

# Bauleitplanung der Stadt Porta Westfalica Kreis Minden-Lübbecke

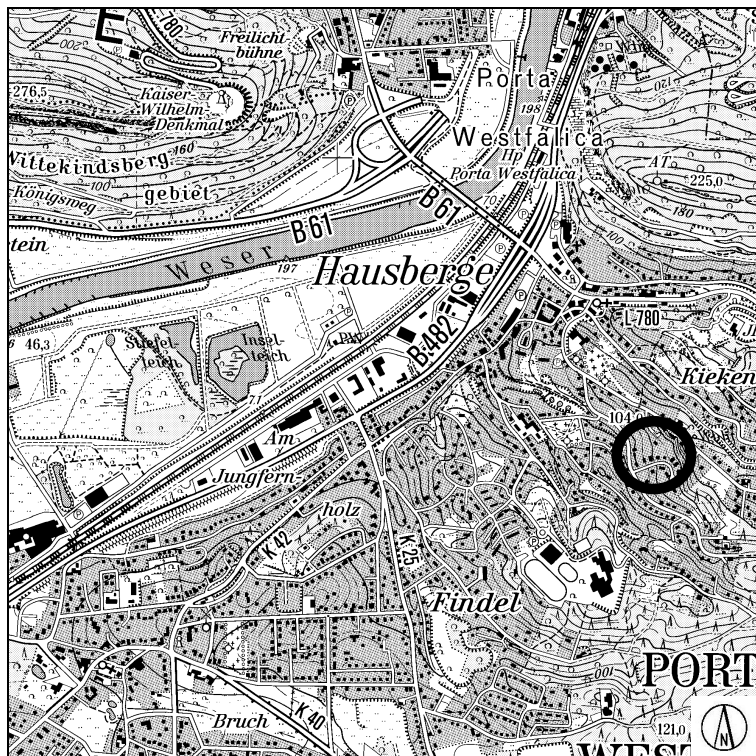
## Bebauungsplan Nr. 84 „Zwischen Kempstraße und Faulensiek“ einschl. örtlicher Bauvorschriften

### Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

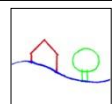
### Bebauungsplan der Innenentwicklung

gem. § 13 a BauGB



### Vorentwurf

(gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB)



## Gliederung

<b>1 Grundlagen</b>	<b>3</b>
1.1 Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Porta Westfalica	3
1.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB	3
1.3 Gesetze und Verordnungen	6
<b>2 Aufgaben des Bebauungsplanes</b>	<b>7</b>
<b>3 Städtebauliches Konzept</b>	<b>7</b>
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	7
3.2 Zustand des Plangebietes	8
3.3 Ziele und Zwecke der Planung	10
<b>4 Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>11</b>
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	11
4.2 Örtliche Bauvorschriften	14
4.3 Verkehr	16
4.4 Belange von Boden, Natur und Landschaft	16
<b>5 Altlasten und Kampfmittel</b>	<b>18</b>
<b>6 Immissionsschutz</b>	<b>18</b>
<b>7 Klimaschutz/Klimaanpassung</b>	<b>19</b>
<b>8 Denkmalschutz</b>	<b>20</b>
<b>9 Daten zum Plangebiet</b>	<b>20</b>
<b>10 Durchführung des Bebauungsplanes</b>	<b>20</b>
10.1 Bodenordnung	20
10.2 Ver- und Entsorgung	20
<b>11 Kosten für die Stadt</b>	<b>21</b>
<b>Anlage: Städtebaulicher Entwurf (Dipl.-Ing. Julia Behrens, Beckum, Stand 07/2017)</b>	<b>22</b>

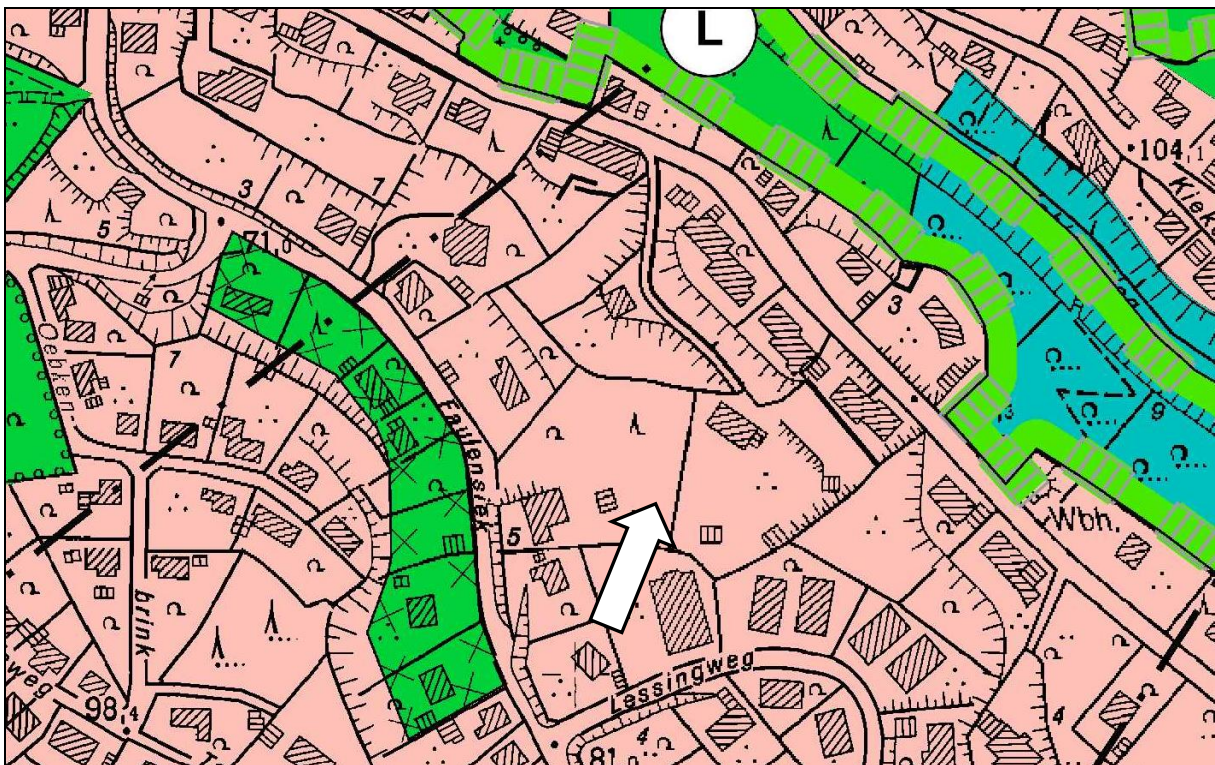
## 1 Grundlagen

Der Ausschuss für Planung, Umweltschutz und Bauwesen der Stadt Porta Westfalica hat in seiner Sitzung am ..... den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 84 „Zwischen Kempstraße und Faulensiek“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB), der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird, gefasst.

### 1.1 Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Porta Westfalica

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Porta Westfalica stellt den von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 betroffenen Bereich als Wohnbaufläche dar. Da im Plangebiet als Art der baulichen Nutzung die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO vorgesehen ist, kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden und dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird entsprochen.

**Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Stadt Porta Westfalica (ohne Maßstab), Plangebiet mit einem Pfeil gekennzeichnet**



### 1.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 84 soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84 erstreckt sich auf eine Fläche östlich der Straße Faulensiek im Stadtteil Hausberge. Der Planbereich wird darüber hinaus von Wohnbebauung umgeben, die über die nördlich anschließende Kempstraße sowie über den Lessingweg erschlossen werden.

