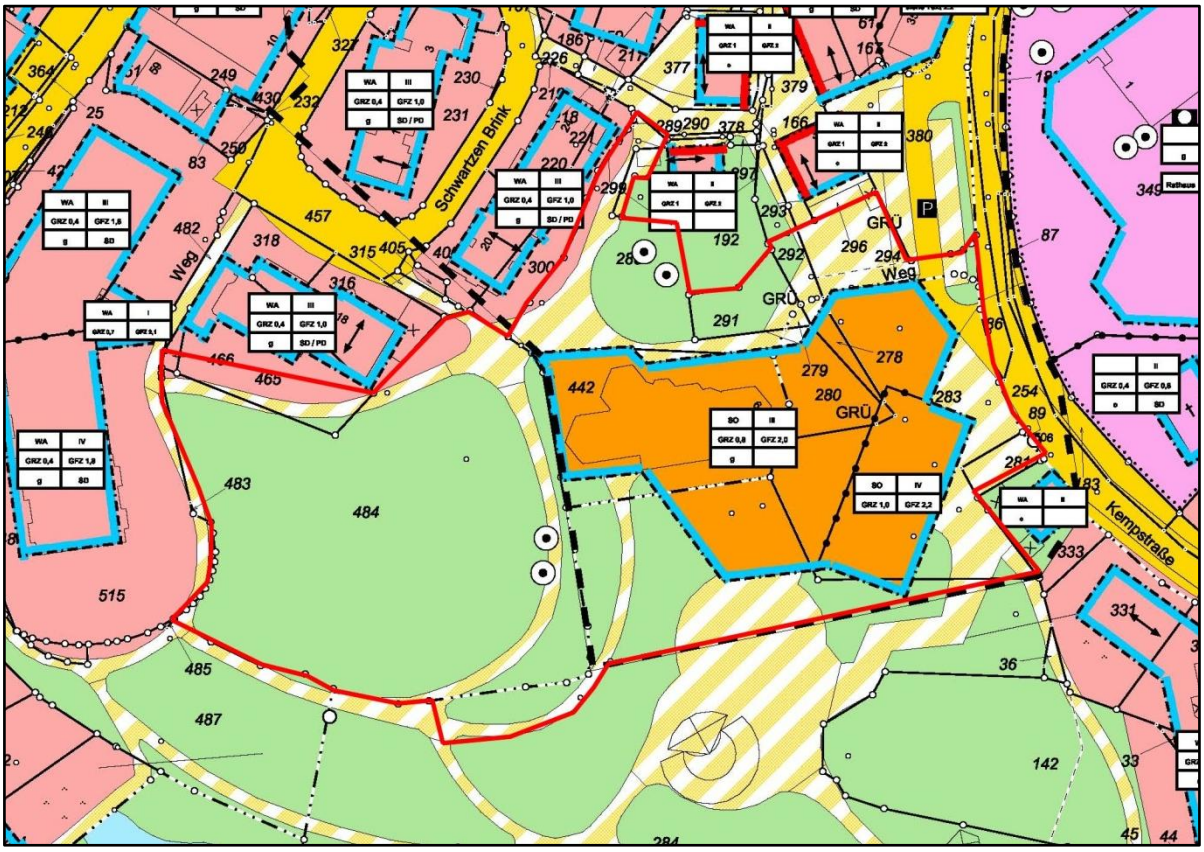


Abb. 4: Planzeichnung des Ursprungs-Bebauungsplanes mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches (Ausschnitt, o. Maßstab)

2. VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

Ziel der vorliegenden Planung ist es, die Wohnraumentwicklung auf die innerstädtische Lage von Hausberge zu lenken und damit zeitgemäße Wohnformen mit „kurzen Wegen“ zu ermöglichen. Damit wird auch den Vorgaben des Baugesetzbuchs "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" (§ 1 a BauGB) entsprochen.

Durch die gezielte Lenkung auf den Innenbereich können bestehende Infrastruktureinrichtungen besser genutzt werden, insbesondere auch im Hinblick auf den ÖPNV (u.a. Bahnhof PW).

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes soll u.a. ein Angebot für qualitatives Wohnen abseits vom Einfamilienhaus geschaffen werden. Zudem soll mit der Errichtung einer Wohnanlage, die seniorengerecht ausgestaltet werden soll, der steigenden Nachfrage für derartige Wohnformen entsprochen werden.

Das ehemalige "Haus des Gastes" steht derzeit leer. Es wird eine Nachnutzung für Vereine in Form eines Bürgerhauses angestrebt. Sollte sich dieses nicht realisieren lassen, kann der Bereich im Sinne des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets entwickelt werden. Es könnte z.B. auch eine Anlage für soziale Zwecke (Kindergarten) oder ähnliches entstehen.

Im Randbereich wurden die Flächen an den bestehenden Bebauungsplan angepasst. Damit wird gewährleistet, dass planungsrechtlich eine Einheit entsteht und keine sinnlosen Restflächen verbleiben.

Im Zuge der 111. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden bereits die planungsrechtlichen Grundlagen zur Bereitstellung von innerstädtischen Wohnbauflächen geschaffen.

Das vorhabenbezogene Bereich umfasst den Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage, sowie eine seniorengerechte Wohnanlage „Am Park“.

3. PLANUNGSKONZEPT

3.1 Nutzungsstruktur

Das Nutzungskonzept sieht - wie in Kapitel 2 beschrieben – einen Neubau eines Wohnhauses sowie einer Wohnanlage „Am Park“ - jeweils mit Tiefgarage - vor. Die Wohnanlage soll für seniorengerechtes Wohnen geeignet sein.

Für das Wohnhaus sind neun Wohneinheiten mit 55 bis 81 qm sowie ein Penthaus vorgesehen. In der Tiefgarage sollen 10 Stellplätze entstehen zusätzlich werden 4 Carports errichtet. Für die Wohnanlage „Am Park“ sind insgesamt 13 Wohneinheiten mit 46 bis 94 qm geplant. In der Tiefgarage werden 8 Stellplätze errichtet und zusätzlich sind 6 Carports vorgesehen. Zu dem vorhandenen Parkplatz sollen noch weitere Stellflächen eingerichtet werden.



Abb. 5: Nutzungskonzept für den westlichen (vorhabenbezogenen) Bereich (Stand November 2016)

Für den übrigen Geltungsbereich sind noch keine konkreten Vorhaben geplant. Für das ehemalige "Haus des Gastes" wird eine Nachnutzung durch Vereine angestrebt (s.o.).

3.2 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Gebäude erfolgt über eine Zufahrt von der östlich gelegenen „Kempstraße“ am ehemaligen "Haus des Gastes" vorbei. Über mehrere Fußwege ist das Plangebiet auch von den anderen Seiten fußläufig zu erreichen.

Über die „Kempstraße“ und die Straße „Kirchsiek“ gelangt man unmittelbar auf die Bundesstraßen 61 und 482. Diese stellen ihrerseits Verbindungen zu der südlich des Geltungsbereiches verlaufenden Autobahn 2 Dortmund – Hannover bzw. zur A30 über Bad Oeynhausen dar. Das Plangebiet ist somit gut an den regionalen und überregionalen Verkehr angeschlossen.

Der Bahnhof von Porta Westfalica liegt in rd. 900 m Entfernung nördlich des Plangebietes und ist fußläufig in etwa 15 Min. zu erreichen.

Der Geltungsbereich ist durch den ÖPNV erschlossen. In 200 m Entfernung befindet sich die Haltestelle und der Busverkehrsknotenpunkt „Schalksburg“.

3.3 Natur und Landschaft

Wenngleich die Bauleitplanung selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, so bereitet sie dennoch in der Regel Vorhaben planerisch vor, die Einflüsse auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nach sich ziehen können. So ist auch bei der Realisierung vorliegender Planung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auszugehen.

Gemäß § 1a Baugesetzbuch (BauGB) ist über die umweltschützenden Belange im Bauleitplanverfahren unter entsprechender Anwendung der Eingriffsregelung und des Verursacherprinzips zu entscheiden.

Zur fachgerechten Behandlung der umweltschützenden Belange ist im Rahmen der vorliegenden Planung ein Umweltbericht erstellt worden. Eine zusammenfassende Darstellung der Eingriffsbewertung und Kompensationsberechnung sowie der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ist dort enthalten.

Die Entwicklung eines Wohngebietes in diesem Bereich wurde planerisch bereits mit der Darstellung im Flächennutzungsplan eingeleitet. Im vorliegenden Bebauungsplan sind jedoch Festsetzungen mit der Zielsetzung getroffen worden, die Eingriffe in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt zu minimieren und unvermeidbare Eingriffe zu kompensieren.

4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan Nr. V40 „Bürgerhaus – Wohnen am Park" enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBL. I Nr. 40 vom 23.10.2015 S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2011 (BGBI. I Nr. 39 S. 1509)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 1. März 2000 (GV. NRW. 2000 S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Mai 2014 (GV.NW. Nr. 14 vom 27.05.2014, S. 294)

4.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung, das Plangebiet für Wohnnutzungen zu sichern und zu entwickeln, werden im Bebauungsplan Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

In den WA Gebieten werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

ausgeschlossen. Sie entsprechen nicht dem angestrebten städtebaulichen Charakter des Gebietes und lassen sich nicht verträglich im Zusammenhang mit den angestrebten ruhigen Wohnverhältnissen integrieren. Trotz der oben genannten Einschränkungen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes insgesamt gewahrt.

Für den westlichen Bereich wird kein Baugebiet im Sinne der BauNVO festgesetzt. Hier sind vorhabenbezogen 2 Wohngebäude einschließlich ihrer Nebengebäude und den notwendigen Flächen für die Erschließung zulässig.

Die nunmehr als WA ausgewiesenen Bereiche waren im Ursprungsbebauungsplan überwiegend als Sondergebiet ausgewiesen. Der Bereich ohne Baugebiet (Vorhabenbereich) war im Ursprungsbebauungsplan überwiegend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Park" vorgesehen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden bzgl. des zulässigen Maßes baulicher Nutzungen folgende Festsetzungen getroffen:

Für die Wohnbauflächen im Osten und den Vorhabenbereich werden die max. zulässigen Vollgeschosse auf drei begrenzt. Für die nördliche Wohnbaufläche (Bereich "Rosenhügel") ist nur ein Vollgeschoss zulässig. Es sind nur Gebäude mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 zulässig. Die geplante Bebauung soll sich in die vorhandene freie Parklandschaft integrieren.

Für den Bereich, der vormals als Sondergebiet festgesetzt war, kommt es im Falle einer Überbauung zu einer deutlichen Rücknahme des Versiegelungsgrades und damit zu positiven Effekten aus ökologischen Gesichtspunkten.

