

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

**Vorprüfung des Einzelfalls  
gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Sachgebiet Stadtplanung  
ENTWURF  
Stand: 05.04.2018

## 1 BESCHREIBUNG DES PLANVORHABENS

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 „Homanskamp“ 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.

## **2 VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS**

Gemäß § 13a BauGB können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die im Plan festgesetzte Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind..

Bei Plänen bzw. kumulierenden Plänen mit einer festgesetzten Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> kann das beschleunigte Verfahren ebenfalls angewandt werden, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 zum BauGB die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 70 der Stadt Porta Westfalica setzt eine zulässige Grundfläche von rd. 7.000m<sup>2</sup> fest. Zusammen mit der Grundfläche des benachbarten und ebenfalls in der Überarbeitung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 78 „Glockenbrink“ mit einer Grundfläche von ca. 60.000m<sup>2</sup> liegen somit die Pläne innerhalb einer Größe, für die eine Vorprüfung des Einzelfalls i.S.d. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB durchzuführen ist.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird weiterhin keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht NRW unterliegen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000 Schutzgebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) bzw. Fauna-Flora-Habitat-Gebieten (FFH-Gebiete) sind nicht erkennbar.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ist somit zulässig, sofern die nachfolgende Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Die Vorprüfung des Einzelfalls wird auf Grundlage der in Anlage 2 zum BauGB aufgeführten Kriterien durchgeführt.

### 3 VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS

1. Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf		Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen
1.1	<b>...das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt.</b>	Nein
	Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Porta Westfalica entwickelt, in dem u.a. die Vorgaben des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Detmold, Oberbereich Bielefeld berücksichtigt sind. Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht bereits der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 6 „Findelbrink“, der für den Planbereich bereits ein Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO festsetzt. Eine wesentliche Erweiterung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für Vorhaben ist mit der Planung nicht verbunden.	
1.2	<b>...das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst.</b>	Nein
	Die Aufstellung des Bebauungsplanes führt zu keinen erheblichen Auswirkungen auf andere Pläne oder Programme. Die Aufstellung entspricht den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und der Regionalplanung.	
1.3	<b>...die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung.</b>	Nein
	Es handelt sich um ein bereits ausgewiesenes Baugebiet, so dass keine neue Flächeninanspruchnahme erfolgt. Eine Neuinanspruchnahme von Siedlungsflächen im Außenbereich wird damit vermieden, so dass die Aspekte der Nachhaltigkeit berücksichtigt sind.	
1.4	<b>...die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme.</b>	Nein
	<b>Schutzgut Mensch</b> Da es sich beim dem Geltungsbereich des Planes um ein Reines Wohngebiet handelt, sind Probleme wie z.B. Schall- und Geruchsemissionen nicht erkennbar. Darüber hinaus sind keine Verkehrsmissionen zu erwarten, die über den bereits zulässigen Maßstab hinausgehen.  <b>Schutzgut Tiere und Pflanzen</b> 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.	

Durch die Überplanung eines bereits rechtskräftigen Planes, der ein Wohngebiet festsetzt, sind insgesamt keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen zu erwarten, die über die zu erwartenden Beeinträchtigungen hinausgehen, die der bestehende Bebauungsplan festsetzt.

#### **Schutzgut Boden**

Mit der Überplanung des bestehenden Baugebietes zur Anpassung an vorhandene Marktgegebenheiten wird den Belangen des Bodenschutzes voll Rechnung getragen.

Darüber hinaus dienen die Festsetzungen zur wasser- und luftdurchlässigen Pflasterung dem Schutz der natürlichen Bodenfunktionen.

Durch die Überplanung eines bereits rechtskräftigen Planes, der ein Wohngebiet festsetzt, sind insgesamt keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu erwarten, die über die zu erwartenden Beeinträchtigungen hinausgehen, die der bestehende Bebauungsplan festsetzt.

#### **Schutzgut Wasser**

Der Planbereich liegt nicht im Bereich von Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebieten.

