

STADT PORTA WESTFALICA

Bebauungsplan Nr. 70 „Homanns Kamp“ - Hausberge – (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

B e g r ü n d u n g

Sachgebiet Stadtplanung
Satzungsbeschluss
Stand: Mai 2019

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Hausberge, Flur 13 und wird im Wesentlichen begrenzt

- im Süden durch die Grundstücke der Wohnbebauung „Findelsgrund“ 21-35,
- im Westen durch die Straße „Findelsgrund“,
- im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 720 und
- im Osten durch die östliche Grenze der Flurstücke 720 und 705 der oben genannten Gemarkung.

Die genauen Abgrenzungen ergeben sich aus der Planzeichnung.

Die Größe des Plangebietes beläuft sich auf etwa 2,2 ha.

2. Ziel und Zweck der Planung

Für den Planbereich bestand für lange Zeit der alte Durchführungsplan "Glockenbrink" der früheren Stadt Hausberge. Er wurde am 09.05.1956 rechtskräftig, wurde mit Inkrafttreten des BauGB am 23.06.1960 gemäß § 173 BauGB "übergeleitet" und wurde als "einfacher Bebauungsplan" wirksam.

1999 wurde der Bereich durch den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 6 „Findelbrink“ überplant. Damit wurde das Baurecht für die Grundstücke am „Homannskamp“ geschaffen, auf dessen Grundlage bis zum Jahr 2007 9 Wohnhäuser errichtet wurden. Ca. 13 weitere Wohnhäuser waren nach den Festsetzungen dieses Plans noch zulässig.

Aufgrund eines Hinweises des OVG Münster in einem Ortstermin am 06.03.2007 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 „Hausberger Schweiz“ wurde festgestellt, dass dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan unwirksam ist, da seine „Festsetzungen nicht die entsprechenden Vorhaben genügend konkretisieren. Die Festsetzung eines Baugebietes allein reicht nicht aus. Enthält ein als vorhabenbezogenen bezeichneter Bebauungsplan keinen Hinweis auf das beabsichtigte Vorhaben, so kann dieser Mangel nicht durch Heranziehen des Durchführungsvertrags beseitigt werden.“ (vgl. BVerwG 4 CN 3.02 vom 18.09.2003). Dieses galt entsprechend auch für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 „Findelbrink“.

So fasste am 07.05.2007 der Rat der Stadt Porta Westfalica den Beschluss, ein ergänzendes Verfahren zur Planerhaltung gem. § 214 (4) BauGB für diesen Plan einzuleiten. Das Vorhaben wurde dahingehend konkretisiert, dass 22 Wohnhäuser und deren Erschließung zu errichten sind.

Die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes wurde so durch ein „ergänzendes Verfahren“ geheilt. Der erneute Satzungsbeschluss erfolgte am 31.03.2008, die (erneute) Rechtskraft trat am 08.07.2008 ein. Allerdings wurde versäumt, einen geänderten Durchführungsvertrag abzuschließen.

Bis heute sind noch nicht alle Grundstücke im Planbereich bebaut. Die Nachfrage an weiteren Einfamilienhäusern hier ist verhalten, stattdessen besteht ein vermehrtes Interesse, auch Mehrfamilienhäuser im Planbereich zu errichten.

Der Bedarf an Wohnformen hat sich im Laufe der Jahre geändert. Insbesondere in Hausberge werden Ein- und Zweifamilienhäuser weniger nachgefragt. Vielmehr ist in den letzten Jahren ein größeres Interesse an Miet- und Eigentumswohnungen sowie auch an kleineren Wohneinheiten zu verzeichnen. Dies hat vor Allem als Ursache, dass die Einwohnerzahlen der Stadt Porta Westfalica rückläufig sind und daher das Angebot von klassischen Einfamilienhäusern die Nachfrage übersteigt. Demgegenüber gibt es nur wenige Wohnformen für z.B. Paare ohne Kinder, Alleinerziehende oder auch für Singles, die gerade in Hausberge auf

Grund der dort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und der guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr entsprechende Angebote suchen.