Die maximalen Gebäudehöhen werden als Höhe in m über NN festgesetzt. Im Bereich der beiden Wohngebäude im Vorhabenbereich werden 82 mNN bzw. 90 mNN maximale Höhe festgesetzt. Die Geländehöhe betragen hier ca. 68 mNN bzw. 73 mNN, so dass die zulässige Gebäudehöhe ca. 14 - 17 m beträgt. Die im Vorhabengebiet geplanten Gebäude sind max. ca. 16 m hoch. Zur Verdeutlichung der geplanten Höhenverhältnisse ist im Anhang ein Schnitt durch die Bauvorhaben beigefügt.

Im Bereich des "Haus des Gastes" liegen Geländehöhe von 75 mNN vor. Hier gilt die maximale Gebäudehöhe von 87 mNN. Somit ergeben sich hier bei unveränderten Geländehöhen maximal zulässige Gebäudehöhen von ca. 12 m.

Im Bereich des "Rosenhügels" ist die maximale Gebäudehöhe auf 84 mNN begrenzt. Damit soll sichergestellt werden, dass sich eine mögliche Bebauung hier in das Ortsbild integriert.

Die Höhen bieten in allen Bereichen ausreichend Spielraum für zweckdienliche Gebäude und sind gleichzeitig so begrenzt, dass der Schutz des Ortsbildes gewahrt bleibt.

4.3 Bauweise, Anzahl der Wohnungen, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen gebildet. Diese sind so ausgebildet, dass eine zweckentsprechende Bebauung realisiert werden kann. In Richtung Kurpark im Süden ist die Baugrenze so angeordnet, dass geplanten baulichen Anlagen einen ausreichenden Abstand zum Kurpark einhalten. Als Abstand zum Kurpark werden 10 m in keinem Punkt unterschritten.

Es gilt die offenen Bauweise. Das heißt, übergröße Gebäude mit Gebäudelängen von über 50 m sind nicht zulässig. Die Grenzabstände gemäß Landesbauordnung sind einzuhalten.

Um einen angemessenen Mindestabstand zwischen dem geplanten Gebäude westlich des querenden Weges und der angrenzenden Nutzung (Weg, Haus des Gastes) zu gewährleisten, aber dennoch die baulichen Möglichkeiten nicht zu sehr zu beschränken, wurde im Bebauungsplan eine Festsetzung zur Abstandsfläche zum Nachbargrundstück getroffen. Für diesen Bereich darf das abweichende Maß der Tiefe der Abstandsflächen die halbe Höhe des Baukörpers (0,5 H) nicht überschreiten.

4.4 Grünordnerische Maßnahmen

Die grünordnerischen Maßnahmen werden ausführlich im Umweltbericht beschrieben.
Im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen wird Wert auf den Erhalt und die Ergänzung einer äußeren Eingrünung (Pflanz- und Erhaltungsgebote) und eine innere Durchgrünung (Pflanzungen auf den privaten Grundstücken) gelegt. Zudem wird eine ökologisch wertvolle Linde zum Erhalt festgesetzt. Um diesen Baum zu sichern, wurde durch einen ausreichenden Abstand der Baugrenze zum Baumstamm - ca. 7,5 m - der Kronentraufenbereich vor einem Überbau geschützt.

Um den Eingriff in Natur und Landschaft vollständig zu kompensieren, werden darüber hinaus externe Maßnahmen notwendig. Innerhalb des Kurparks wird eine Rasenfläche als Blühwiese entwickelt. Diese soll im Nahbereich zum Eingriffsort eine ökologisch wertvolle Fläche zur Aufwertung des Kurparks schaffen.

Da mit der "Roelschen Wiese" eine vorhandene Obstwiese überplant wird, soll es das Ziel sein, mit einer weiteren Kompensationsfläche die entfallenden ökologischen Werte zu ersetzen. Dafür wird eine Fläche in Vennebeck herangezogen (siehe auch Umweltbericht).

4.5 Gestalterische Festsetzungen

Für den gesamten Geltungsbereich sind örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Diese orientieren sich an den allgemeinen Bauvorschriften der Stadt Porta Westfalica und an der umgebenden Bebauung. Die örtlichen Bauvorschriften sind so formuliert, dass einerseits farbliche oder bauliche Abweichungen ausgeschlossen sind, andererseits genügend Gestaltungsmöglichkeiten für die Verwirklichung der geplanten Vorhaben vorhanden sind. Die örtlichen Bauvorschriften stellen insgesamt sicher, dass sich die geplanten Vorhaben gut in das Ortsbild eingliedern.

5. VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität und Gas sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz kann durch entsprechende Erweiterungen der in den angrenzenden Straßen vorhandenen Bestandsleitungen sichergestellt werden. Die erforderlichen Leitungen zur Erschließung der Bauplätze sind innerhalb der privaten Verkehrsflächen zu verlegen.

Eine vollständige Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist auf Grund der örtlichen Verhältnisse nicht möglich. Daher erfolgt die Ableitung des im Plangebiet anfallenden **Schmutzwassers** und des **Oberflächenwassers** zusammen über Einleitung in einen Mischwasserkanal. Im Weiteren erfolgt die Ableitung über das Kanalisationsnetz zur Kläranlage.

6. DENKMALSCHUTZ

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden.

In direkter räumlicher Nähe (8 bis 10 m) befinden sich nördlich des Geltungsbereichs zwei Baudenkmäler: Dies ist zum einen der sogenannte „Tönsmeier Hof“ (Hauptstraße 39), welcher als Burgmannshof und als eingeschossiger Fachwerksbau beschrieben wird. Zum anderen befindet sich unter der Adresse Hauptstraße 41 ein weiterer Burgmannshof, datiert Ende des 17. Jahrhundert. Dieser wird als zweigeschossiger Fachwerksbau und als "Burgmannshof derer von Lange" beschrieben.

Außerdem befindet sich im Sichtbereich das unter Denkmalschutz stehende Rathaus an der Kempstraße 1.

Durch die örtlichen Bauvorschriften und die Begrenzung der Gebäudehöhen sowie durch Festlegung geeigneter Baufelder wird sichergestellt, dass sich die geplanten

Gebäude in das Ortsbild einfügen. Beeinträchtigungen der genannten Baudenkmäler sind nicht zu erwarten.

Die Situation des denkmalgeschützten "Tönsmeier Hof" wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans verbessert. Durch die angrenzende Ausweisung von zwei Maßnahmenflächen für Natur und Landschaft mit der Maßgabe, diese zu bepflanzen und zu pflegen, wird eine ortsbildtypische Nutzung für diesen Bereich festgesetzt und der Abstand zum Gebäude planungsrechtlich gesichert.

Im Rahmen dieses Verfahrens und des vorangegangenen Flächennutzungsplanverfahrens ist die Vermutung geäußert worden, dass sich unter dem sogenannten „Rosenhügel“ nördlich des "Haus des Gastes" ein Grab aus der Steinzeit befinden könne. Zur Klärung, ob es sich hier tatsächlich um ein schutzwürdiges Bodendenkmal handeln könnte, ist ein Sondierungsschnitt unter Aufsicht des LWL durchgeführt worden. Die Vermutung hat sich dabei nicht bestätigt. Bei dem Rosenhügel handelt es sich vermutlich um eine künstliche Aufschüttung im Rahmen der Kurparkanlage/-modellierung, die seinerzeit zu Zierzwecken angelegt wurde.

Da sich die Unsicherheiten bzgl. einer möglichen archäologischen Bedeutung dieser auffälligen Erhebung nicht vollständig ausräumen ließen, wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass bei Erdarbeiten eine baubegleitende Beobachtung durch die Fachbehörde (LWL-Achäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a in 33609 Bielefeld (Tel.: 0251/591-8961)) organisiert wird. Dazu ist der Baubeginn schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.

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

7. KLIMASCHUTZ UND KLIMAANPASSUNG

Die Bereitstellung von Wohnbauflächen mit einer aufgelockerten Wohnbebauung führt zu einer verhältnismäßig geringen Flächeninanspruchnahme. In den Bereichen des überplanten Sondergebietes führt die Umsetzung des Bebauungsplanes zu einer Rücknahme der Versiegelung und zu einer Schaffung von klimawirksamen Freiflächen. Insgesamt werden umfangreiche Gehölzpflanzungen im Gebiet festgesetzt und klimawirksame Gehölzstrukturen im Norden des Geltungsbereiches zum Erhalt festgesetzt.

Somit sind keine wesentlichen Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu erwarten.

8. BODENSCHUTZ

Gemäß § 1a (2) 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.

Dieser Anforderung wird im Bereich mit der Flächenausweisung für ein Allgemeines Wohngebiet vollumfänglich gefolgt. Hier handelt es sich um teilweise bereits versiegelte Flächen, für die gemäß Bebauungsplan zukünftig eine Wohnbebauung möglich sein wird.

Für den Bereich der überplanten Obstwiese werden unversiegelte Bereiche in Anspruch genommen. Durch die innerörtliche Lage reduziert sich der Ausbau von zuführenden Straßen etc. jedoch auf ein Minimum. Hier werden die Belange der Nachverdichtung über die Belange des Bodenschutzes gestellt.

9. IMMISSIONSSCHUTZ

Durch die Schaffung eines Wohngebietes erhöht sich der Verkehr im Ortszentrum von Hausberge. Das entstehende Verkehrsaufkommen durch die hinzukommenden Wohneinheiten kann hinsichtlich der entstehenden Emissionen jedoch als in Wohnquartieren hinnehmbare Größenordnung eingestuft werden.

Die Fläche befindet sich im Umfeld der vielbefahrenen Bundesstraße und der Haupteisenbahnstrecke zwischen Hannover und dem Ruhrgebiet.

Laut der Umgebungslärmkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW liegt die von der nordwestlich in einer Entfernung von ca. 250 m vorbeiführenden Bundesstraße 482 ausgehende Lärmbelastung unter 55 dB (L-den) (24 h -Pegel). Lediglich nördlich und westlich des ehemaligen "Haus des Gastes" können kleinflächig aufgrund der exponierten Lage bis zu 60 dB auftreten.

Der Bahnverkehr auf der westlich der B 482 verlaufenden Trasse kann im Plangebiet tagsüber Lärmwerte bis zu 65 dB (L-den) (24-Stundenpegel) und nachts bis zu 60 dB(L-night) verursachen. In Bezug auf eine gesunde Wohn- und Arbeitsumgebung ist somit eine Wohnnutzung grundsätzlich möglich. Ggf. sind passive Schallschutzmaßnahmen an den der Lärmquelle zugewandten Fassaden erforderlich, die im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren geprüft werden müssen.