Der Siedlungsbereich wird durch ein- bis zweigeschossige Wohngebäude geprägt. Im Planbereich selbst befinden sich ein eingeschossiges Wohnhaus sowie Gartenflächen, die sich südlich und südwestlich daran anschließen. Die topographische Situation im Sinne einer Südhanglage einschl. der damit verbundenen Verwerfungen sind für das nähere und weitere Umfeld des Plangebietes wie auch für den gesamten Siedlungsbereich kennzeichnend.

Die von der Planung betroffene Fläche umfasst insgesamt 5.952 m<sup>2</sup>.

Der Bebauungsplan Nr. 84 soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden. An einen Bebauungsplan der Innenentwicklung werden die nachfolgenden rechtlichen Voraussetzungen geknüpft:

- *Planungsrechtliche Voraussetzungen gem. § 13 a BauGB*

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann unter den nachfolgenden planungsrechtlichen Voraussetzungen aufgestellt werden:

*(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt*

*1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden,*

*mitzurechnen sind oder*

*2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.*

*Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.*

- *Maximale Grundfläche*

Gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Die zulässige Grundfläche des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 84 (§ 19 Abs. 2 BauNVO) liegt mit rd. 1.947 m<sup>2</sup> (Grundstücksfläche: 4.867 m<sup>2</sup> x GRZ 0,4 = 1.947 m<sup>2</sup>) unter dem o.g. Schwellenwert.

Weitere Bebauungspläne, die auf die Ermittlung der Grundfläche Einfluss nehmen könnten, befinden sich nicht in der unmittelbaren Umgebung und auch aktuell nicht im Aufstellungsverfahren.

Da die zulässige Grundfläche mit 1.947 m<sup>2</sup> deutlich unter dem o.g. Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> liegt, werden die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB in Bezug auf die Anwendung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung erfüllt.

- *Förderung der Innenentwicklung*

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84 befindet sich in einem bereits siedlungsstrukturell geprägten Bereich der Stadt Porta Westfalica, Stadtteil Hausberge. Diese Flächen können hinsichtlich des baulichen Zusammenhanges zweifelsfrei dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet werden. Die Umgebung des Plangebietes wird durch Wohngebiete mit den darin bereits realisierten Wohngebäuden geprägt. Diese Nutzungen in Form von ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern umschließen den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 84 vollständig, sodass auch keine Zuordnung zum planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB erkennbar ist. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist vielmehr aus allgemeinen städtebaulichen Ordnungsbedürfnissen einer Bebauung in zweiter Bebauungsreihe erforderlich, da durch die angestrebte Siedlungsentwicklung im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes das Auftreten städtebaulicher Spannungen vermieden werden soll.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 dient der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des sich lokal auf die Stadt Porta Westfalica, insbesondere auf den Stadtteil Hausberge bezogenen Wohnbedarfs. Der Wohnbedarf soll vordringlich zunächst unter Ausnutzung der im Siedlungsbereich gelegenen Baulandpotenziale gedeckt werden. In diesem Zusammenhang sollen neben Gebäudeleerständen und drohendem Leerstand auch andere Formen und Nutzungen von Grundstücksflächen in die Betrachtung einbezogen werden. Hierzu gehören auch bislang als Haus- oder Kleingarten genutzte Flächen, die zur Deckung des Wohnbedarfs grundsätzlich dann geeignet sind, wenn diese ausreichend groß und erschlossen sind oder auf einfache Art und Weise erschlossen werden können.

Im Rahmen des Bebauungsplanes soll die Innenentwicklung durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen (etwa durch die Ausweisung eines WA-Gebietes, überbaubarer Grundstücksflächen sowie privater Verkehrsflächen) gefördert werden, um auf den sich darstellen Grundstücksflächen eine weitergehende bauliche Gestaltung und Deckung des Baulandbedarfs zu ermöglichen. Neben der Deckung der Wohnbedürfnisse junger Familien sollen jedoch auch zukünftig stärker die Wohnbedürfnisse der älteren Bevölkerung berücksichtigt werden, die sich insbesondere durch eine barrierefreie Bauweise und/oder auch durch kompakte Wohnanlagen in Form von Eigentums- und Mietwohnungsbau darstellen werden.

Zu diesem Zweck werden unter Einbeziehung des bereits vorhandenen eingeschossigen Wohnhauses für die größeren und zusammenhängenden Gartenflächen ein WA-Gebiet, durch Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksflächen sowie Erschließungsflächen festgesetzt. Aufgrund der topographisch bewegten Geländesituation und der Anforderungen an eine kosten- und flächensparende Erschließung soll der aufkommende ruhende Verkehr auf den jeweiligen Grundstücksflächen untergebracht werden. Hierfür wird die Realisierung von Tiefgaragen angestrebt.

Die geplante bauliche Entwicklung entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt Porta Westfalica, die aus der Darstellung des FNPs (Wohnbauflächen) abgeleitet werden können und bereits dem Grunde nach eine bauliche Nutzung der Grundstücksflächen haben erkennen lassen.

Durch die Mobilisierung bisher un bebauter und im Siedlungszusammenhang gelegener sowie erschlossener Grundstücksflächen kann die Deckung des Baulandbedarfs auf die Flächen des zentralen Siedlungszusammenhanges bezogen und auf die Inanspruchnahme von bisher un bebauten Flächen im Außenbereich zum Zwecke der Deckung des Baulandbedarfes

verzichtet werden. Der Bodenschutzklausel, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist, kann daher entsprochen werden (gem. § 1 a Abs. 2 BauGB).

- *Absehen von der Umweltprüfung*

Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird. Eine Überwachung der Umweltauswirkungen gem. § 4 c BauGB ist gem. § 13 Abs. 3 BauGB nicht vorgesehen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Auf die Umweltprüfung wird in diesem Fall verzichtet, da es sich hierbei um einen Planbereich handelt, der in dem bislang unbebauten Bereich auf der Grundlage des § 34 BauGB bereits zum größten Teil hätte bebaut werden können. Ferner weist der Planbereich auch sonst keine aus der Sicht des Umweltschutzes besonders hochwertigen ökologischen Strukturen auf. Dennoch wird eine artenschutzrechtliche Potenzialuntersuchung durchgeführt, um naturschutzrechtliche Störungs- und Tötungsverbote zu vermeiden.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass die Innenentwicklung auf Flächen stattfindet, die durch die bestehende Nutzung und die umgebende Siedlungsstruktur bereits eine bauliche Folgenutzung erkennen lassen. Es wird daher davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan und das damit verbundene städtebauliche Konzept mit der Förderung der Innenentwicklung von Siedlungsbereichen vereinbar ist, so dass die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13 a BauGB erfolgen soll.

Ein erheblicher Konflikt mit den Belangen von Boden, Natur und Landschaft sowie dem Artenschutz ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht ableitbar.

- *Keine UVP-Pflicht*

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (vgl. FFH- und Vogelschutzrichtlinie) werden nicht beeinträchtigt.

- *Fazit*

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt, sodass von diesem Instrument Gebrauch gemacht wird.

### **1.3 Gesetze und Verordnungen**

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen aufgestellt:

- *Baugesetzbuch (BauGB)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193).

- *Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

- *Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

- *Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193).

- *Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW. S. 1162).

- *Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966).

- *Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG NRW)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV NRW S. 926), neu gefasst durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934).