Da die Errichtung von Mehrfamilienhäusern aufgrund der starren Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht zulässig und eine Befreiung hier nicht möglich ist, wird der Bereich mit einem normalen Angebotsbebauungsplan überplant, der in einem Teilbereich Mehrfamilienhäuser zulässt. Die übrigen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes bleiben weitestgehend bestehen. Es entfallen nicht mehr benötigte Flächen für einen Fußweg sowie für den bislang geplanten Spielplatz.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes, die der Flexibilisierung der Festsetzungen in einem bestehenden Baugebiet dient, erfolgt eine Maßnahme der Innenentwicklung, so dass das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden kann.

Der neu aufzustellende Bebauungsplan beinhaltet insbesondere folgende Punkte:

- Die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes in offener, ein- bis zweigeschossiger Bauweise, wie sie im Stadtteil Hausberge üblich ist und die auf die Topographie des Gebietes eingeht. Die maximal zulässige Gebäudelänge wird auf 25m beschränkt.
- Das Erschließungskonzept für ein verkehrsberuhigtes Wohngebiet. Dabei wird keine neue durchgehende Straße von der "Findelstraße" über den "Glockenbrink" zur "Hoppenstraße" vorgesehen (alter Durchführungsplan „Glockenbrink“).

3. Übergeordnete Planungen

Der wirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Oberbereich Bielefeld stellt den Planbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Der Bebauungsplan entspricht damit den Darstellungen des Regionalplanes.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Wohnbaufläche dar, so dass sich die Planung gem. § 8 (2) BauGB aus diesem entwickelt.

5. Umweltbericht

Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Überplanung des bestehenden Baugebietes keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt zu erwarten sind, wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Bebauungsplanverfahren von einer Umweltprüfung abgesehen.

Da aber der Bebauungsplan im Zusammenhang mit dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 78 „Glockenbrink“ eine zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO von mehr als 20.000m² und weniger als 70.000 m² festsetzt, ist im vorliegenden Fall eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB durchzuführen und zu prüfen, ob durch die Änderung des Bebauungsplanes voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hervorgerufen werden, die in der Abwägung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu berücksichtigen wären.

Beim Vorliegen voraussichtlich erheblicher Umweltauswirkungen wäre eine Umweltprüfung durchzuführen und die Anwendung des beschleunigten Verfahrens i.S.d. § 13a BauGB ausgeschlossen.

Die Durchführung der Prüfung des Einzelfalls hat unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB aufgeführten Kriterien zu dem Ergebnis geführt, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind,

die einer Abwägung bedürfen. Die Durchführung einer Umweltprüfung wird somit nicht erforderlich und die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

Bei der Größe der kumulierenden Plangebiete mit einer festgesetzten GRZ von mehr als 20.000 m² Grundfläche ist darüber hinaus auch im beschleunigten Verfahren ist der mögliche Eingriff zu bewerten (siehe Kapitel 7).

6. Festsetzungen

6.1. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

6.1.1. Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der umgebenden Bebauung wird als Art der baulichen Nutzung die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes gem. § 3 der Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 gewählt. Das Gebiet soll lediglich nur dem Wohnen dienen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 3 (3) BauNVO werden demzufolge nicht zugelassen. Diese sind

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Anlagen für soziale Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

6.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Analog zu der umgebenden Bebauung ist im Plangebiet eine offene Bebauung gem. § 22 (2) BauNVO zulässig. Abweichend hiervon wird die maximal zulässige Gebäudelänge aber auf 25m beschränkt. Wie im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 6 wird die Grundflächenzahl auf 0,3 festgesetzt. Durch die zulässige Bebauung mit maximal 2 Vollgeschossen im Nordbereich ergibt sich eine maximale Geschossflächenzahl von 0,6 (WR 1), durch die zulässige Bebauung mit 1 Vollgeschoss im Südbereich des Plangebietes sowie an exponierter Stelle im Nordbereich ergibt sich hier eine maximale Geschossflächenzahl von ebenfalls 0,3 (WR 2).

In einem kleinen Teilbereich (WR 3) nördlich des „Homanns Kamp“ gegenüber der Häuser 4 und 6 westlich der geplanten Wendeanlage wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, um eine geringfügig dichtere Bebauung für Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen. Die zulässige GFZ wird auf 0,7 beschränkt, so dass bei voller Ausnutzung der GRZ diese nicht auf zwei Geschossen realisiert werden kann. GRZ und GFZ liegen unterhalb der gem. § 17 BauNVO zulässigen Höchstwerte für Reine Wohngebiete.