10. HINWEISE

Nachbarschutz

Die nachbarschützenden Belange sind durch die Einhaltung ausreichender Grenzabstände und die Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen ausreichend berücksichtigt worden.

Altlasten, Kampfmittel

Altlasten oder Vorkommen von Kampfmitteln sind innerhalb des Geltungsbereiches derzeit nicht bekannt. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

11. STÄDTEBAULICHE WERTE

Flächenbilanz (alle Werte ca.)

Bruttofläche:	**13.190m²**	**=**	**1,32ha**	**=**	**100,0 %**
Allgemeine Wohngebiete (mit Baufenster):	**3.467m²**	**=**	**0,35ha**	**=**	**26,3 %**
davon					
Erhaltungsgebot	474m²				
Bereich für 2 Wohngebäude (Vorhaben)					
(ohne Flächenausweisung)	**5.066m²**	**=**	**0,51ha**	**=**	**38,4 %**
davon					
Erhaltungsgebot	892m²				
Verkehrsfläche	**3.781m²**	**=**	**0,38ha**	**=**	**28,7 %**
Davon					
Stellplätze (öffentlich)	1.138m²				
Straßenverkehrsfläche (öffentlich)	2.230m²				
Straßenverkehrsfläche (privat)	413m²				
Maßnahmenfläche	**350m²**	**=**	**0,04ha**	**=**	**2,6 %**
Grünfläche (Park)	**526m²**	**=**	**0,05ha**	**=**	**4,0 %**

12. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

12.1 Kosten, Finanzierung

Erschließungskosten fallen an für:

- Ausbau der Erschließungsfläche
- Straßenbeleuchtung
- Schmutz- und Regenwasserbeseitigung

Die aufgeführten Kosten werden von dem privaten Vorhabenträger aufgebracht bzw. gemäß bestehender städtischer Satzungen umgelegt.

13. VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB hat im Rahmen eines Erörterungstermins am 21.06.2016 stattgefunden. Zudem hat der Vorentwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung in der Zeit vom 20.06.2016 bis zum 22.07.2016 im Rathaus der Stadt Porta Westfalica ausgelegen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB hat mit Schreiben vom 24.06.2016 und einer Frist bis zum 29.07.2016 stattgefunden.

Die eingegangenen Stellungnahmen sowie Behandlung im Rahmen der Abwägung sind dem separaten Abwägungsdokument zu entnehmen.

Anhang 1: Vorhaben- und Erschließungsplan



architekten esther schwarze
am bachlauf 5 a
32429 minden
fon: 05 71 - 951 900 24
www.esther-schwarze.de

15-257 MFH Am Park, Rose - Gesamtprojekt BA
Lageplan
09.11.2016
1 : 500

Anhang 2: Schnitt durch die geplanten Gebäude (Vorhaben)

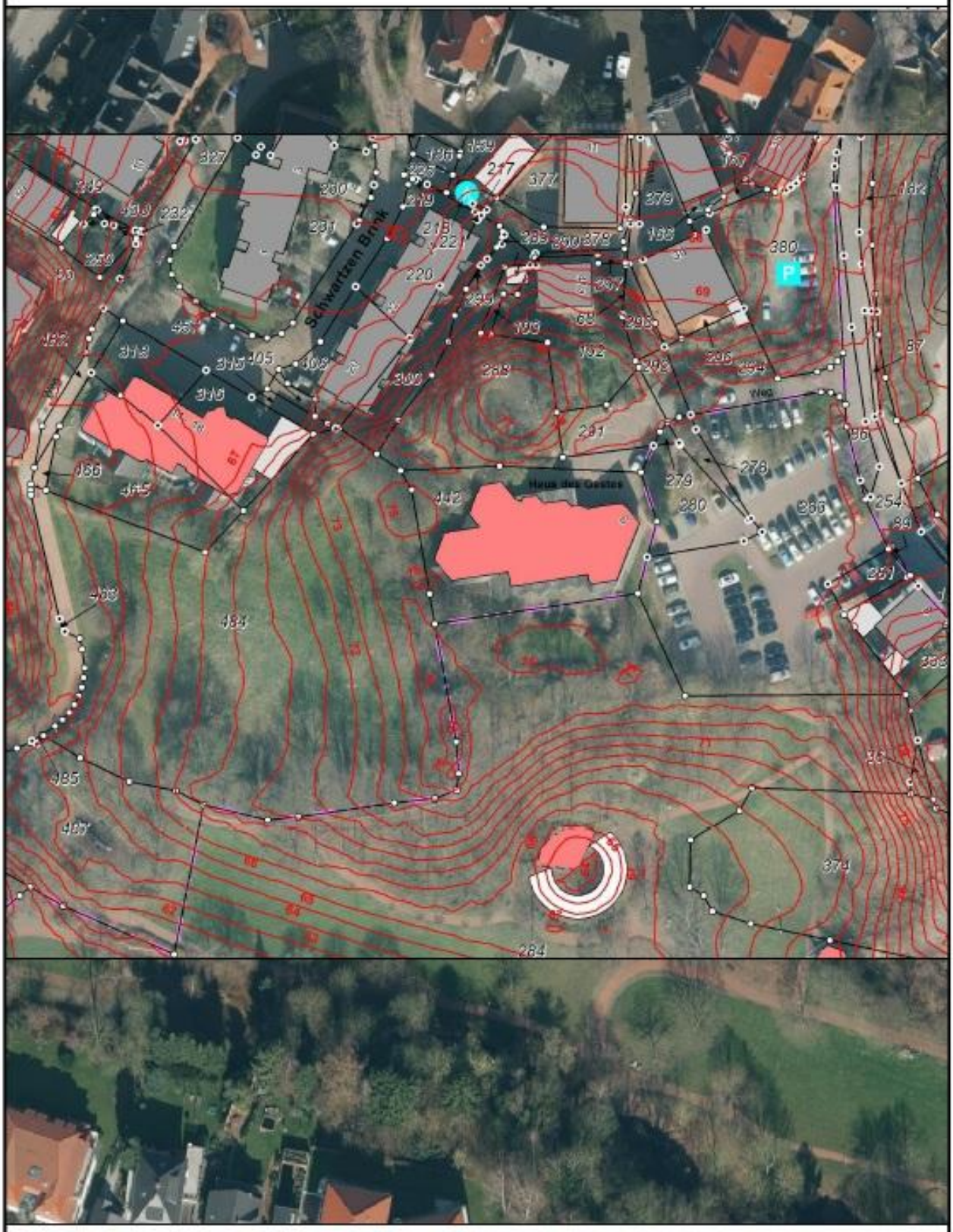


architekten esther schwarze

am bachlauf 5 a
32429 minden

fon: o5 71 - 951 9oo 24
www.esther-schwarze.de

15-257 MFH Am Park, Rose - Gesamtprojekt
Schnitt A-A
05.09.2016
1 : 200



Planungsbüro Lauterbach
■ Stadtplanung ■ Landschaftsplanung
■ Schallschutz ■ Projektmanagement

Ziesenisstraße 1
31785 Hameln
Tel.: 05151/609857-0 • Fax.: 05151/609857-4

Anhang 3
Höhenlinien im Plangebiet
ohne Maßstab

TEIL II: UMWELTBERICHT

INHALTSVERZEICHNIS

1 EINLEITUNG 30
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele 30
1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Planung 31

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN 33
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale 33
2.1.1 Schutzgut Mensch 33
2.1.2 Schutzgut Tiere 35
2.1.3 Schutzgut Pflanzen 36
2.1.4 Schutzgut Boden 38
2.1.5 Schutzgut Wasser 39
2.1.6 Schutzgut Klima 39
2.1.7 Schutzgut Landschaft 40
2.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 40
2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Naturschutzes 42
2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes 42
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen 43
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 50

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN 51
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren . 51
3.2 Umweltmonitoring 51
3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 51

Anlage 1: Planungsrechtlicher Ausgangszustand des Untersuchungsraumes
Anlage 2: Liste regionaltypischer Obstbaumsorten
Anlage 3: Ausgleichsfläche im Kurpark
Anlage 4: Ausgleichsfläche in Vennebeck

1 EINLEITUNG

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan V40 "Bürgerhaus – Wohnen am Park" im Stadtteil Hausberge der Stadt Porta Westfalica wird erforderlich, um die geplanten Bauvorhaben planungsrechtlich abzusichern.

Im Zuge der 111. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die planungsrechtlichen Grundlagen zur Bereitstellung von innerstädtischen Wohnbauflächen geschaffen. Die innerstädtische Nachverdichtung soll entsprechend der Maßgaben der Stadt Porta Westfalica gegenüber einem Wachstum am Ortsrand bevorzugt werden.

Das Projekt umfasst den Neubau eines Wohnhauses sowie eine Wohnanlage „Am Park“, jeweils mit Tiefgarage. Aktuell wird der Bereich durch zwei Nutzungen geprägt: der überwiegende Flächenanteil wird durch einen Teilbereich des Kurparks der Stadt Porta Westfalica in Anspruch genommen. Ein kleinerer Teil wird derzeit durch die baulichen Anlagen des "Haus des Gastes" und einen Parkplatz geprägt.

Während der Bereich des „Haus des Gastes“ keinen Erlebniswert aufweist und auch für die Freizeitnutzung von Anwohnern und Gästen nicht zur Verfügung steht, weist der Kurpark grundsätzlich eine hohe Bedeutung für Erholungs- und Freizeitqualität auf. Auch die Wohnqualität der umliegenden Wohngebäude wird durch den Kurpark positiv beeinflusst.

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Planung

Fachgesetze

- *Baugesetzbuch (BauGB)*
- *Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)*
- *Landschaftsgesetz NordrheinWestfalen (LG NRW)*

Umweltschutzziele aus dem Baugesetzbuch (Auszug):

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz. Außerdem sind die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Umweltschutzziele aus dem Bundesnaturschutzgesetz resp. dem Landschaftsgesetz NRW (Auszug):

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen – auch in Verantwortung für die künftigen Generationen – im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,

2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,

3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie

4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind.

Bedeutung der Umweltschutzziele für die vorliegende Planung:
Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan V40 wird die Nachverdichtung eines vorhandenen Parks betrieben. Einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung wird somit Rechnung getragen.

Die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter ist dabei von besonderer Bedeutung.