## **2 Aufgaben des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan soll als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für die weiteren Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

## **3 Städtebauliches Konzept**

### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 84 erstreckt sich auf eine Fläche von insgesamt 0,57 ha und wird wie folgt begrenzt:

Im Westen:	durch die östliche und nördliche Grenze des Flst. 233, die östliche Grenze des Flst. 268 (Faulensiek) und die südöstliche Grenze des Flst. 200,
im Norden:	durch die südlichen Grenzen der Flst. 365, 17 und 367,
im Osten:	durch die südwestliche Grenze des Flst. 368,
im Süden:	durch die nordwestlichen Grenzen der Flst. 224, 260 und 270

sowie die nordöstliche Grenze des Flst. 135.

Die Flurstücke liegen innerhalb der Gemarkung Hausberge, Flur 11.

Die konkrete Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 84 ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 verbindlich dargestellt.

### 3.2 Zustand des Plangebietes

- *Das städtebauliche Umfeld*

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84 erstreckt sich auf eine Fläche im zentralen Siedlungsbereich Hausberges, östlich der Straße Faulensiek und westlich der Kempstraße.

Die unmittelbare Nachbarschaft des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes Nr. 84 wird durch die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche sowie die den Siedlungsbereich strukturierenden Wald- und Gehölzbestände geprägt. Die an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden Flächen werden entsprechend durch eine lockere und ein- bis zweigeschossige Bauweise geprägt, die im Bereich der jeweils rückwärtig gelegenen Grundstücksflächen über die zugeordneten Hausgärten mit den damit verbundenen Außenwohnbereichen (Terrassen) verfügen.

Im weiteren nördlichen, westlichen, südlichen und östlichen Anschluss setzt sich der Wohnsiedlungsbereich Hausberge weiter fort. Weiter nordwestlich der Wohnsiedlungsbereiche in einem Abstand von ca. 500 m befindet sich der durch Mischnutzungen geprägte Versorgungskern Hausberge. Die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung erfolgt über die im Versorgungskern Hausberge befindlichen Einrichtungen und Läden der Grundversorgung, die auch für nicht motorisierte Personen gewährleistet wird.

Südlich findet sich der Standort des Schulzentrums Porta Westfalica. Der Südosten wird durch großflächige Waldgebiete geprägt, die sich auch im Norden und Nordosten fortsetzen.

Der Siedlungsbereich Hausberge selbst wird durch eine bewegte Topographie geprägt, die sich aus der Lage am Fuß des Wesergebirges ergibt. Auch für das Plangebiet selbst ergibt sich hieraus ein von Westen nach Osten ansteigender Geländeverlauf, der aus dem nachfolgenden Höhenplan ersichtlich wird.

**Abb.: Höhenplan © Geobasisdaten: Kreis Minden-Lübbecke – Katasteramt**





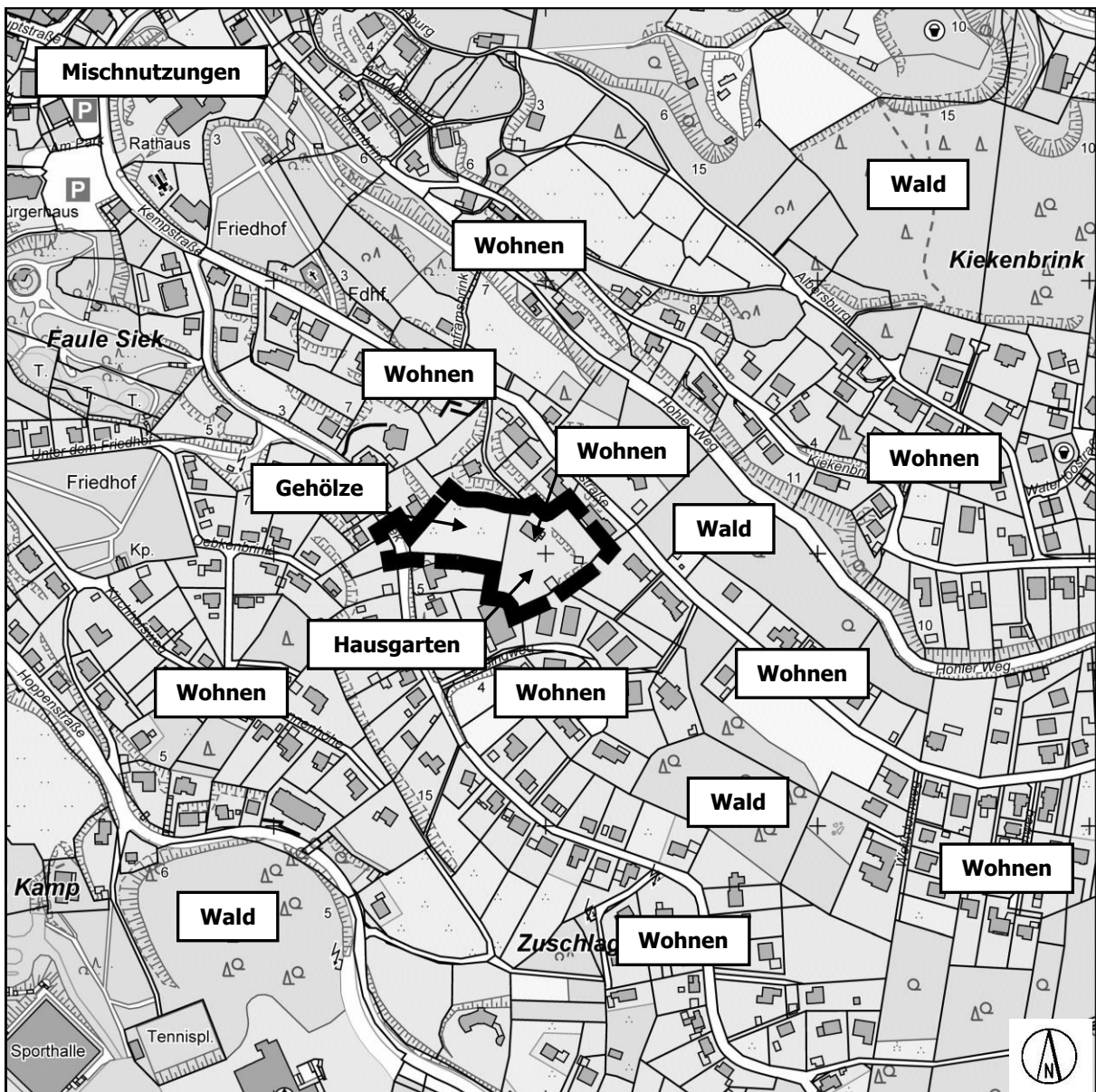
- *Das Plangebiet*

Das Plangebiet stellt sich, mit Ausnahme eines im Nordosten bereits bestehenden Wohngebäudes, als bislang unbebauter Siedlungsbereich dar. Trotz der zentralen Lage im Siedlungsbereich ist eine Bebauung der Flächen in der Vergangenheit jedoch bislang nicht erfolgt. Entsprechend stellt sich die Fläche derzeit als Hausgarten mit vereinzelt Gehölzstrukturen dar. Lediglich im nördlichen Bereich finden sich dichtere Gehölzbestände. Die jeweiligen Grundstücke sind mit Hecken und/oder Zäunen eingefriedet.

Das im Nordosten gelegene Wohngebäude wird über die nördlich verlaufende Kempstraße erschlossen. Im Westen ist, mit Anbindung an die Straße Faulensiek ein privater Erschließungsweg vorhanden, der der Erschließung der Flächen im Plangebiet sowie des Grundstückes Faulensiek 11 b dient. Dieser bestehende Erschließungsweg soll auch zukünftig der Erschließung der im Plangebiet hinzukommenden Wohnbebauung dienen und entsprechend ausgebaut werden.