Die Baugrenzen wurden aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 6 übernommen. Sie halten 5m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche und haben eine Tiefe von 14m bis 18m.

Auf dem Grundstück des bisher festgesetzten Spielplatzes sowie des Fußweges wurden die Baugrenzen mit den umliegenden Grenzen zusammengeführt. Die festgesetzten Baugrenzen sollen verschiedenartige Baukonzepte zulassen, ohne den Bauherren in seinem Gestaltungswillen zu sehr einzuengen. In diesem Zusammenhang sind die Baugrenzen auf dem Flurstück 100 so modifiziert worden, dass diese 3m Abstand zum festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Westen und 5m zur öffentlichen Verkehrsfläche im Süden halten.

Die maximalen Traufhöhen bezogen auf die Oberkante Fahrbahnmitte (Endausbauhöhe) der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist, werden im Einzelnen berg- und talseitig festgelegt und sind aus dem ursprünglichen Vorhaben- und Erschließungsplan übernom-

men. Die Gebäudehöhe wird erstmalig auf 11m festgesetzt, um eine maßstäbliche Bebauung für den Kernbereich von Hausberge zu gewährleisten. Bisher war im Vorhaben- und Erschließungsplan keine Festsetzung zur maximalen Gebäudehöhe getroffen worden.

Die Anzahl der je Gebäude höchstens zulässigen Wohneinheiten wird beschränkt. In den Teilbereichen WR 1 und WR 2 sind, wie im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 6, nur 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig, um sicher zu stellen, dass keine Mehrfamilienhäuser entstehen können. Außerdem wird hierdurch der Parkdruck im öffentlichen Straßenraum begrenzt.

In den Teilbereichen WR 3 und WR 4 ist die Möglichkeit gegeben, Mehrfamilienhäuser zu errichten. Es handelt sich um den unteren Teil des Baugebietes, der noch nicht bebaut ist. Der Charakter der Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern im übrigen Bereich wird damit gewahrt. Die Anzahl der höchstens zulässigen Wohneinheiten je Gebäude wird im WR 4 auf 4, im WR 3 auf 5 beschränkt. Außerdem ist in diesem Bereich (WR 3) die Anzahl an Wohneinheiten bezogen auf die Grundstücksfläche ebenfalls begrenzt, um der Situation der eher lockeren Wohnbebauung an dieser Stelle gerecht zu werden, insbesondere im Hinblick auf die damit einhergehende Verkehrssituation. Für Wohngebäude in diesem Bereich sind je angefangene 220m² Grundstücksfläche des Gesamtgrundstückes maximal 1 Wohnung zulässig. Bei einer Größe des WR 3 von etwa 2.560m² wird die Anzahl der Wohnungen damit auf maximal 12 begrenzt ($2.560\text{m}^2/220\text{m}^2 = 11,6$).

Die Festlegungen in den Gebieten WR 3 und WR 4 sind das Ergebnis einer intensiv geführten Diskussion mit den Anwohnern und des Eigentümers im Plangebiet. Die Anwohner haben ihre Grundstücke in der Vorstellung eines lockeren Baugebietes mit Ein- und Zweifamilienhäusern erworben. Die Festsetzungen von Mehrfamilienhäusern in diesem Teilbereich berücksichtigen auf der einen Seite die o.a. Anforderungen an veränderte Wohnformen, insbesondere im Stadtteil Hausberge, auf der anderen Seite kann der Charakter des Baugebietes gewahrt bleiben.

6.1.3. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Garagen gem. § 12 BauNVO sowie offene Kleingaragen (Carports) gem. § 1 (3) GaVO sind innerhalb der durch ein Punktraster besonders gekennzeichneten Flächen ausgeschlossen, um die Sichtbarkeit im öffentlichen Verkehrsraum nicht zu beeinträchtigen

6.1.4 Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße „Homanns Kamp“ wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt:

- Der talseitige Nordwestbereich soll nach wie vor vom "Findelsgrund" aus eine stichartige Erschließungsstraße erhalten, an dessen Ende sich ein Wendehammer befindet.
- Erschließung des höher gelegenen Planbereiches über den direkten Anschluss „Glockenbrink“ von der Nordostspitze und Straßenführung entlang der Ostgrenze des Baugebietes mit weiterem Wendehammer.