Fachplanungen
Folgende relevante Fachplanungen liegen für das Plangebiet vor:

- Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, Detmold 2004
- Landschaftsplan der Stadt Porta Westfalica, 1993
- Echolot Münster, Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Kurpark" in Porta Westfalica-Hausberge zu der Artengruppe Fledermäusen, vom 07.10.2016

Gemäß Regionalplan liegt das Plangebiet in einem allgemeinen Siedlungsbereich.

Das gesamte Gebiet liegt innerhalb des Naturparks "Nördlicher Teutoburger Wald, Wiehengebirge" (Osnabrücker Land - TERRA.vita).

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

2.1.1 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.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich keine Wohnnutzungen. Aktuell wird der Bereich durch zwei Nutzungen geprägt: Der überwiegende Flächenanteil wird durch einen Teilbereich des Kurparks der Stadt Porta Westfalica in Anspruch genommen. Ein kleinerer Teil wird derzeit durch das "Haus des Gastes", und einen Parkplatz geprägt.

Während der Bereich um die bestehenden baulichen Anlagen keinen Erlebniswert aufweist und auch für die Freizeitnutzung von Anwohnern und Gästen nicht zur Verfügung steht, weist der Kurpark grundsätzlich eine hohe Bedeutung für Erholungs- und Freizeitqualität auf. Auch die Wohnqualität der umliegenden Wohngebäude wird durch den Kurpark positiv beeinflusst.

Der Kurpark wurde im Zuge des Statuserwerbs als Kneippkurort in den 1970iger Jahren mit seinerzeit zeitgemäßer Ausstattung angelegt und am 08. Mai 1980 eröffnet. Das Gelände wird von Rasenflächen, die sich mit baumbestandenen Flächen ablösen, geprägt. Im Süden des Kurparks - außerhalb dieses Geltungsbereiches - schließt das Parkgelände mit einer Reihe von Zierteichen ab.

Der Kurpark ist durch überwiegend ca. 1,50 m breite, gepflasterte Wege gut gegliedert und fußläufig von mehreren Eingängen aus zu erreichen. Die lokale Vereinigung "Freunde des Kurparks" hat im Laufe des Jahres 2015 ausführliche Pflegegänge durchgeführt, so dass sich der Kurpark aktuell (Herbst 2015) in einem guten Zustand präsentiert. Durch den Park verläuft der lokale Wanderweg A1 "Rundweg durch die Hausberger Schweiz und Hausberger Mark".

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist vom Kurparkgelände konkret eine Streuobstwiese (westl. Änderungsbereich) und ein Hügel, der sog. "Rosenhügel" (nördl. Änderungsbereich) betroffen.

Die Streuobstwiese wurde seinerzeit in das Kurparkkonzept mit einbezogen, um eine notwendige Flächengröße zur Anerkennung als Kurpark zu erhalten. Die Fläche wurde bewusst in eine extensive Wiese mit hochstämmigen Obstbäumen umgewandelt, um den Erlebniswert und den ökologischen Wert des Kurparkes zu erhöhen. Zu einem modernen Park gehören immer auch extensiv gepflegte Bereiche, welche ebenso gerne

von Erholungssuchenden genutzt werden. Nicht alle Besucher bevorzugen ausschließlich kurz geschorene Rasenflächen mit wenigen Blühaspekten. Die Streuobstwiese wird extensiv gepflegt, dass heißt, sie wird maximal 2 mal jährlich gemäht und ist von einem Weg am östlichen Rand aus erlebbar. Die Wiese selbst wird von keinem Weg gequert und ist deshalb für die Besucher des Kurparkes als Freifläche nicht nutzbar. Der Erlebniswert ergibt sich hier aus der Wahrnehmung einer freien Grünfläche mit einer Bedeutung für die heimische Tier- und Pflanzenwelt.

Bei dem "Rosenhügel" handelt es sich um einen künstlichen Hügel, der durch einen schneckenförmigen Weg erschlossen ist. Er war ehemals mit Rosen bepflanzt. Die Pflege dieses Hügels wurde vor vielen Jahren (mind. 10) eingestellt. Derzeit befinden sich dort nur noch wenige Rosen. Unkraut haben weite Teile der ehemaligen Rosenbeete eingenommen. Der hinaufführende Weg wird offenbar kaum genutzt. Der Rosenhügel ist für Besucher mit Rollstühlen bzw. Rollatoren nicht erlebbar. Die Funktion des Rosenhügels als dekoratives Element des Kurparks ist kaum noch wahrnehmbar.

Bewertung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes geht eine Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch einher, da ein Teil des zur Erholung- und Freizeitnutzung dienenden Parks verloren geht. Die Auswirkungen halten sich jedoch in Grenzen, da lediglich die nördliche gelegene Fläche zwischen dem Haus des Gastes im Osten und dem Wohnkomplex im Westen in Anspruch genommen wird. Zudem bleibt das Wegenetz erhalten und es erfolgt eine lockere Bebauung. Des Weiteren wird dieser Teil des Parks nicht oder kaum im Sinne eines Kurparks genutzt. Der Hauptteil des Kurparks im Süden ist nicht davon betroffen.

2.1.2 Schutzgut Tiere

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die Vorschriften des besonderen Artenschutzes zu beachten. Die planungsrelevanten Arten wurden über das Fachinformationssystem des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) bezogen.

Es handelt sich um eine Parkanlage, innerstädtische Grünfläche. Diese ist allerdings nur bedingt isoliert von der umgebenden Landschaft. Richtung Norden ist das Weser- und Wiehengebirge in Luftlinie unter 500 m erreichbar. Hierbei handelt es sich um bewaldete Höhenzüge mit hoher Bedeutung für die einheimische Tierwelt. Die Bedeutung lässt sich auch aus der Ausweisung des FFH -Gebietes "Wälder bei Porta Westfalica" ablesen. Dieses zeichnet sich durch den Bestand großflächiger, ausgedehnter Waldmeister- und Hainsimsen-Buchenwälder aus, die sich größtenteils in einem guten, stellenweise sogar hervorragenden Erhaltungszustand befinden. Mehrere im Gebiet befindliche Stollen bilden Fledermausquartiere für Arten wie das Große Mausohr, die Teichfledermaus und Mopsfledermaus, die international bedeutsam sind. In diesem Zusammenhang ist auch auf das Vorkommen des Hirschkäfers hinzuweisen. Der genannte Hirschkäfer zeigt allerdings wenig Ausbreitungstendenzen und ein regelmäßiges Aufsuchen des Kurparks aus Beständen des FFH-Gebietes wird eher nicht vorkommen. Es ist erwiesen, dass der gesamte Kurpark als Jagdgebiet von Fledermäusen genutzt wird und zwar auch von Fledermäusen, die die Fledermausquartiere innerhalb des FFH-Gebietes nutzen. Einige ältere Bäume am Rande der Streuobstwiese und weitere Altbäume auf dem Rosenhügel könnten evtl. aufgrund ihres Alters bereits Baumhöhlen aufweisen und eine Bedeutung für Fledermäuse als Sommerquartier oder für Vögel als Bruthöhlen aufweisen.

Auf Grund dessen wurde im Rahmen dieser Bauleitplanung eine faunistische Untersuchung bezüglich Fledermäuse durchgeführt. Mit dem Nachweis von mindestens neun Fledermausarten weist der Kurpark in Porta Westfalica ein durchschnittliches bis gutes Arteninventar auf. Alle Arten lassen sich auch auf der Roelschen Wiese nachweisen. Dominierend sind hier jedoch die Zwergfledermäuse, die bei jeder Begehung angetroffen wurden. Als typische Siedlungsart findet sie im Kurpark ideale Lebensbedingungen. Quartier kann sie in Gebäuden im Umfeld beziehen und den Kurpark zum Nahrungserwerb aufsuchen. Die Roelsche Wiese ist ein Teilbereich, den die Zwergfledermaus mit mehreren Individuen regelmäßig aufsucht.

Des Weiteren wurden während einer Begehung neben "Allerweltsarten", wie Amseln etc. ein Sperber und ein Grünspecht im Bereich der Streuobstwiese gesichtet. Auch der Turmfalke, der direkt neben dem Plangebiet am Rathaus brütet, wird mit hoher Wahrscheinlichkeit den Kurpark als Jagdgebiet nutzen, sicher vorzugsweise die extensiv gepflegten Grünflächen, weil hier mehr Mäuse vorkommen.

Der Kurpark weist dementsprechend eine Bedeutung für Fledermäuse und einheimische Vögel auf. Zu erwarten sind alle Arten von Park- und Gartenvögel und - über den Austausch mit den nahen Wäldern - auch Waldarten. Feld- und Wiesenvögel finden hier keinen geeigneten Lebensraum.

Das für das Plangebiet relevante Messtischblatt zeigt für die Lebensräume „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“ 14 planungsrelevante Arten auf. Von denen ist in erster Linie die Fledermaus „Braunes Langohr“ zu nennen. Des Weiteren fallen einige Greifvögel und Eulen darunter, wie z.B. Habicht und Sperber, sowie Waldkauz und Schleiereule.

Bewertung

Die westliche Fläche des Plangebietes hat eine große Bedeutung für die einheimische Tierwelt, insbesondere für Vögel und Fledermäuse. Der Wert wird durch den angrenzenden, z.T. älteren Gehölzbestand gesteigert. Hier befinden sich gute Brut- und Versteckmöglichkeiten, während die Wiese selbst zur Nahrungssuche gut geeignet ist.

Der randliche Gehölzbewuchs der Freifläche sollte soweit wie möglich erhalten bleiben. Größere Gehölze sollten vor einem möglichen Fällen auf Baumhöhlen und ihre Bedeutung untersucht werden.

Die Herstellung des Baufeldes (Gehölzrodung, Baufeldräumung, Vegetationsentfernung, Abschieben von Oberboden) hat aus diesem Grund außerhalb der Brutsaison (zwischen Ende Oktober und Ende Februar) zu erfolgen.

Im Bericht zur Artenschutzrechtlichen Prüfung zur Artengruppe Fledermäuse (Echolot GBR Münster, 07.10.2016) wurde festgestellt, dass durch das Vorhaben die Verbotstatbestände aus § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden.

Der Verlust der Grünfläche ist für Tiere jedoch relevant und führt zu einem Kompensationsbedarf.

2.1.3 Schutzgut Pflanzen

Der Kurpark weist insgesamt das typische Arteninventar eines Parks auf: Intensiv gemähte Rasenflächen wechseln sich mit baumbestandenen Bereichen ab.