Nachfolgend werden die Nutzungsstrukturen in der Umgebung des Plangebietes abgebildet.

**Abb.: Nutzungsstrukturen in der Umgebung des Plangebietes, Amtliche Basiskarte NRW, M 1:5.000, © Geobasisdaten: Kreis Minden-Lübbecke – Katasteramt**



### **3.3 Ziele und Zwecke der Planung**

Der Bebauungsplan Nr. 84 dient der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine auf den Siedlungsbereich Hausberge bezogene Deckung des lokal bezogenen Wohnbaulandbedarfes. Diese Bauleitplanung soll angemessen und kleinräumig zur Stabilisierung und Entwicklung der Einwohnerstrukturen beitragen. Zur Förderung der Innenentwicklung von Siedlungsbereichen sollen dabei die östlich der Straße Faulensiek gelegenen Grundstücksflächen als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt werden. Diese Art der baulichen Nutzung entspricht der städtebaulichen Prägung der in der Umgebung dieses Planbereiches anzutreffenden Nutzungen. Durch Baugrenzen sollen die überbaubaren Grundstücksflächen definiert werden, um auch mit Rücksicht auf die an den Planbereich angrenzenden Wohngrundstücke sowie der prägenden Topographie sich in die Umgebung einfügende Gebäude zu ermöglichen, die einen Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs leisten.

Die Stadt Porta Westfalica verfolgt im Rahmen ihrer Siedlungsentwicklungen den Grundsatz der Förderung der Innenentwicklung und damit dem Grundsatz mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dieser Planungsansatz geht aus der Bodenschutzklausel (§ 1 a Abs. 2 BauGB) hervor, wonach zunächst zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden sollen. Insbesondere sollen daher zunächst Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten in die Überlegungen zur Deckung des Wohnbedarfs eingestellt werden.

Als Bauformen stehen auch aufgrund der Gewährleistung einer homogenen Siedlungsentwicklung zunächst Einzelhäuser im Vordergrund. Diese sind aus den ausreichenden Grundstücksflächen durch Teilung jeweils entwickelbar.

Neben der Deckung der Wohnbedürfnisse junger Familien sollen jedoch auch zukünftig stärker die Wohnbedürfnisse der älteren Bevölkerung als auch der Bevölkerungsteile, die nicht an der Entwicklung von Wohneigentum im Sinne von Einfamilienhäusern interessiert sind, berücksichtigt werden. Diese stellen sich zumeist insbesondere durch eine barrierefreie Bauweise in Verbindung mit kompakten Wohnanlagen in Form von Eigentums- und Mietwohnungsbau dar. Durch die entsprechende Berücksichtigung dieser Wohnbedürfnisse soll auch wesentlich zu einer generationsübergreifenden Quartiersentwicklung beigetragen werden. Die sich aus der Gebietsentwicklung ergebenden Anforderungen, u.a. aus dem demographischen Wandel, sollen rechtzeitig in die planerischen Überlegungen eingestellt werden.

Im Plangebiet sollen daher zukünftig auch die Möglichkeiten einer leicht verdichteten Wohnbebauung realisiert werden können, um angemessen die damit verbundenen Wohnbedürfnisse berücksichtigen zu können.

Darüber hinaus werden private Verkehrsflächen die Darlegung der Erschließung und Anbindung an die Straße Faulensiek aufzeigen.

Zentral im Plangebiet wird darüber hinaus eine Spielfläche berücksichtigt, um unmittelbar in Zuordnung zu den hinzukommenden Wohnnutzungen den sich zukünftig darstellenden Bedarf an Spiel- und Bewegungsraum decken zu können.

Durch diesen Bebauungsplan ergeben sich in Bezug zur umgebenden Wohnbebauung keine Nutzungskonflikte, da sich das WA-Gebiet auch weiterhin in den gleichartigen Siedlungszusammenhang einfügt.

## 4 Inhalt des Bebauungsplanes

### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### 4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für die innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzten Bauflächen wird ein **Allgemeines Wohngebiet (WA/WA\*-Gebiet)** gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Darin werden die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen zugelassen.

Nachfolgend werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im WA-Gebiet durch textliche Festsetzungen wie folgt ausnahmsweise zugelassen bzw. ausgeschlossen:

#### **§ 1 Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

(1) *Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA1/WA2/WA3) sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO nachfolgend aufgeführte Nutzungen allgemein zulässig:*

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(2) *Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA1/WA2/WA3) sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nachfolgend aufgeführte Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig:*

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

(3) *Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA1/WA2/WA3) werden gem. § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nachfolgend aufgeführte Nutzungen ausgeschlossen:*

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Der Siedlungsabschnitt soll sich auch zukünftig hinsichtlich der Nutzungsstruktur und Bauweise in den durch die vorhandene Wohnnutzung geprägten Siedlungsbereich einfügen. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die nicht störenden und für Allgemeine Wohngebiete typischen Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen jedoch grundsätzlich zugelassen werden (§ 4 Abs. 2 BauNVO).

Hierbei sollen *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe* ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn diese aufgrund ihrer Betriebscharakteristik nicht dazu geeignet sind, das Wohnen erheblich zu beeinträchtigen. Diese Nutzungen stellen in zentral gelegenen Wohnsiedlungsbereichen gerade im Zusammenhang mit der Vermeidung von Leerständen sowie der Mobilisierung von aufgegebenen Nutzungen städtebaulich sinnvolle und die Versorgungsstruktur z.T. auch ergänzende Vorhaben dar. Ein grundsätzlicher Ausschluss von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben soll zur Förderung kleinerer (nicht störender) Gewerbebetriebe und der damit verbundenen zusätzlichen Versorgung der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen und der „häuslichen Existenzgründung“ nicht festgesetzt werden. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung und des Baugenehmigungsverfahrens wird die Verträglichkeit der hinzukommenden gewerblichen Nutzung in Bezug auf die Ausnahmemöglichkeit abschließend beurteilt.

Da auch zukünftig primär der lokal erkennbare Wohnbaulandbedarf gedeckt werden soll, werden im WA-Gebiet gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO Nutzungen, die das vorhandene und zukünftige Wohnen etwa durch unverhältnismäßig intensive Verkehrsfrequenzen potentiell stören könnten (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), nicht zugelassen.

Nutzungen, die aufgrund der Flächeninanspruchnahme (Gartenbaubetriebe) oder durch intensiven und z.T. sich bis in die Nachtstunden erstreckenden Kfz-Verkehr die Wohnqualität negativ beeinflussen könnten (Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen) und auch aufgrund des erhöhten Flächenverbrauches nicht mit dem städtebaulichen Ziel der Deckung des Wohnbedarfs vereinbar sind, werden ebenfalls ausgeschlossen.

#### **4.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Durch diese Festsetzungen soll auch weiterhin eine ortstypische Bebauungsdichte unter Berücksichtigung der bereits in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes vorhandenen Siedlungsbereiche und eine dem Wohnbedarf angemessene Baulandbereitstellung gewährleistet werden. Die festgesetzte GRZ soll eine den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechende bauliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglichen.

Die Grundflächenzahl gibt den Anteil der max. überbaubaren Grundstücksfläche bezogen auf die Grundstücksgröße an. Die festgesetzte GRZ darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden, sodass sich eine max. versiegelbare Grundstücksfläche von 60 % ergibt.