Im Vorfeld der ursprünglichen Planungen wurde auch die Möglichkeit geprüft, die Zuführung für das Gesamtgebiet ausschließlich vom „Findelsgrund“ her zu organisieren. Als problematisch erwies sich dabei, dass die Trasse im oberen, östlichen Planbereich dann Steigungen bis zu 15 % Neigung aufgewiesen hätte oder aber die Erschließungsstraße in Serpentinaen hätte geführt werden müssen, was einen unverhältnismäßig hohen technischen und finanziellen Aufwand und Geländeverbrauch bedeutet hätte. Bei der geplanten Trassenführung im Plangebiet entstehen dagegen keine überhöhten Neigungswinkel.

Da die Straße Glockenbrink als voll ausgebaute Sammelstraße zudem den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr aus dem Plangebiet problemlos aufnehmen kann und darüberhinaus noch Reserven besitzt, wurde die ausschließliche Erschließung von der Straße "Findelsgrund" nicht weiter in Erwägung gezogen.

Im Bereich des nördlichen Wendehammers ist das Anlegen von Besucherparkplätzen möglich. Die konkrete Ausgestaltung ist im neu aufzustellenden Erschließungsplan festzulegen. Bisher war festgelegt, dass in der Planstraße die Anpflanzung von 10 Hochstämmen erfolgt.

Um eine dauerhafte Befahrung vom „Findelsgrund“ zum Glockenbrink zu unterbinden (Schleichverkehre) ist eine Durchgängigkeit der Straße von West nach Ost nur für Fußgänger und Radfahrer durch Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung möglich.

6.1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Zur Erhaltung der Erschließungsmöglichkeit für die Flurstücke 100 und 102, des Grundstückes Glockenbrink 48 sowie zur Sicherung vorhandener Abwasserleitungen werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in den Festsetzungsplan aufgenommen.

6.1.6. Maßnahmen zum Schutz des Bodens

Die Stellplätze (ohne Zufahrten bzw. Fahrbahn) sind mit einer wasser- und luftdurchlässigen Pflasterung zu befestigen, die keinen höheren Abflussbeiwert als 0,8 haben, z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen sowie Betonverbundpflaster mit entsprechendem Prüfzeugnis/Nachweis. Dies dient dem Schutz der natürlichen Bodenfunktionen, hier

- Speicher-, Puffer-, Filter-, und Transformationsfunktion

Die wasserdurchlässigen Pflasterflächen müssen dauerhaft eine Regenspende von 270 l/s je ha versickern können. Dies wird u.a. nur erreicht, wenn der Fugenanteil mindestens 8 % beträgt und die Dränfugen mit Splitt (Mindestkorngröße 2mm) verfüllt werden.

6.1.7. Grünordnerische Festsetzungen

Um bei den neu anzulegenden Freiflächen eine Strukturvielfalt zu erlangen, werden Anforderungen an die Durchgrünung gestellt. Es sind nur heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. In den grünordnerischen Festsetzungen werden geeignete, aber nicht bindende Arten benannt. Je angefangene 250m² Grundstücksfläche sind mindestens ein Obst- oder Laubbaum mit einem Stammumfang von 14/16cm sowie 10 Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, bei Abgang ist Ersatz zu leisten.

Um einer Verarmung des Bodenhaushaltes sowie einem Verlust an Nahrungs- und Lebensraum vorzubeugen, ist die Anlage von so genannten Kies-, Splitt-, Schotter- oder Steingärten sowie das damit verbundene Abdecken des Erdreichs mit Kunststofffolien ist ausgeschlossen.

6.2. Festsetzungen nach Landesbauordnung (BauO NRW)

Die Festsetzungen nach Landesbauordnung zur Gestaltung wurden getroffen, damit sich das künftige Erscheinungsbild des Plangebietes gut in die örtliche Umgebung einfügt.

6.2.1. Dächer

Dächer dürfen Neigungen von 30° - 45° aufweisen und Dacheindeckungen dürfen in den Farbtönen „rot“, „rotbraun“ und „schwarz“ ausgeführt werden. Die Oberfläche darf engobiert sein. Begrünte Dächer und Dächer von Garagen dürfen eine Neigung von 0° - 30° aufweisen. Sonstige Nebenanlagen sind auch mit Flachdach zulässig. Gauben, Erker sowie Vorbauten (z.B. Friesengiebel) sind zur Hälfte der Gebäudelänge, maßgebend dafür ist ihre Unterkante, zulässig. Zu den Giebelseiten ist ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Außerdem zulässig sind Flächen für erneuerbare Energien.