Die betroffene Grünfläche stellt einen eher untypischen Bereich des Parks dar. Es handelt sich um eine Grünfläche, die langjährig als extensive Wiese gepflegt wurde. Vor einigen Jahren wurde die Wiese durch Obstbäume ökologisch aufgewertet, die unter anderem der Verein "Naturschutz und Heimatpflege Porta" dort gepflanzt hat. Dabei

wurde darauf Wert gelegt, vorwiegend alte, regionaltypische Sorten zu pflanzen. Es handelt sich um Apfelbäume der Sorten "Jonagold", "Alkmene" und "Kaiser Wilhelm", einen Maulbeerbaum, eine alte Pflaumensorte namens "Gelber Spilling", eine seltene Süßkirsche namens "Garrns Bunte" sowie die alte Pflaumensorte "Flotows Mirabelle".

Die Artenzusammensetzung der Wiese kann nicht genau beurteilt werden. Es ist aber - aufgrund der Nutzung - eher von einem artenreichen Bestand auszugehen. Im Randbereich der Wiese befinden sich z.T. ältere Gehölze (u.a. einige Robinien, eine Elsbeere sowie Eiche, Linde und Ahorn). Im Süden sticht eine stammmächtige Esche (Stammdurchmesser mehr als ein 1 m, Kronendurchmesser mindestens 18 m) auf.

Der Rosenhügel weist floristisch keinen besonderen Wert auf. Eine stammmächtige, mit Efeu bewachsenen Robinie und eine stammmächtige Linde wachsen oben auf dem Hügel. Ansonsten sind die ehemals gepflegten Rosenbeete stark überwachsen und nicht mehr als solche zu erkennen.



Abb. 1: Blick auf die Streuobstwiese

Bewertung

Der Verlust der Streuobstwiese ist für das Schutzgut Pflanze relevant und führt zu einem Kompensationsbedarf. Die älteren Gehölze am Rand der Fläche sollten soweit wie möglich erhalten bleiben. Die Obstbäume sollten - soweit sinnvoll und möglich - vorzugsweise verpflanzt werden. Ein möglicher Verlust ist durch entsprechende Neupflanzung zu kompensieren. Der Verlust von Einzelbäumen ist ebenfalls entsprechend zu kompensieren.

2.1.4 Schutzgut Boden

Im Bereich von Porta Westfalica besteht der Untergrund aus Schichten des Pleistozän mit Fein- bis Grobsand mit Lagen von Kies und Schluff (Geoportal NRW).

Natürlicherweise vorherrschender Bodentyp ist Parabraunerde. Es handelt sich überwiegend um sehr fruchtbare Böden mit einer hohen Wertzahl der Bodenschätzung. Der Boden weist eine regional sehr hohe Bodenfruchtbarkeit und ausgezeichnete Lebensraumfunktionen (Puffer und Speicher für Wasser und Nährstoffe) auf. Aus diesem Grund ist der Boden sehr bzw. sogar besonders schutzwürdig.

Diese natürlichen Bodenprofile sind im Plangebiet wahrscheinlich kaum noch anzutreffen. Wie aus dem Buch "Hausberge heute und damals" von Hans-Martin Polte und Hans Münstermann zu entnehmen, wurde der Park zwar grundsätzlich dem vorhandenen Relief angepasst, es wurde jedoch großflächig nachmodelliert. Der Rosenhügel wurde vollständig aufgefüllt und weist keinerlei natürliche Bodenverhältnisse auf.

Bewertung

Auch wenn die natürlichen Bodenverhältnisse nur noch in Resten vorhanden sein werden, übernimmt der Boden doch eine Vielzahl von Funktionen für den Naturhaushalt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es zu einer Zunahme der Versiegelung. Für das Schutzgut Boden gehen mit der Versiegelung alle natürlichen Funktionen verloren:

- Verlust der Speicher-, Puffer-, Filter und Transformationsfunktion
  (Boden als wesentliches Element von Stoffkreisläufen; von besonderer Bedeutung ist in dieser Hinsicht die Wasserspeicher- und Aufnahmefunktion sowie die Schadstofffilterung)
- Beeinträchtigung des Bodenlebens
- Verlust der Biotopfunktion
- Verlust der Ertragsfunktion

(Boden als Grundlage zur Produktion von Land-, Forst- und Gartenwirtschaft)

- Verlust der Lebensraumfunktion
  (Boden als Ausgangssubstrat von Biotopen)

Aus den zu erwartenden Versiegelungen leiten sich erhebliche Umweltauswirkungen und ein Kompensationserfordernis ab.

2.1.5 Schutzgut Wasser

Grundwasser:
Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Es liegen keine grundwasserbeeinflussten Böden vor.

Oberflächengewässer:
Das Plangebiet weist keine Oberflächengewässer auf.

Bewertung
Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser - Grundwasser - ist die Zunahme der Versiegelung als erheblicher Eingriff zu bewerten. Hierdurch kommt es zu folgenden Auswirkungen auf das Grundwasser:

- Unterbindung der Wasseraufnahme und –speicherung (Reduzierung der für die Grundwasserneubildung zur Verfügung stehenden Fläche)
- schnelleres Abführen des Niederschlags in Gewässer und Kanalisation
- Reduzierung der Grundwasserneubildung

Aufgrund der Versiegelung entstehen Umweltauswirkungen, die zu einem Kompensationsbedarf führen. Wegen des fachlichen Zusammenhanges mit dem Schutzgut Boden ist der Kompensationsbedarf gemeinsam zu betrachten.

2.1.6 Schutzgut Klima

Das Plangebiet liegt in der klimaökologischen Region „Bergland und Bergvorland“ mit sehr differenziertem Reliefeinfluss auf die Klimafunktionen und die lokalen Austauschbedingungen. Die klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus seiner Lage und klimawirksamen Ausstattung. Auf den Freiflächen wird Kaltluft und durch die gehölzbestandenen Flächen Frischluft produziert.

Bewertung

Für die Entwicklung des Kleinklimas sind Versiegelungen nachteilig. Durch die geplante Bebauung des Plangebietes kommt es zu einer Zunahme der Versiegelung, einem Verlust von Gehölzstrukturen, sowie zu einer Verringerung des Kaltluftentstehungsgebietes. Da um die geplanten Gebäude Freiflächen und einige Gehölzstrukturen erhalten bleiben sowie neue Gehölze gepflanzt werden, relativieren sich die klimatischen Auswirkungen.

2.1.7 Schutzgut Landschaft

Bei einer Betrachtung der Landschaft als Schutzgut stehen das Landschaftsbild bzw. die optischen Eindrücke der Betrachtenden im Vordergrund. Von Bedeutung sind alle Elemente des Landschaftsbildes, die dieses unter den Aspekten Vielfalt, Eigenart oder Schönheit mitprägen.

Es handelt sich hier um einen künstlich angelegten Park mit einer innerstädtischen Lage. Das Plangebiet wird derzeit durch zwei Nutzungen geprägt. Zum einen befindet sich im Osten des Gebiets eine bauliche Anlage, die das Haus des Gastes und einen Parkplatz umfasst und zum anderen wird ein Teilbereich des Kurparks der Stadt Porta Westfalica in Anspruch genommen.

Die Bedeutung des Plangebietes hinsichtlich der landschaftsbildprägenden Parameter „Vielfalt“, „Eigenart“ und „Schönheit“ ist trotz der künstlichen Anlage und der angrenzenden Bebauung als hoch zu bezeichnen. Es handelt sich um erlebbare Grünflächen, die von vielen Anwohnern und Gästen als Erholungs- und Freizeitbereich genutzt werden.

Bewertung

Eine Bebauung stellt grundsätzlich einen raumwirksamen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Da sich der Änderungsbereich jedoch in einer integrierten Lage befindet, relativiert sich die Raumwirksamkeit. Auf Grund der niedrigen GRZ von 0,25, den festgesetzten Gebäudehöhen und Geschoßzahlen, sowie die Einhaltung des Abstands zum Kurpark wird die Bebauung, unter Einbeziehung vorhandener Strukturen, gestalterisch in die Landschaft eingebunden.

2.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Park und das "Haus des Gastes" stehen nicht unter Denkmalschutz. Dennoch ist er als ein Zeugnis seiner Entstehungszeit anzusehen. Zum einen sind die Landschaftsarchitektur und auch das ehemalige "Haus des Gastes" typische Beispiele ihrer Zeit,

zum anderen bezeugen der Park und die dazu gehörenden baulichen Anlagen die Hochzeit der Kur- und Kneippkultur von Porta Westfalica und stehen damit auch für einen wichtigen Teil der Stadtentwicklung.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden.

In direkter räumlicher Nähe (8 bis 10 m) befinden sich nördlich des Geltungsbereichs zwei Baudenkmäler: Dies ist zum einen der sogenannte „Tönsmeier Hof“ (Hauptstraße 39), welcher als Burgmannshof und als eingeschossiger Fachwerksbau beschrieben wird. Zum anderen befindet sich unter der Adresse Hauptstraße 41 ein weiterer Burgmannshof, datiert Ende des 17. Jahrhundert. Dieser wird als zweigeschossiger Fachwerksbau und als "Burgmannshof derer von Lange" beschrieben.

Außerdem befindet sich im Sichtbereich das unter Denkmalschutz stehende Rathaus an der Kempstraße 1.

Im Rahmen dieses Verfahrens und des vorangegangenen Flächennutzungsplanverfahrens ist die Vermutung geäußert worden, dass sich unter dem sogenannten „Rosenhügel“ nördlich des "Haus des Gastes" ein Grab aus der Steinzeit befinden könne. Zur Klärung, ob es sich hier tatsächlich um ein schutzwürdiges Bodendenkmal handeln könnte, ist ein Sondierungsschnitt unter Aufsicht des LWL durchgeführt worden. Die Vermutung hat sich dabei nicht bestätigt. Bei dem Rosenhügel handelt es sich vermutlich um eine künstliche Aufschüttung der neueren Zeit, die seinerzeit zu Zierzwecken angelegt wurde.

Da sich die Unsicherheiten bzgl. einer möglichen archäologischen Bedeutung dieser auffälligen Erhebung nicht vollständig aufräumen ließen, wird es in den Bebauungsplan aufgenommen, dass bei Erdarbeiten eine baubegleitende Beobachtung durch die Fachbehörde (LWL-Achäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a in 33609 Bielefeld (Tel.: 0251/591-8961)) organisiert wird. Dazu ist der Baubeginn schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.

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

Dadurch wird es auf jeden Fall vermieden, dass ein mögliches Bodendenkmal unendeckt überbaut wird.

2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Naturschutzes

Die nach Vorgaben des Baugesetzbuches zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Im Plangebiet führt die geplante Versiegelung zu einem Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Daraus resultieren für das Schutzgut Wasser auch negative Folgen, wie Abnahme der Speicherung von Niederschlagswasser und Zunahme des oberflächigen Abflusses. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten.