#### **4.1.3 Festsetzung der Vollgeschosse**

Zur hinreichenden Integration des Baugebietes in den umgebenden Siedlungs- und Landschaftsraum werden neben den flankierenden Festsetzungen zur Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen auch Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse Gegenstand des Bebauungsplanes. Diese werden im WA-/WA\*-Gebiet auf 2 Vollgeschosse begrenzt. Die Festsetzung von maximal II-Vollgeschossen soll auf die Möglichkeit der besonders kosten-, flächen- und energiesparende Bauweise hinweisen, die u.a. durch Mehrfamilienhäuser oder andere, oben bereits beschriebene Bauweisen erzielt werden kann. Hierdurch soll auch zum Ausdruck gebracht werden, dass die unterschiedlichen Segmente des Wohnbedarfs berücksichtigt werden sollen, die u.a. auch auf die Realisierung einer Eigentumswohnung oder von Mietwohnraum abzielen.

#### **4.1.4 Begrenzung der Gebäudehöhe**

Zur hinreichenden Integration der hinzukommenden baulichen Anlagen in den umgebenden Siedlungs- und Landschaftsraum – insbesondere zur Berücksichtigung der sich im Plangebiet darstellenden Topographie - werden Festsetzungen zur Begrenzung der Gebäudehöhe Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### **§ 2 Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen**

*(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)*

*Die Höhe der innerhalb des WA-Gebietes errichteten Gebäude ist durch Planzeichen festgesetzt (in m üNN). Die Höhe der baulichen Anlagen darf die in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzte Höhe (GH<sub>max.</sub>) nicht überschreiten. Bei der Berechnung der Gebäudehöhen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:*

- Oberkante des Firstes bei Gebäuden mit geneigten Dächern*
- Oberer Abschluss der Außenwände (OK der Attika, des Gesimses o.ä.) bei Gebäuden*

*mit Flachdächern.*

*Die Gebäude dürfen eine Höhe von max. 12,50 m gemessen ab OKFF Kellergeschoss nicht überschreiten. Heizungs- und Lüftungsanlagen, Überfahrten für Aufzüge oder sonstige technische Anlagen (u.a. Solarenergieanlagen) dürfen die festgesetzte Höhe um max. 1 m überschreiten.*

*Der Bezugspunkt für die Ermittlung der o.g. Höhen ist im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzt.*

Die Gebäudehöhen im WA- Gebiet sollen die Höhe der sonst traditionell zu erwartenden zweigeschossigen Gebäude nicht wesentlich überschreiten, da diese Flächen an die bestehenden Wohnsiedlungsbereiche der umgebenden Wohngebiete angrenzen und keine städtebaulichen Spannungen durch höhere bauliche Anlagen erzeugt werden sollen. Vielmehr sollen sich die Bauflächen unter Berücksichtigung des von Osten nach Westen fallenden Geländes an die umgebenden Baugrundstücke insbesondere hinsichtlich der Höhenentwicklung homogen anschließen und nicht störend durch u.a. eine sichtversperrende Bebauung in Erscheinung treten. Durch die Begrenzung der Höhe sollen ferner bauliche Anlagen vermieden werden, die aufgrund der überdimensionalen Erscheinung das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen könnten. Aufgrund der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen sind zukünftig Gebäudehöhen von max. 12,50 m im Plangebiet zu erwarten.

Die Höhenentwicklung lässt auch eine zweckmäßige Ausformung von baulichen Anlagen zu und stellt keine Beeinträchtigung der individuellen Gestaltungsfreiheit dar. Diese Festsetzung flankiert die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und lässt über die festgesetzten Höhen keinen darüber hinaus gehenden Spielraum, der sich sonst durch vollständige Ausnutzung der Bauordnung NRW ergeben könnte.

#### **4.1.5 Bauweise**

In Anlehnung an die umgebende Bebauungsstruktur wird eine offene Bauweise im Sinne von Einzelhäusern festgesetzt. Hierdurch kann den Anforderungen der Schaffung siedlungsbereichsverträglicher Wohnentwicklungen hinreichend entsprochen werden. Damit werden städtebaulich für diesen Bereich unmaßstäblich wirkende bauliche Entwicklungen vermieden.

#### **4.1.6 Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Zur Berücksichtigung der heutigen Wohnbedürfnisse einerseits und zur Vermeidung einer für die locker strukturierten Wohnquartiere überdimensionalen Anforderung an den ruhenden Verkehr im Straßenraum andererseits wird die Anzahl der Wohnungen und Wohngebäude wie folgt begrenzt:

#### **§ 3 Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden** *(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)*

*Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete wird die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wie folgt begrenzt:*

*WA 1- Gebiet max. 5*

*WA 2- Gebiet max. 7*

#### **4.1.7 Überbaubare Grundstücksfläche**

Mit Rücksicht auf die nachbarlichen Belange und die topographisch bewegte Geländesituation des Plangebietes werden die Baugrenzen so festgesetzt, dass zwischen den hinzutretenden überbaubaren Grundstücksflächen und den angrenzend vorhandenen Wohngebäuden ein

über die Regelungen der Bauordnung NRW hinausgehender Grenzabstand eingehalten werden kann. Darüber hinaus sollen jedoch auch ausreichend groß bemessene bauliche Nutzungsareale definiert werden, die durch eine kleinteilige, fast gebäudebezogene Anordnung auch auf die benachbarten Gebäude weitestgehend Rücksicht nehmen und dabei dennoch einer baulichen Nutzung im Sinne der Deckung des Wohnbedarfs ausreichend Rechnung tragen.

## **4.2 Örtliche Bauvorschriften**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches Hausberge. Der Übergangsbereich zu den angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen sowie die topographische Situation (Hanglage) sind aus städtebaulicher Sicht von Bedeutung. Wegen der aus der Sicht der Ortsbildpflege besonders sensiblen Situation sind an zukünftige Baukörper besondere Anforderungen im Hinblick auf das Einfügen (Dachform/-farben, Außenwände, Werbeanlagen) zu stellen.

Diese Anforderungen sollen den städtebaulichen Rahmen zur Einfügung der neuen Baukörper vorgeben, ohne die individuelle Gestaltungsfreiheit einzuschränken. Daher konzentriert sich die Festsetzung auf die Definition der o.g. Gestaltungselemente, um orts- und regionaluntypische, flachgeneigte Dachformen und untypische Farben, die zu einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes führen würden, zu vermeiden.

Insbesondere soll damit ein harmonisches Einfügen und Unterordnen der geplanten Neubebauung in die vorhandene Ortsrandlage erreicht werden.

### **Dachform und –farbe**

Dachlandschaften tragen wesentlich zur Ortsbildsilhouette bei und prägen so das Erscheinungsbild eines Baugebietes. Die Festsetzungen zu den Dachneigungen sowie zur Dachfarbe dienen dazu, eine vielfältige und gestalterisch harmonische Dachlandschaft zu erreichen und dabei Farben auszuschließen, die auf die Wahrnehmung der baulichen Gestaltung erheblich beeinträchtigenden Einfluss haben. Als Dachform sind Satteldächer, auch mit Krüppelwalm, Walmdach, Zelt Dach, Mansarddach und als versetztes Pultdach zulässig. Auch Flachdächer sollen unter besonderer Beachtung der im Plangebiet vorhandenen Topographie zugelassen werden. Unzulässig sind hingegen einhüftige Pultdächer.