Nicht zulässig sind hingegen einhäufige Pultdächer sowie Dacheindeckungen mit glänzenden Oberflächen, da diese nicht den ortstypischen Formen, Materialien und Farbgebungen entsprechen.

6.2.2. Fassadenmaterial

Als Verblendmauerwerk sind 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 sowie Glas als Außenwandabschluss für ganzverglaste Gebäudeteile oder für transparente Wärmedämm-Elemente Materialien für die Außenwandflächen von Gebäuden zulässig.

Nicht zulässig sind hingegen verspiegelte Gläser sowie Klinker mit glasierter Oberfläche, bossierte Ziegelsteine, Fassadenverkleidungen aus Bitumen und Kunststoffen, Fassaden, die Mauerwerk oder andere natürlich gebrannte Baumaterialien nachahmen (Imitate aus Bitumen und Kunststoffen).

Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile, Garagen und Nebenanlagen.

Mit den getroffenen gestalterischen Festsetzungen wird einerseits eine gewisse Bandbreite an Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet, andererseits werden aber ortsuntypische Materialien und Farben ausgeschlossen.

6.2.3. Einfriedungen

Aus gestalterischen Gründen sind zu den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen Einfriedungen nur in Form von lebenden Hecken, Holzzäunen oder Mauern bis zu einer Höhe von 1 m zulässig, zu Fußwegen bis zu 2 m. Bezugspunkt ist die Oberkante Gehweg bzw. Fahrbahn. Metall- und Kunststoffzäune sind nur dann zulässig, wenn sie sich an Holzzäunen orientieren.

Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenvorpflanzung zulässig.

Zur Ermöglichung der Wanderung von Kleintieren (z. B. Igel, Amphibien etc.) sind nach max. 5 m Grundstückslänge Durchschlupföffnungen von mind. 10 cm Durchmesser zu belassen bzw. zu schaffen.

6.2.4. Werbeanlagen

Um eine störende Wirkung durch Anlagen zur Außenwerbung im Sinne des § 13 BauO NRW zu vermeiden, sind diese gem. § 86 (1) BauO NRW nur an der Stätte der Leistung und dort nur parallel zur Fassade des Gebäudes zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen am Gebäude ist max. bis zur Unterkante der Fenster des ersten Obergeschosses, höchstens jedoch bis 1,00 m über dem Fußboden des ersten Obergeschosses zulässig. Zudem darf die Größe der Werbeanlagen 1 m² sowie eine Tiefe von 0,20 m nicht überschreiten. Außerdem sind im Vorgartenbereich nur Hinweisschilder oder Tafeln bis zu einer Größe von 0,50 m² zulässig. Auf Vordächern und Kragplatten ist die Anbringung von Werbeanlagen unzulässig.

7. Eingriffsregelung

Durch die hier geplante Überplanung des durch bestehende Bebauungspläne abgesicherten Baugebietes findet kein Eingriff in die Natur statt. Bei Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 6 ergab sich ein Kompensationsüberschuss von 212 Werteinheiten, wenn im Straßenraum 10 Hochstämme festgesetzt werden.

Zwar findet durch die Überplanung des bisher festgesetzten Spielplatzes ein geringer Eingriff statt, dieser wird aber durch die Reduktion von Verkehrsflächen kompensiert.

8. Klimaschutz und Klimaanpassung

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

9. Artenschutz

Aufgrund der bisher intensiven Vornutzung des Bereiches als Baugebiet ist nicht davon auszugehen, dass Arten, für die ein Schutz nach Bundesnaturschutzgesetz, nach FFH-Richtlinie oder nach Bundesartenschutzgesetz besteht sowie keine europäische Vogelart verletzt oder getötet noch in ihrer Entwicklungsform geschädigt wird und dass keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten beschädigt oder zerstört werden. Es stehen bei Wegfall der momentan vorhandenen Grünflächen (Baulücken) genügend Ausweichmöglichkeiten als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zur Verfügung, insbesondere durch die gärtnerische Anlegung der jeweiligen Baugrundstücke.

10. Immissionsschutz

Innerhalb des Reinen Wohngebietes sind keine wesentlichen Immissionen zu erwarten, die die gesunden Wohnverhältnisse beeinträchtigen werden.