2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

Entwicklung bei Durchführung der Planung

Das Plangebiet ist rd. 1,3 ha groß und soll zukünftig als Fläche zum „Wohnen im Park“ genutzt werden. Die Baumaßnahmen sind im westlichen Grundstücksbereich (ehemalige Streuobstwiese) vorgesehen und werden in Nord-Süd-Ausrichtung angeordnet. In diesem Bereich sollen ein Wohnhaus mit Tiefgarage und eine Senioren-Wohnanlage entstehen. Des Weiteren sollen weitere Stellplätze eingerichtet werden. Die Erschließung der beiden Gebäude erfolgt über eine neu anzulegende private Erschließungsstraße im nördlichen Grundstücksbereich.

Der Überbau der Streuobstwiese geht mit einem Eingriff in Natur- und Landschaft einher und führt auch zu einem Kompensationsbedarf, welcher voraussichtlich nicht im Gebiet zu decken ist.

Die maximal mögliche Versiegelung führt zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser. Ein Teil des Kurparks geht verloren, wobei aber, wie bereits ausgeführt, dieser Teil nicht oder kaum im Sinne eines Kurparks genutzt wird. Die Stadt Porta Westfalica plant, für den verbleibenden Teil des Kurparks ein Konzept zu Optimierung der Nutzungsqualität zu erarbeiten. Insgesamt ist hier als Prognose zusammenzufassen:

- es wird attraktiver innerstädtischer Wohnraum entwickelt,
- der Kurpark wird kleiner,
- die Funktionen des Kurparks bleiben erhalten,
- eine ökologisch wertvolle Fläche wird - unter Berücksichtigung der Eingriffsregelung und des Artenschutzes - überbaut.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei nicht Durchführung der Planung würde die derzeitige Nutzung voraussichtlich beibehalten. Bauwillige müssten auf andere Bereiche ausweichen, welches durchaus eine komplette neue Erschließung des Bereiches erfordern würde.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Vermeidung/Verringerung

Durch die Standortwahl des Plangebietes in einer innerstädtischen Lage können die nötigen infrastrukturellen Ausstattungen leicht erstellt werden.

Die randlichen Gehölzstrukturen sind soweit wie möglich zu erhalten. Insbesondere zum Kurpark ist auf eine landschaftsgerechte Eingrünung zu achten. Sämtliche Gehölzfällungen und auch die Baufeldfreimachung im Bereich der Streuobstwiese sollten außerhalb der Vogelbrutzeit stattfinden.

Relevante Altgehölze auf dem Rosenhügel und im Randbereich der Streuobstwiese - sofern sie entfallen - sollten vorab auf mögliche Baumhöhlen im Hinblick auf ihre Bedeutung für die heimische Fauna, insbesondere Fledermäuse und Vögel, untersucht werden.

Eine Linde im Norden des Plangebietes (im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt) wird in seinem Habitus erhalten. Er ist zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Linde ist auf Grund ihres Alters, Struktur und Lage ein dominierendes Gehölz und hat eine besondere Wertigkeit. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Baumes liegt die Baugrenze außerhalb des Krontraufenbereiches. Wenn erforderlich, ist der Baum während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Mit der Festsetzung des Versiegelungsgrades von 0,25 mit 50 % zulässiger Überschreitung für Nebenanlagen für die geplanten Wohnbaunutzungen ist die mögliche Versiegelung gegenüber der baurechtlich maximal möglichen Versiegelung reduziert (gemäß Baunutzungsverordnung wäre im Allgemeinen Wohngebiet eine GRZ von bis zu 0,4 möglich). Dadurch werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser verringert.

Im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 40 „Bürgerhaus – Wohnen im Park“ in Porta Westfalica-Hausberge, (Echolot 2016) wird darauf hingewiesen, dass die zusätzliche Beleuchtung im Baugebiet nicht auf die verbleibenden Grünstrukturen strahlen darf, um dem Störungsverbot für

Fledermäuse - insbesondere der lichtempfindlichen Myotis-Arten - gerecht zu werden.

Ermittlung des verbleibenden Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs

Neben der visuellen Bedeutung der Eingrünung des Gebietes übernehmen die Gehölzflächen auch ökologische Funktionen. Die Eingrünung des Gebietes in Richtung Süden ist bereits vorhanden und bleibt erhalten. Innere Gehölzflächen werden zugunsten einer optimierten Ausnutzung des Gebiets zum Teil aufgegeben.

Der verbleibende Eingriff wird im Folgenden konkret bilanziert. Die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft orientiert sich an der „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Recklinghausen März 2008“, herausgegeben von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen. Im Rahmen dieser verbindlichen Bauleitplanung werden die Kompensationsmaßnahmen konkret festgesetzt.

Ein Teil der Kompensation soll auf der Fläche erfolgen. Der weitere externe Kompensationsbedarf ist im weiteren Stadtgebiet umzusetzen.

Sofern Funktionen für Fledermäuse und Vögel z.B. in Form von Höhlen in relevanten Bäumen entfallen, so sind diese vorab durch geeignete Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde wieder herzustellen. Denkbar wären hier beispielsweise die Anbringung von Fledermausquartieren bzw. Vogelkästen oder künstliche Bruthöhlen im restlichen Kurpark.

Die Streuobstwiese kann ökologisch voraussichtlich nicht vollständig in der näheren Umgebung kompensiert werden. Um diesen Verlust zu kompensieren, wurde eine geeignete Fläche in Vennebeck, Flur 6, Flurstück 11 mit 2.198 m² herangezogen.

Außerdem werden zur Steigerung der ökologischen Vielfalt im Park extensiv gepflegte Bereiche angelegt.

Für den gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt der Bebauungsplan Nr. 1 „Sanierung und Neugestaltung des Ortskerns im Stadtteil Hausberge“ aus dem Jahr 1977 vor. Der rechtsverbindliche **Ursprungsbebauungsplan** setzt für den Bereich der Streuobstwiese eine Grünfläche fest. Dieser Bereich wird jedoch auf Grund der hohen ökologischen Wertigkeit mit seinen alten, regionaltypischen Obstbaumsorten und auf Grund der extensiven Pflege höher bewertet.

Der östliche Bereich wird von einem in zwei Bereiche aufgeteilten Sondergebiet eingenommen. Randlich werden im Nordwesten Allgemeine Wohngebiete angeschnitten und im gesamten Geltungsbereich sind Verkehrsflächen, z.T. mit der Zweckbestimmung "Parken", betroffen.

Als Maß der baulichen Nutzung wurde für die Sondergebiete eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 bzw. 1,0 festgelegt. Für die randlich betroffenen Allgemeinen Wohngebie-

te ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Für die hier folgende Eingriffsermittlung wurden die bestehenden Baurechte zu Grunde gelegt. Die Flächengrößen können im Plan im Anhang nachvollzogen werden. Die zulässige Versiegelung wurde aus dem Ursprungsbebauungsplan entnommen.

Zunächst wird der Flächenwert des Untersuchungsraums vor dem Eingriff ermittelt. Die verwendeten Kürzel und die einzelnen Flächen können im beigefügten Plan nachvollzogen werden.

Tabelle 1: Ausgangszustand im Geltungsbereich

Ausgangszustand des Untersuchungsraumes							
Fläche	Code	Biotoptyp	Größe (m²)	Grund wert A	Korrek-turfaktor	Gesamt wert	Flächen-wert (WE)
Bereiche im Ursprungsbebauungsplan							
V1	1.1	Versiegelte Bereiche Straße	2.645	0	1	0	0
V2	1.3	Teilversiegelte Bereiche Stellplätze im versiegelten Bereich Straße	263	1	1	1	263
V3	1.3	Teilversiegelte Bereiche Stellplätze im Sondergebiet 1	381	1	1	1	381
V4	1.3	Teilversiegelte Bereiche Stellplätze im Sondergebiet 2	344	1	1	1	344
SO1	1.1	Sondergebiet, versiegelte Fläche gem. GRZ 0,8 * 2889 m² = 2.311 m² abzgl. Stellplätze - 381 m²	1.930	0	1	0	0
SO1		Grünfläche im Sondergebiet 0,2 * 2889 m²	578	2	1	2	1.156
SO2	1.1	versiegelte Flächen gem. GRZ 1 * 785 = 785 m² abzgl. Stellplätze - 344 m²	441	0	1	0	0
WA	1.1	versiegelte Flächen gem. GRZ 0,6 * 330 m²	198	0	1	0	0
WA	4.3	Grünfläche im WA 0,4 * 330 m²	132	2	1	2	264
S	4.7	Streuobstwiese	3.998	6	1	6	23.988
P	4.7	Parkanlage, strukturreich mit Baumbestand	2.280	5	1	5	11.400
Gesamtfläche			13.190	Gesamtflächenwert			37.796

Tabelle 2: Zustand des Untersuchungsraum nach vollständiger Umsetzung des Bebauungsplanes

Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan (Entwurf 31.08.2016)							
Fläche	Code	Biotoptyp	Größe (m²)	Grundwert P	Korrektur-faktor	Gesamt wert	Flächen-wert (WE)
V	1.1	Versiegelte Bereiche Straße und Wege abzgl. der Stellplätze (V1)	2.669	0	1	0	0
V1	1.3	Teilversiegelte Bereiche Stellplätze in V	1.138	1	1	1	1.138
V2	1.3	Teilversiegelte Bereiche Stellplätze in WA	125	1	1	1	125
WA	1.1	Wohnbaufläche, versiegelte Flächen gem. GRZ 0,375 * 3.244 m²	1.217	0	1	0	0
WA	4.3	Grünfläche, Garten im Wohnbaugebiet 0,625 * 3.271 m² = 2.028 m² abzgl. Stellplätze (V2) -125 m² und Erhaltungsgebote1 - 474 m² und Baumpflan-zung (B1) – 224 m²	1.205	2	1,2	2,4	2.892
B1	7.4	Baumpflanzungen innerhalb der Grünfläche im Wohnbaugebiet je 250 m² ein Baum = 8 Bäume * 28 m²	224	5	1	5	1.120
WG B	1.1	Wohngebäude, versiegelte Flächen gem. GRZ 0,375 * 2.397 m²	899	0	1	0	0
WG B	4.4	Grünfläche, Garten um den Wohngebäuden 0,625 * 2.397 m² = 1.498 m² abzgl. ErhaltungsgeboteB -430 m² und Baumpflan-zung (B2) - 168 m² und Pflanzgebot B - 174 m²	726	3	1,2	3,6	2.614
B2		Baumpflanzungen innerhalb der Grünfläche im Wohnbaugebiet je 250 m² ein Baum = 6 Bäume * 28 m²	168	5	1	5	840
WG A	1.1	Wohngebäude, versiegelte Flächen gem. GRZ 0,375 * 2669 m²	1.001	0	1	0	0
WG A	4.4	Grünfläche, Garten um den Wohngebäuden 0,625 *2669 m² = 1668 m² abzgl. ErhaltungsgeboteA -462 m² und Baumpflanzung (B2) - 168 m² und	901	3	1,2	3,6	3.244