Um einerseits ortsuntypische Dächer aufgrund ihrer negativen Fernwirkung auszuschließen und andererseits Rücksicht auf die Topographie und die umgebende Bebauung zu nehmen und visuelle Störungen soweit wie möglich zu vermeiden, ist daher festgesetzt, dass für Hauptgebäude nur Dächer mit Dachneigungen von 25 bis 45 Grad zulässig sind. Alternativ ist die Errichtung von Flachdächern zulässig. Hierdurch soll besonders die bauliche Nutzung der im Dachraum geplanten Wohnnutzungen gefördert werden, da mit einer Flachdachbebauung die Anforderungen an die individuelle bauliche Nutzung besser möglich ist.

Dieses Spektrum der möglichen Dachneigung eröffnet den Bauherren genügend individuellen Gestaltungsspielraum zur Realisierung der heutigen Anforderungen an ein kosten-, flächen-, energiesparendes und individuelles Bauen (Dachgeschossnutzung etc.).

Darüber hinaus soll auch der v.g. Gestaltungsansatz in Bezug auf moderne energiesparende Architektur in Kombination mit Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden, um neuzeitlichen Bauformen mit den damit verbundenen Anforderungen des individuellen Wohnens und Bauens die Möglichkeit der Realisierung zu eröffnen. Dabei sollen diese Bauformen zugelassen werden, um einen Interessensausgleich zwischen der gestalterischen Anforderungen und den Anforderungen der Schaffung von Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen herbeiführen zu können.

Um dies zu ermöglichen und um mit Rücksicht auf die Topographie des Geländes unmaßstäblich wirkende, zu steile und ortsuntypische Dachformen zu vermeiden, werden im WA -Gebiet Dachneigungen von 25 - 45° festgesetzt. Lediglich Flachdächer werden als Alternative zugelassen.

Grasdächer sind allgemein zulässig. Bei Garagen und Nebengebäuden sind Dachneigungen  $\geq 15^\circ$  oder alternativ hierzu auch Flachdächer zulässig. Diese Ausnahmen sollen ebenfalls dazu beitragen, dass die individuelle bauliche Gestaltung nicht durch eine Überregulierung in unverhältnismäßiger Weise eingeschränkt wird.

Dachaufbauten (Gauben, Erker, auch Friesengiebel) mit einer Dachneigung bis 60°. Die max. Länge der Dachaufbauten darf  $\frac{1}{2}$  der Gebäudelänge nicht überschreiten (maßgebend ist die größte Länge bei schräger Außenwand des Dachaufbaus). Von den Außenwänden der Giebel ist ein Abstand von mind. 2,00 m einzuhalten.

Die Dacheindeckung hat – mit Ausnahme von Flachdächern - mit Tonpfannen oder Betondachsteinen in den Farbtönen rot, braun, anthrazit und schwarz zu erfolgen. Die Oberfläche darf engobiert, jedoch nicht glasiert sein. Auf Grund der topographischen Situation ist der Siedlungsbereich und somit auch das Plangebiet weithin sichtbar, so dass in der Gesamtheit die überwiegend harmonische Dachlandschaft erhalten werden soll.

Neuere Bauformen und -elemente wie Solaranlagen, Wintergärten und Energiedachkonstruktionen als auch Grasdächer sind im Rahmen dieser Satzung zulässig und erwünscht, um neuzeitlichen und ökologischen Bauformen Möglichkeiten der Anwendung zu eröffnen.

### **Außenwände**

Für die Gestaltung der Außenwände gilt ebenfalls der erkennbare und historisch nachvollziehbare Bezug zu traditionellen Materialien und Farben. Um diesen historischen Gestaltungsaspekt aufzunehmen und die Belange der Ortsbildpflege hinreichend zu berücksichtigen, sind für die Außenwände der Gebäude nur 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 sowie Glas als Außenwandabschluss für ganzverglaste Gebäudeteile oder für transparente Wärmedämm-Elemente zulässig. Verspiegelte Gläser sind, ebenso wie Klinker mit glasierter Oberfläche, bossierte Ziegelsteine, Fassadenverkleidungen aus Bitumen und Kunststoffen und Fassaden, die Mauerwerk oder andere natürlich gebrannte Baumaterialien nachahmen (Imitate aus Bitumen und Kunststoffen) unzulässig. Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile, Garagen und Nebenanlagen.

### **Werbeanlagen**

Zur Vermeidung einer Überformung und Verfremdung des Wohnsiedlungsbereiches und zur Sicherstellung einer eindeutigen und auf die bestehenden Betriebe bezogenen Orientierung und Erkennbarkeit werden in den WA-Gebieten Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und dort nur parallel zur Fassade des Gebäudes bis zu einer Fläche von insgesamt max. 1 m<sup>2</sup> und einer Tiefe von 0,20 m zugelassen. Die Höhe der Werbeanlagen am Gebäude darf max. bis zur Unterkante der Fenster im 1. Obergeschoss, höchstens jedoch bis 1,00 m über dem Fußboden im 1. OG reichen. Im Vorgartenbereich sind nur Hinweisschilder oder Tafeln bis zu einer Größe von 0,25 m<sup>2</sup> zulässig. Fremdwerbung ist daher nicht zulässig. Die Festsetzung dient der Vermeidung von überdimensionierten und mit Fremdwerbung angereicherten Werbeanlagen, die sich in ihrer Erscheinung negativ auf das Siedlungsbild auswirken würden. Bewegte und reflektierende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

### **4.3 Verkehr**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84 wird über die westlich angrenzend verlaufende Straße Faulensiek erschlossen. Ausgehend von der Straße Faulensiek führt eine im Bebauungsplan festgesetzte private Verkehrsfläche in das geplante WA-Gebiet hinein. Die Breite der privaten Verkehrsfläche ist mit 5 m ausreichend bemessen, um den lokal gebietsbezogenen Verkehr aufzunehmen und an das angrenzende Verkehrsnetz abzuleiten. Das nachfolgende und für den öffentlichen Verkehr gewidmete öffentliche Straßennetz ist zur Aufnahme des mit diesem Wohnbereich verbundenen Verkehrs ausreichend dimensioniert, da es sich hierbei um maximal 4 hinzukommende Gebäude mit insgesamt ca. 20 bis 26 Wohnungen handeln wird.

Der gebietsbezogene Stellplatzbedarf ist auf den privaten Grundstücksflächen sicherzustellen. Dies soll neben der Nutzung von Stellplätzen auf den offenen Grundstücksflächen vordringlich durch die vorhabenbezogen vorzusehenden Tiefgaragen erfolgen. Eine entsprechende Festsetzung ist im Bebauungsplan enthalten.

### **4.4 Belange von Boden, Natur und Landschaft**

#### **4.4.1 Eingriffsregelung/Umweltverträglichkeitsprüfung**

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Förderung der Innenentwicklung des Siedlungsbereiches und wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 wird mit rd. 1.947 m<sup>2</sup> eine Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Da die zulässige Grundfläche mit insgesamt 1.947 m<sup>2</sup> deutlich unter dem o.g. Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> liegt, werden die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB in Bezug auf die Anwendung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung erfüllt, sodass keine überschlägige Vorprüfung der Umweltauswirkungen sowie ein Scoping erforderlich werden.

Für den Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden bzw. ein Ausgleich im Grundsatz nicht erforderlich.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden auch keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG unterliegen.

Die Planung ist dadurch gekennzeichnet, dass sich das Plangebiet bereits in einem Bereich befindet, der durch ein- bis zweigeschossige Wohngebäude geprägt wird.