Mit der Planung werden keine Vorhaben zulässig, die durch die Überplanung eines bereits rechtskräftigen Planes, der ein Wohngebiet festsetzt, sind insgesamt keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten, die über die zu erwartenden Beeinträchtigungen hinausgehen, die der bestehende Bebauungsplan festsetzt.

#### **Schutzgut Klima / Luft**

Durch die Verpflichtung zur Begrünung neu zu bebauender Grundstücke wird den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in Hinblick auf die Bindung von CO<sub>2</sub> und Staub sowie Verbesserung des Mikroklimas voll Rechnung getragen.

Durch die Überplanung eines bereits rechtskräftigen Planes, der ein Wohngebiet festsetzt, sind insgesamt keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft zu erwarten, die über die zu erwartenden Beeinträchtigungen hinausgehen, die der bestehende Bebauungsplan festsetzt.

#### **Schutzgut Landschaft**

Durch die Überplanung eines bereits rechtskräftigen Planes, der ein Wohngebiet festsetzt, sind insgesamt keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft zu erwarten, die über die zu erwartenden Beeinträchtigungen hinausgehen, die der bestehende Bebauungsplan festsetzt.

#### **Schutzgut Kultur- und sonst. Sachgüter**

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.

#### **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden nicht erkennbar.

1.5	<b>...die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.</b>	
	Der Bebauungsplan hat keine erhebliche Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften. Diese werden im Rahmen der Planaufstellung berücksichtigt.	<b>Nein</b>
<b>2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf ...</b>		<b>Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen</b>
2.1	<b>...die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen.</b>	
	Der Bebauungsplan sichert langfristig eine Wohnbaunutzung innerhalb eines durch vergleichbare Nutzungen in Anspruch genommenen Gebietes.	<b>Nein</b>
2.2	<b>...den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen.</b>	
	Im Zusammenhang mit den Planungen „Glockenbrink“ findet eine kumulierende Planung statt. Da aber auch der Bereich „Glockenbrink“ als Baugebiet über Jahrzehnte entwickelt wurde, sind Umweltauswirkungen nicht zu erwarten.	<b>Nein</b>
2.3	<b>...die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen).</b>	
	Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine erheblichen Risiken für Umwelt, einschl. der menschlichen Gesundheit erkennbar.	<b>Nein</b>
2.4	<b>...den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen.</b>	
	Innerhalb des Geltungsbereichs werden gegenüber der Ursprungsplanung nur geringfügige Änderungen vorgenommen, so dass sich keine erheblichen Auswirkungen der Planung ergeben.	<b>Nein</b>
2.5	<b>...die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten.</b>	
	Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine erheblichen Auswirkungen auf die besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes oder der Intensität der Bodennutzung des Gebiets erkennbar. Geltende Umweltqualitätsnormen und Grenzwerte werden eingehalten.	<b>Nein</b>
2.6	<b>...folgende Gebiete:</b>	
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes.	<b>nicht betroffen</b>
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst.	<b>nicht betroffen</b>
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst.	<b>nicht betroffen</b>
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes.	<b>nicht betroffen</b>
2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 des	<b>nicht betroffen</b>

	Bundesnaturschutzgesetzes.	
<b>2.6.6</b>	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes.	<b>nicht betroffen</b>
<b>2.6.7</b>	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.	<b>nicht betroffen</b>
<b>2.6.8</b>	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes.	<b>nicht betroffen</b>
<b>2.6.9</b>	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	<b>nicht betroffen</b>

#### **4 ZUSAMMENFASSUNG**

Die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 70 „Homanns Kamp“ führen unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB aufgeführten Kriterien voraussichtlich nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen, die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Dabei wurden die Auswirkungen der Planaufstellung in Bezug zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 6 „Findelbrink“ betrachtet. Im Vergleich zu diesem Plan werden nur geringfügige Änderungen vorgenommen, von denen keine Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Für den Bebauungsplan Nr. 70 kann somit das Verfahren nach § 13a BauGB angewandt werden.