		Pflanzgebot A -137 m²					
B2	7.4	Baumpflanzungen innerhalb der Grünfläche im Wohnbaugebiet je 250 m² ein Baum = 6 Bäume * 28 m²	168	5	1	5	840
WA-alt	1.1	Wohnbaufläche (angrenzend), versiegelte Flächen gem. GRZ 0,6 * 196 m²	118	0	1	0	0
WA-alt	4.3	Grünfläche, Garten im WA 0,4 * 196 m²	78	2	1,2	2,4	187
P	4.7	Parkanlage, strukturreich mit Baumbestand	526	5	1	5	2.630
M	7.2	Maßnahmenflächen mit Gehölzen	350	5	1	5	1.750
PG A	7.2	Pflanzgebot A mit Gehölzen und Landschaftsrasen	137	5	1	5	685
PG B	7.2	Pflanzgebot B mit Gehölzen und Landschaftsrasen	174	5	1	5	870
E1	7.2	Erhaltungsgebot 1 mit Gehölzen (Gehölzstreifen)	474	5	1	5	2.370
E2	7.2	Erhaltungsgebot B mit Gehölzen (Gehölzstreifen)	430	6	1	6	2.580
E2	7.2	Erhaltungsgebot A mit Gehölzen (Gehölzstreifen)	462	6	1	6	2.772
Gesamtfläche			13.190		Gesamtflächenwert		26.656
Gesamtbilanz							-11.140

Es zeigt sich, dass aufgrund der umfangreichen Eingriffe ein Kompensationsdefizit von 11.140 WE entsteht.

Ausgleich

Ein Teil des Kompensationsbedarfs, der durch das geplante Vorhaben entsteht, wird im Plangebiet erbracht. Hierzu werden im Süden der Allgemeinen Wohngebiete zwei Erhaltungsgebote festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind vorhandene Gehölze in ihrem Habitus zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. In Bereichen, in denen der vorhandene Bestand Lücken aufweist, sind Nachpflanzungen mit standortheimischen Gehölzen vorzunehmen. Durch das östliche Erhaltungsgebot – südlich des Haus des Gastes - verläuft derzeit ein gepflasterter Weg von etwa zwei Metern Breite. Dieser soll entfernt werden und nach Auflockerung des Bodens mit

standortheimischen Gehölzen, wie z.B. Hartriegel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, etc. bepflanzt werden.

Neben den Erhaltungsgeboten dienen auch zwei Pflanzgebote im Norden des Plangebietes zur Verringerung der nachteiligen Umweltauswirkungen. Diese Flächen sollen mit standortheimischen Sträuchern bepflanzt werden, um das Baugebiet landschaftsgerecht einzugliedern.

Im Nordosten des Plangebietes befinden sich außerdem noch zwei Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Die östliche Fläche ist mit einem hochstämmigen Laubbaum zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hier ist beispielsweise eine Elsbeere zu verwenden. Die verbleibende Fläche ist bodendeckend mit Stauden anzupflanzen.

Auf der westlichen Maßnahmenfläche sind schon zahlreiche Gehölze vorhanden diese sind in ihrem Habitus zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind diese durch standortheimische Gehölze zu ersetzen. Auf der verbleibenden Fläche sind ebenfalls bodenbedeckende Stauden anzupflanzen.

Für die innere Durchgrünung erfolgt eine Anpflanzung auf den privaten Grundstücken. Hier sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zu bepflanzen sowie gärtnerisch und auf Dauer zu unterhalten. Pro angefangene 250 m² der Grundstücksfläche sind somit mindestens ein Obst- oder Laubbaum sowie 10 Sträucher zu pflanzen und zu erhalten.
Des Weiteren wird im Bebauungsplan die ökologisch wertvolle Linde zum Erhalt festgesetzt. Sie ist in ihrem Habitus zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Trotz der Maßnahmen zeigt sich auf Grund der umfangreichen Eingriffe bzw. der hohen ökologischen Wertigkeit der überplanten Streuobstwiese, dass ein Defizit von 11.140 WE entsteht. Dieser Kompensationsbedarf soll auf externen Flächen erbracht werden.
Eine Fläche davon befindet sich im südlich angrenzenden Kurpark (s. Plan im Anhang). Dort soll an den vorhandenen Teichen eine Rasenfläche zu einer artenreichen Blühwiese aufgewertet werden.

Auf einer weiteren Fläche in Vennebeck soll eine Streuobstwiese angelegt werden (siehe Plan im Anhang).
Es sind hochstämmige, standortheimische Obstbäume wie folgt zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen:

Pflanzverband: ca. 10 x 10 m in versetzten Reihen

Pflanzqualität: Heister, 2xv, ohne Ballen, 200-250 cm hoch

Eine Liste geeigneter Obstbaumsorten ist im Anhang beigefügt.

Pflege:

Die Obstbaumwiese ist extensiv zu pflegen (d.h. 1-2 malige Mahd pro Jahr, nicht vor Mitte Juni, mit Entfernen des Mähgutes, alternativ ist eine extensive Beweidung möglich).

Die Obstbäume sind ihrem Habitus gemäß fachgerecht zu beschneiden.

Die Pflanzung der Obstbäume ist in der Zeit der Vegetationsruhe (November bis März) durchzuführen und abzuschließen.

Tabelle 3: Ausgangszustand der externen Kompensationsflächen

Ausgangszustand der externen Fläche							
Fläche	Code	Biotoptyp	Größe (m²)	Grundwert A	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Flächenwert (WE)
		Rasenfläche im Kurpark, Intensivwiese artenarm	850	3	1	3	2.550
		Intensives Grünland in Vennebeck	2.198	3	1	3	6.594
Gesamtfläche			3.048	Gesamtflächenwert			9.144

Tabelle 4: Zustand der Fläche nach Durchführung der Kompensation

Zustand der Flächen nach Erbringen der Kompensation							
Fläche	Code	Biotoptyp	Größe (m²)	Grundwert P	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Flächenwert (WE)
		Artenreiche Blühwiese im Kurpark	850	5	1	5	4.250
		Streuobstwiese in Vennebeck	2.198	6	1	6	13.188
Gesamtfläche			3.048	Gesamtflächenwert			17.438
Gesamtbilanz							8.294

Den Tabellen 3 und 4 lässt sich entnehmen, dass die Flächen im Kurpark und in Vennebeck einen Ausgleich von 8.294 WE erbringen.

Es bleibt somit noch ein Defizit von 2.846 WE (11.140 WE - 8.294 WE).

Damit ist der größte Teil der ökologischen Kompensation erbracht. Durch die Anlage einer externen Streuobstwiese ist der Eingriff auch ökologisch-funktional kompensiert.
Die verbleibenden, noch zu erbringenden Werteinheiten sollen in Abstimmung mit der

Stadt Porta Westfalica durch ökologische Aufwertungsmaßnahmen im Umfeld des Bebauungsplanes bzw. durch die Zahlung eines Ersatzgeldes, welches zweckgebunden für naturschutzgerechte Projekte verwendet wird, erbracht werden.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die innerstädtische Nachverdichtung soll entsprechend der Maßgaben der Stadt Porta Westfalica gegenüber einem Wachstum am Ortsrand bevorzugt werden. Daher ist die Wahl des Standortes auf diesen Bereich beschränkt.

Im Zuge des ersten Entwurfes zur Planung wurde von einer größeren Fläche (ca. 1,54 ha) unter Inanspruchnahme größerer Bereiche des Kurparks ausgegangen. Nach dem Eingang von überwiegend kritischen Beiträgen von der Bevölkerung und der Politik wurde im Zuge der Planung der Umfang der Fläche reduziert. Eine Anpassung erfolgte sowohl topographisch (Orientierung an vorhandenen Geländekanten und -merkmalen) als auch thematisch. Dabei wurde darauf geachtet klassische Kulturparkflächen nicht zu zerschneiden.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Eingriffsbilanzierung wurde auf Grundlage der „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ der Landesregierung von Nordrhein-Westfalen (Recklinghausen, März 2008) durchgeführt.

Schwierigkeiten bei der Bearbeitung haben sich nicht ergeben.

3.2 Umweltmonitoring

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund des Planes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die abschließende Beurteilung der Umweltauswirkungen ist unter der Voraussetzung durchgeführt worden, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen für Natur und Landschaft durchgeführt werden. Deshalb ist die Kontrolle der Umsetzung dieser Maßnahmen ein Bestandteil des Umweltmonitorings.

Die anzulegenden Maßnahmenflächen sind 1 Jahr nach Fertigstellung und nach weiteren 3 Jahren zu kontrollieren.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Bürgerhaus – Wohnen am Park" im Stadtteil Hausberge der Stadt Porta Westfalica wird das geplante Bauvorhaben planungsrechtlich abgesichert. Im Zuge der Realisierung entfallen ein Teil der Grünflächen und einige Gehölze. Das führt zu einem Biotopverlust für Tiere und Pflanzen, was eingriffsrelevant ist. Weiterhin ist für den Naturhaushalt auch die Zunahme der Versiegelung erheblich. Die Funktionen des verbleibenden Kurparks bleiben erhalten.