Die hier in Rede stehende Bauleitplanung berücksichtigt das Gebot (gem. § 1 a Abs. 2 BauGB) mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und hierfür Maßnahmen zur Innenentwicklung des Siedlungsbereiches zu nutzen. Dies berücksichtigend sind die aus der Überbauung voraussichtlich resultierenden Umweltauswirkungen, welche sich vornehmlich auf Eingriffe in bereits funktional weitgehend beeinträchtigte Bodenstrukturen und auf planungsrechtlich gesicherte Bauflächen beziehen, zu relativieren.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 bezieht sich auf die bauliche Beanspruchung von Hausgärten einschl. eines mit einem eingeschossigen Wohngebäude bebauten Grundstückes.

Art und Maß der geplanten baulichen Nutzungen entsprechen der prägenden Umgebung, sodass weder städtebauliche Spannungen planungsrechtlich vorbereitet noch sonstige Immissionskonflikte erzeugt werden.



Aufgrund der vorhandenen intensiven Nutzung und der umgebenden baulichen Prägung haben die Flächen eine sehr geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie für den Naturhaushalt insgesamt, sodass die im Plangebiet gelegenen Flächen keine besondere Bedeutung für die Belange von Natur und Landschaft besitzen.

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Planungsgruppe Umwelt, Hannover, eine umweltfachliche Expertise erstellt, in der die faunistische und floristische Bedeutung der im Plangebiet gelegenen Flächen beurteilt wurde. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das Gebiet insbesondere aufgrund der brachgefallenen Gartenparzelle eine potentielle faunistische Bedeutung als Rückzugsraum für Tierarten der Siedlungsgebiete hat. Aufgrund des Vorhandenseins älterer Obstbäume ist eine Bedeutung für höhlenbrütende Vogelarten sowie für Vogelarten, die eine dichte Kraut- und Strauchvegetation benötigen, nicht auszuschließen, wenngleich für diese Arten aufgrund der umgebenden Wohnnutzung mit erheblichen Störungen beispielsweise durch Katzen zu rechnen ist.

In ähnlicher Weise ist ein Quartierpotential für baumbewohnende Fledermäuse nicht auszuschließen.

Eine mögliche floristische Bedeutung kann in Vorkommen der sogen. Porta-Westfalica Narzisse bestehen, einer lokal vorkommenden Wildform der Gelben Narzisse (*Narcissus pseudonarcissus*). Das Vorkommen der „Narzissenwiese am Kiekenbrink“ (flächenhaftes Naturdenkmal) befindet sich in geringer Entfernung nördlich des Planungsgebietes. Die Gelbe Narzisse, lokal auch „Tielöschen“) wurde teils auch in Gärten angepflanzt. Sie ist in der Bundesartenschutzverordnung als geschützte Art aufgeführt. Die Gelbe Narzisse darf nicht gepflückt oder ausgegraben werden. Auch dürfen ihre Standorte nicht beschädigt oder zerstört werden. Im Falle eines Vorkommens der Art muss eine Umsiedlung der Bestände als Voraussetzung einer künftigen Bebauung ins Werk gesetzt werden.

Im Zuge einer Begehung Anfang Juli 2017 war aufgrund des belaubten Zustands der Bäume sowie der schlechten Zugänglichkeit der Fläche eine Überprüfung auf Baumhöhlen nicht möglich. Ein mögliches Vorkommen der Porta Westfalica Narzisse konnte schon aufgrund der fortgeschrittenen Jahreszeit nicht überprüft werden.

Nach Rücksprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde sind im Planungsverfahren zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes nach dem Bundesnaturschutzgesetz vertiefende Aussagen zur Bedeutung des Gebietes für Brutvögel und Fledermäuse erforderlich. Zu den hierfür ggf. notwendigen Untersuchungen sind weitere Abstimmungen mit der Naturschutzbehörde erforderlich. Darüber hinaus ist im Frühjahr eine Kontrolle auf mögliche Vorkommen der Porta – Westfalica Narzisse erforderlich.<sup>1</sup>

Die Ergebnisse entsprechender Nachuntersuchungen sowie ggf. daraus resultierende Maßnahmen zum Artenschutz werden zur öffentlichen Auslegung dargelegt.

Für das Plangebiet ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen, die über das bereits in der Vergangenheit vorhandene baurechtlich zulässige Risiko hinausgehen werden, da die bisher festgesetzte Versiegelung des Bodens gegenüber der im Rahmen des § 34 BauGB bereits anrechenbaren Flächenversiegelung nur geringfügig erhöht wird. Ein erheblicher und ausgleichspflichtiger Eingriff ist daher nicht ableitbar, sodass auf weitergehende Kompensationsmaßnahmen und -flächen verzichtet werden kann.

#### **4.4.2 Umweltvorsorge/grünordnerische Festsetzungen**

Zur hinreichenden städtebaulichen Integration der hinzutretenden Bebauung werden Festsetzungen zur Durchgrünung der Baugrundstücke Gegenstand dieses Bebauungsplanes. Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist auf den privaten Baugrundstücken mindestens

---

<sup>1</sup> Planungsgruppe Umwelt, „Baugebiet Porta-Westfalica „Faulensiek“ – Umweltfachliche Expertise im Rahmen der Aufstellung eines B-Plans der Stadt Porta Westfalica“, Hannover, 11.07.2017, S. 2

ein standortheimischer und -gerechter Laubbaum oder ein Obstgehölz und mindestens 10 Sträucher (2 x v. 60/100) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14/16 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen. Die zu pflanzenden Obstbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 7-8 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach Angaben der Artenlisten 1 und 2 der Hinweise zum Bebauungsplan. Die Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn, fertig zu stellen.

Darüber hinaus erfolgt auf der Grundlage der gegenwärtig in Aufstellung befindlichen artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse auch aus Gründen der planerischen Vorsorge zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten die Aufnahme von Regelungen zur Baufeldfreimachung und zur ökologischen Baubegleitung.

Aus Gründen des Artenschutzes sind die Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zulässig. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist möglich, wenn ein Biologe (Ornithologe) vor Baubeginn feststellt, dass keine Bruten (mehr) im Wirkungsbereich des Eingriffs vorhanden sind. Im Baufeld sind ggf. vorhandene Höhlenbäume vor Fällung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren (Fachmann für Fledermäuse). Das Fällen besetzter Höhlenbäume ist nur zulässig, wenn die Höhlenbewohner ausgeflogen sind. Immobile Tiere (bspw. Fledermäuse in der Winterruhe) sind vor dem Fällen zu bergen und in geeignete Ersatzquartiere umzusiedeln. Der Stadt Porta Westfalica ist eine entsprechende Dokumentation vorzulegen.

## **5 Altlasten und Kampfmittel**

Der Stadt Porta Westfalica sind keine Altablagerungen oder Ablagerungen kontaminierter Stoffe innerhalb des Plangebietes bekannt. Westlich der Straße Faulensiek ist ein Altstandort bekannt (MB 36), dieser wirkt sich jedoch nicht auf das Plangebiet aus.

Sollten bei den vorhabenbedingten Arbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen auftreten, ist die zuständige Untere Wasser- bzw. Abfallbehörde des Landkreises Minden-Lübbecke umgehend zu unterrichten, ggf. sind Arbeiten zu unterbrechen.

Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Verfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen (Tel.: 05231/71-0).

## **6 Immissionsschutz**

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere auch die des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Für die Beurteilung der mit dieser Bauleitplanung verbundenen Immissionssituation ist die Berücksichtigung des unmittelbaren Planungsumfeldes von Bedeutung. Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes wird überwiegend von Wohnnutzungen geprägt, sodass durch die hinzukommende und in diesem Bebauungsplan geplanten Wohngebäude weder im Plangebiet noch in der Umgebung ein Immissionskonflikt vorbereitet wird.