11. Bodenschutz

Nach § 1a (1) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen und vor Inanspruchnahme neuer Flächen zu prüfen, ob nicht vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist. Mit der Überplanung des bestehenden Baugebietes zur Anpassung an vorhandene Marktgegebenheiten wird den Belangen des Bodenschutzes voll Rechnung getragen.

Gefährdungen durch Kampfmittel sind im Geltungsbereich der Planänderung bisher nicht bekannt. Sollte dennoch bei Baumaßnahmen ein Verdacht auf Kampfmittelvorkommen (verdächtige Gegenstände, Bodenverfärbungen o.Ä.) bestehen, sind aus Sicherheitsgründen sämtliche Arbeiten sofort einzustellen. Das Ordnungsamt ist umgehend zu verständigen.

Alllastverdachtsflächen im Plangebiet oder dessen Nähe sind nicht bekannt.

Den Baugrund bilden wechsellagernde Fein- bis Grobsande mit Lagen von Kies und Schluff. Der Baugrund ist daher für Bauvorhaben objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Nach §202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später einzubauen

13. Denkmalschutz

Es sind weder im Plangebiet selbst noch in dessen Nähe Bau- und Bodendenkmäler bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt würden. Für den Fall, dass dennoch bei Baumaßnahmen Denkmäler zum Vorschein kommen sollten, ist ein entsprechender Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen worden.

14. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die Straße „Homanns Kamp“, die westlich in den „Findelsgrund“ oder östlich in den „Glockenbrink“ mündet. Von dort ist der Anschluss

über das innerörtliche Straßennetz an die klassifizierten Straßen zur überörtlichen Anbindung gegeben.

Der ÖPNV-Anschluss erfolgt über die Haltestellen „Hackfeldstraße“ bzw. „Schneckenstraße, die in ca. 400m Entfernung in westlicher bzw. östlicher Richtung liegen. Beide Haltestellen werden von je 3 Buslinien bedient, so dass eine optimale Versorgung des Plangebietes durch den ÖPNV gegeben ist.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist sichergestellt, da alle Einrichtungen sich in unmittelbarer Nähe befinden und in das Gebiet hinein verlegt wurden. Der Ausnutzungsgrad der vorhandenen Einrichtungen wurde durch das Neubaugebiet optimiert, wobei es selbst wirtschaftlich erschlossen werden kann.

Das Bebauungsgebiet wird im Trennverfahren entwässert. Das anfallende Schmutzwasser wird der öffentlichen Kanalisation zugeführt. Das im Bereich der Baugrundstücke anfallende Regenwasser (Dach-, Hof-, Verkehrs- und Stellflächen) soll grundsätzlich nicht der öffentlichen Kanalisation zugeführt, sondern auf den einzelnen Grundstücken versickert werden. Ebenfalls soll das Oberflächenwasser aus den Verkehrsanlagen in den öffentlichen Flächen mittels Mulden, Rigolen oder Becken zur Versickerung gebracht werden. Eine getrennte Untergrunduntersuchung mit Nachweis und Dimensionierung der Versickerungsanlagen ist vorzunehmen.

15. Bergbau

Der Planbereich liegt über dem auf Toneisensteinen verliehenen Bergwerksfeld „Friedrich der Große“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Minden“ (zu gewerblichen Zwecken) der BEB Erdgas und Erdöl GmbH und der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Bergbauberechtigung zur Aufsuchung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. Diese Erlaubnis gewährt ein befristetes Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ innerhalb der festgelegten Feldgrenzen. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei Maßnahmen, wie z.B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen sind erst nach einem Genehmigungsverfahren erlaubt.

Einwirkungsrelevanter Bergbau ist im Planbereich nicht dokumentiert und von Seiten der Bergwerkseigentümerin sind auch keine zukünftigen bergbaulichen Tätigkeiten zu erwarten.

16. Realisierung/Kosten

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Homanns Kamp“ entstehen keine Aufwendungen für die Stadt Porta Westfalica. Im Durchführungsplan werden Einzelheiten zur Infrastrukturfolgekostenabrechnung geregelt, z.B. zur Ertüchtigung umliegender Spielplatzflächen.

Diese Begründung hat der Rat der Stadt Porta Westfalica am _____ gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Porta Westfalica, den _____

Der Bürgermeister