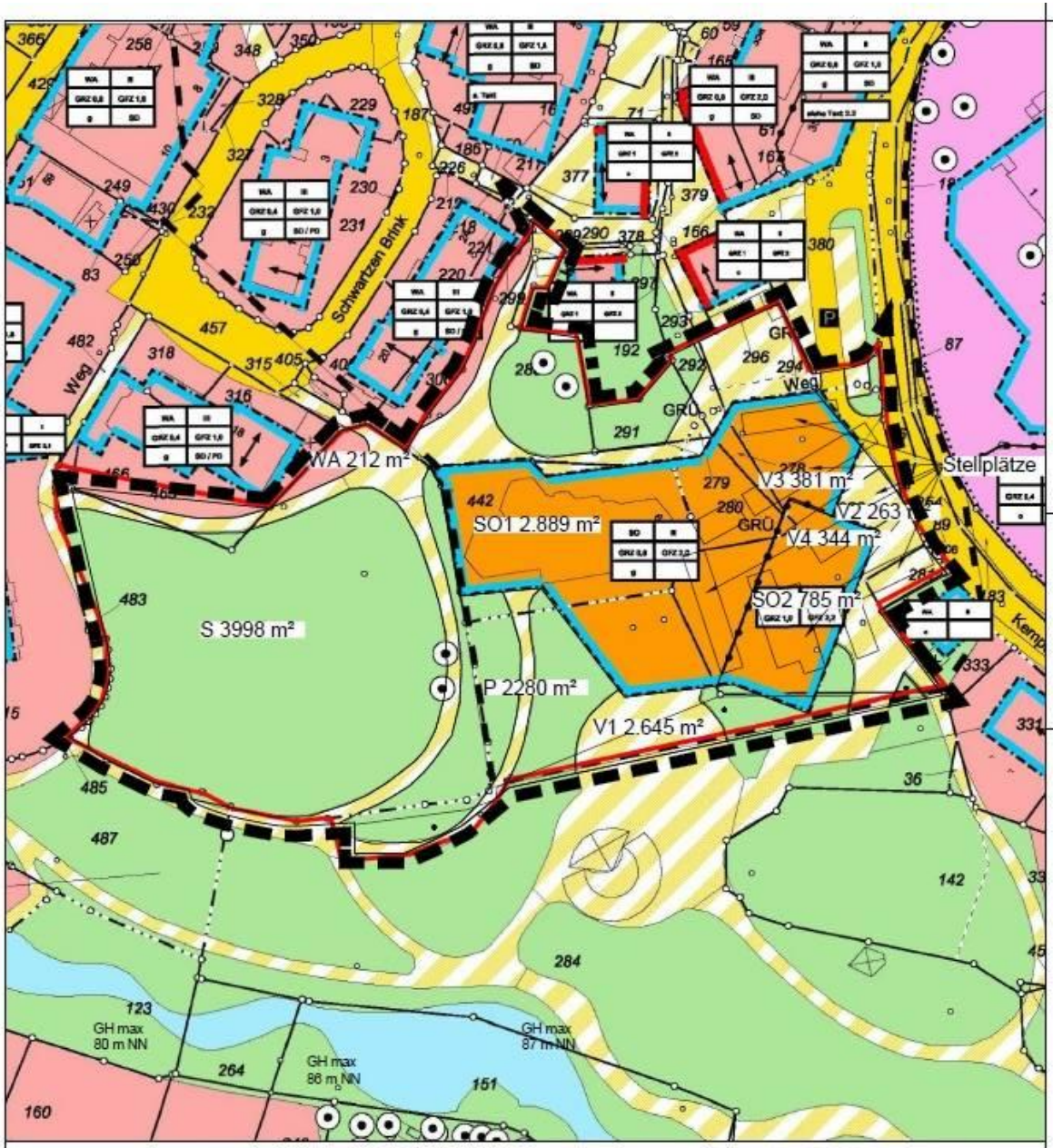
Für den Biotopverlust und die Zunahme der zulässigen Versiegelung sind Kompensationsmaßnahmen notwendig. Diese können nicht vollständig im Plangebiet erbracht werden. Somit ist eine externe Kompensationsfläche, die geeignet ist den Ausgleich für die im Plangebiet verloren gehenden ökologischen Funktionen zu erbringen, erforderlich.

Eine Fläche befindet sich im südlich angrenzenden Kurpark. Hier soll eine Rasenfläche zu einer artenreichen Blühwiese aufgewertet werden. Auf einer weiteren Fläche in

Vennebeck soll eine Streuobstwiese angelegt werden. Damit ist ein Großteil der Kompensation erbracht. Die verbleibenden Werteinheiten sind über Aufwertungsmaßnahmen im Umfeld des Bebauungsplanes bzw. über die Zahlung eines Ersatzgeldes zu erbringen.

Nach Durchführung der geplanten Bepflanzungsmaßnahmen ist die Situation für die Umwelt nach Durchführung der Planung als gleichwertig zum heutigen Zustand zu beurteilen.

Anlage 1: Planungsrechtlicher Ausgangszustand des Untersuchungsraumes (zu Tabelle 1)



M 1:1000

0 50 m 100 m

Planungsrechtlicher Ausgangszustand des Untersuchungsraumes
Planzeichenerklärung

V1 2.645 m² Kürzel und Größe gem. Tabelle 1 im Umweltbericht

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Stadt Porta Westfalica

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. V40

"Bürgerhaus - Wohnen am Park"

Stadtteil Hausberge

Anlage 2: Liste regionaltypischer Obstbaumsorten

Apfel

Heimischer Wildapfel
Alkmene
Biesterfelder Renette
Bohnapfel
Boskoop
Breuhahn
Dülmener Rosenapfel
Freiherr von Berlepsch
Geheimrat Oldenburg
Gelber Edelapfel
Goldparmäne
Grahams Jubiläum
Gravensteiner
Jakob Lebel
James Grieve
Kaiser Wilhelm
Krügers Dickstiel
Landsberger Renette
Ontario
Pommerscher Krummstiel
Prinz Albrecht von Preußen
Rote Sternrenette
Roter Eiserapfel
Schöner aus Nordhausen
Weiße Winterglocke
Weißer Klarapfel

Birne

Holzbirne (heimische Wildbirne)
Alexander Lukas
Clapps Liebling
Frühe aus Trevoux
Gellerts Butterbirne
Gräfin von Paris
Gute Graue
Gute Luise

Herrenhäuser Christbirne
Köstliche von Charneu
Madame Verte
Pastorenbirne
Williams Christ

Quitte
Konstantinopeler Apfelquitte
Bereczkiquitte
Riesenquitte von Leskovac

Pflaumen, Zwetschgen, Renekloden
Althans Reneklode
Borsumer Zwetschge
Bühler Frühzwetschge
Große Grün Reneklode
Hauszwetschge
Mirabelle von Nancy
Ontariopflaume
Wangenheimer Frühzwetschge
Zimmers Frühzwetschge

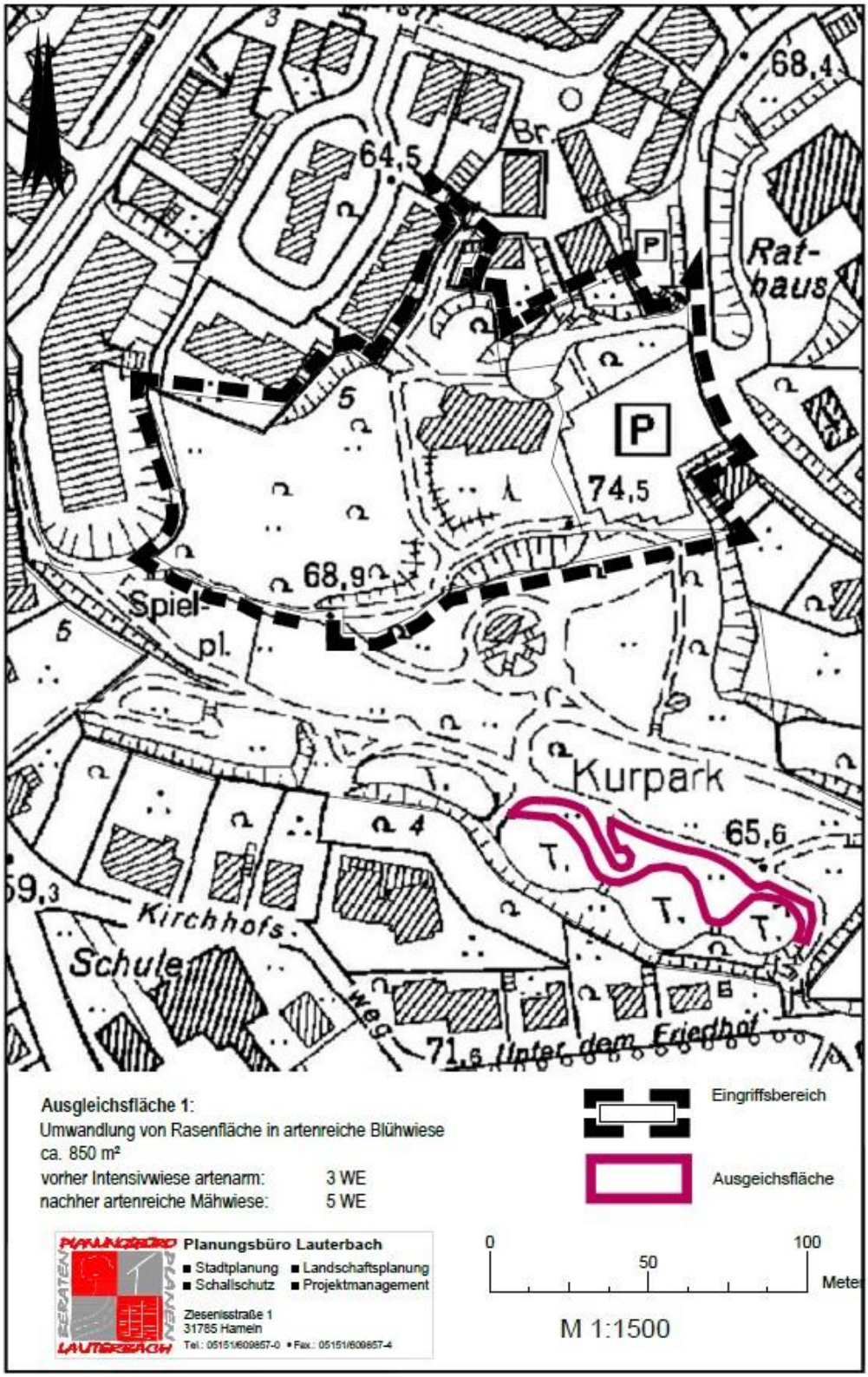
Kirsche
Vogelkirsche (Wildfrucht)

Sauerkirschen derzeit große Moniliagefahr

Süßkirschen
Büttners Rote Knorpel
Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger
Kassins Frühe
Kronprinz von Hannover
Schneiders Späte Knorpel

Walnuß

Anlage 3: Ausgleichsfläche im Kurpark (M.: 1:1500 i.O., verkleinert)



Anlage 4: Kompensationsfläche in Vennebeck zur Anlage einer Streuobstwiese (M.: 1:1.000 i.O., verkleinert)



Stadt Porta Westfalica
Sachgebiet Stadtplanung

Auszug Luftbild/ALKIS

Vennebeck, Flur 6, Flurstück 11
2.198 qm

(c) Geobasisdaten: Bezirksregierung Köln
www.geobasis.nrw.de
(c) Geo-Basis-DE/ Kreis Minden-Lübbecke - Kataster- und Vermessungsamt/ 11_BSN-01596

1:1.000