Das im Plangebiet festgesetzte WA-Gebiet weist auf der Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ einen Schutzanspruch in Form der nachfolgend aufgeführten Orientierungswerte auf:

WA tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A)/40 dB(A)

Der kleinere Nachtwert findet für Gewerbelärm Anwendung.

Neben den o.g. lokal fehlenden gewerblichen Nutzungen und Einrichtungen, die auf das Plangebiet Einwirkungen können, wird der Planbereich auch nicht von Verkehrslärmimmissionen erreicht, da es an den dafür erforderlichen belasteten Straßen fehlt. Die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen stellen keine Verkehrsmenge dar, die einen Immissionskonflikt auslösen könnten.

Darüber hinaus befinden sich weder landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung noch Betriebe oder Nutzungen, die der Störfallverordnung zuzurechnen sind, in der Umgebung dieses Bebauungsplanes, sodass auch aus dieser Sicht kein Immissionskonflikt vorbereitet wird.

Aus diesem Grund wird auf weitergehende Untersuchungen und Nachweise verzichtet.

## **7 Klimaschutz/Klimaanpassung**

Die hier in Rede stehende Planung bezieht sich auf eine Fläche, die sich im Siedlungszusammenhang befindet, der bereits im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO geprägt wird.

Die Flächen haben aufgrund der bestehenden Nutzung und der in den Siedlungsbereich eingebundenen Lage keine wesentliche Bedeutung für den Klimaschutz.

Dieser Bebauungsplan bezieht sich auf Flächen, die überwiegend durch die bestehenden Wohnnutzungen und die damit verbundene Nutzung als Hausgärten sowie durch die Nebenanlagen und begleitenden Straßen bestimmt werden. Die Hausgärten unterliegen einer bereits intensiven Gartennutzung als Freizeit- und Erholungsbereich, sodass in keine uneingeschränkten und klimatisch bedeutsamen Flächen eingegriffen wird. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 trägt somit nicht dazu bei, dass über die bereits gem. § 34 BauGB grundsätzlich mögliche Bebauung hinaus die dadurch erzeugten klimatischen Verhältnisse erheblich beeinträchtigt werden.

Der Eingriff bezieht sich lediglich auf eine kleinräumige und bisher überwiegend durch Scherrasen und Gartennutzung geprägte Fläche, so dass dieser nur unwesentlich zu einer Veränderung der kleinklimatischen Situation beiträgt. Der Eingriff wird sich durch die Flächenversiegelung mit baulichen Anlagen darstellen, die jedoch über die kleinräumige Flächenausdehnung und Wirkung nicht hinausgehen wird.

Die neu hinzukommenden Gebäude sind auf der Grundlage der aktuellen Energieeinsparverordnung für Gebäude (EnEV) derart zu errichten, dass diese einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der zunehmenden Anzahl und Intensität der Niederschläge mit der Zunahme von Oberflächenwasser zu rechnen ist. Daher ist bei der Dimensionierung der Versickerungs- und Rückhalteeinrichtungen auch zukünftig auf eine ausreichende Kapazität zu achten.

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt jedoch die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert er diese in maßgeblicher Weise. Insofern wird den allgemeinen Klimaschutzzielen der Stadt Porta Westfalica Rechnung getragen.

## 8 Denkmalschutz

Es sind weder im Plangebiet selbst, noch in dessen Nähe Bau- und Bodendenkmäler bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt würden. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt Porta Westfalica oder dem Landesverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie – Amt für Bodendenkmalpflege -, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521/5200250; Fax: 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten.

## 9 Daten zum Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84 umfasst eine Fläche von insgesamt 5.952 m<sup>2</sup> und gliedert sich wie folgt:

Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet):	4.867 m <sup>2</sup>
öffentliche Straßenverkehrsfläche:	188 m <sup>2</sup>
Private Straßenverkehrsfläche:	707 m <sup>2</sup>
Grünfläche „Spielplatz“:	166 m <sup>2</sup>
Fläche für die Abfallentsorgung „Müllbehältersammelplatz“:	24 m <sup>2</sup>
Gesamt:	5.952 m <sup>2</sup>

## 10 Durchführung des Bebauungsplanes

### 10.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung dieser Bebauungsplanung nicht erforderlich.

### 10.2 Ver- und Entsorgung

Der Bebauungsplan liegt eingebunden in einen bestehenden und erschlossenen Siedlungsbereich. Die westlich an das Plangebiet angrenzende Straße Faulensiek ist bereits voll erschlossen und weist die für die Erschließung der Grundstücke erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen auf.

#### Oberflächenentwässerung

Das im Plangebiet anfallende und nicht über die bestehende Entwässerungssituation hinaus zu erwartende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücksflächen durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen auf dem Grundstück zurückzuhalten, sodass nur die natürliche Abfluss-Spende des bisher unbebauten Grundstückes an die Vorflut abgegeben werden darf (Mischwasserkanal im Bereich der Straße Faulensiek).

#### Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet kann an den in der Straße Faulensiek bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen werden. Das anfallende Schmutzwasser wird darüber an die zentrale

Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt Porta Westfalica abgegeben. Die Kläranlage ist zur Aufnahme der mit dieser Bauleitplanung verbundenen baulichen Entwicklung ausreichend dimensioniert. Mit dieser Bauleitplanung werden lediglich vier weitere Wohngrundstücke zusätzlich an den Mischwasserkanal angeschlossen.

### **Trink- und Löschwasserversorgung**

Das im Plangebiet ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet ist bereits im Rahmen des Bestandes zum Teil an die bestehenden Trinkwasserleitungen angeschlossen. Vor Baubeginn ist die Erweiterung des Versorgungsnetzes zu prüfen/berechnen.

Die für den Grundschutz bereitzustellende Löschwassermenge ist nach der 1. WasSV vom 31.05.1970 und den Technischen Regeln des DVWG – Arbeitsblatt W 405/Juli 1978 – zu bemessen und beträgt für das Plangebiet aufgrund der künftigen Nutzung 800 l/min für eine Löschzeit von mind. 2 Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen. Seitens der Stadtwerke Porta Westfalica GmbH wurde dargelegt, dass die Löschwasserversorgung mit 48 m<sup>3</sup>/h durch den nächstgelegenen Unterflurhydrant in der Straße Faulensiek (vor Haus Nr. 14) sichergestellt werden kann. Weitere Unterflurhydranten befinden sich im Umkreis des Plangebietes.

Im Plangebiet ist eine ausreichend dimensionierte private Verkehrsfläche festgesetzt, dass die Anforderungen der örtlichen Feuerwehr bzgl. der Aufstellung von Löschfahrzeugen berücksichtigt werden können.

### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung wird durch in der Stadt Porta Westfalica tätigen Entsorgungsbetriebe sichergestellt.

### **Energieversorgung (Gas/Elektrizität)**

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt über das Energieversorgungsunternehmen Westfalen Weser Netz GmbH. Die Gasversorgung wird seitens der Stadtwerke Porta Westfalica GmbH sichergestellt.

Hinweis: In der festgesetzten privaten Verkehrsfläche verläuft der Gas-Hausanschluss für das Gebäude Faulensiek Nr. 11b.

### **Fernmeldewesen**

Das Plangebiet ist an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutsche Telekom Technik GmbH so früh wie möglich vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

## **11 Kosten für die Stadt**

Für die Stadt Porta Westfalica entstehen keine Kosten, da die im Plangebiet geplante Entwicklung von einem Investor realisiert wird.

**Anlage: Städtebaulicher Entwurf (Dipl.-Ing. Julia Behrens, Beckum, Stand 07/2017)**

