

# STADT PORTA WESTFALICA

## **13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 (Bebauungsplan der Innenentwicklung)**

### **„Sanierung und Neugestaltung des Ortskerns im Stadtteil Hausberge“**

#### **Begründung**

## **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Bereich der Bebauungsplanänderung befindet sich in der Flur 16 der Gemarkung Hausberge und hat eine Gesamtfläche von ca. 0,25 ha.

Der Änderungsbereich wird im Wesentlichen

im Norden durch den „Kirchsiek“ (L 780),  
im Osten durch die „Kempstraße“,  
im Süden durch den „Kiekenbrink“ und  
im Westen durch die „Hauptstraße“

begrenzt. Die genauen Abgrenzungen ergeben sich aus der Planzeichnung.

## **2. Ziel und Zweck der Planung**

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Sanierung und Neugestaltung des Ortskerns im Stadtteil Hausberge“ wurde 1977 rechtskräftig und hat zwischenzeitlich 10 Änderungen durchlaufen. 2 weitere Änderungen befinden sich im Verfahren. Im Bebauungsplan, der auch den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2006 festgelegten zentralen Versorgungsbereich der Stadt Porta Westfalica beinhaltet, sind hauptsächlich allgemeine Wohngebiete, Gemeinbedarfs-, Verkehrs- und Grünflächen festgesetzt worden.

Im Straßenblock zwischen „Hauptstraße“, „Kirchsiek“, „Kempstraße“ und „Kiekenbrink“ gibt es Überlegungen zu einer völligen Neugestaltung des Quartiers unter Erhalt des denkmalgeschützten und stadtpprägenden Gebäudes.

Neben Nutzungen aus dem Gastronomiebereich, sollen auch weitere Dienstleistungsangebote sowie hochwertige Wohnformen angeboten werden. Die Umgestaltung des Quartiers bietet die Chance zu einer Aufwertung des Viertels und zu einer weiteren Belebung der Innenstadt von Porta Westfalica. Es sollen die bereits vorhandenen Nutzungen untergebracht werden, benachbarte Nutzungen verlagert aber auch neue Interessenten gewonnen werden.

Der ursprüngliche Bebauungsplan lässt die beabsichtigten Nutzungen grundsätzlich zu, dennoch setzt er Schranken für die konkret vorgesehene Bebauung.

Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan in folgenden Einzelpunkten geändert:

- Modifizierung von Baugrenzen
- Auflösen der zwingenden Geschossigkeit
- Auflösung der geschlossenen Bauweise
- Auflösung der zwingenden Firstrichtung
- Anpassung der öffentlichen Verkehrsflächen an die tatsächlichen Gegebenheiten.

Um außerdem in der Innenstadt von Porta Westfalica eine größere Flexibilität an Nutzungen zu gewährleisten, wird statt des bisherigen Allgemeinen Wohngebietes ein Mischgebiet festgesetzt.

Der Bebauungsplan wird im sogenannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt, da die Überplanung der nahezu vollständig überbauten Fläche der Innenentwicklung dient.

### **3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Im Regionalplan (vormals Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld ist der Änderungsbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Demzufolge deckt sich die hier vorliegende Bebauungsplanänderung zur Festsetzung eines Mischgebietes mit der Darstellung des Regionalplanes.

### **4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich Wohnbaufläche dar. Ein denkmalgeschütztes Gebäude ist gekennzeichnet.

In einem später folgenden Verfahren zur Korrektur des gesamten Flächennutzungsplanes soll auch dieser Bereich als gemischte Baufläche dargestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden.

Der Flächennutzungsplan wird im Weg einer bloß nachrichtlichen „Berichtigung“ nachträglich angepasst. Diese Anpassung erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ohne die bei FNP-Änderungen ansonsten erforderliche Genehmigung und ebenfalls ohne Umweltprüfung. Die Landesplanungsbehörde wird dennoch angefragt, ob die Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung übereinstimmt.

Das Berichtigungsverfahren ist nur dann ausgeschlossen, wenn der Inhalt des Bebauungsplans der Innenentwicklung die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde beeinträchtigt, was hier nicht der Fall ist.

### **5. Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Die Neuordnung des nahezu vollständig überbauten Quartiers ist als Maßnahme der Innenentwicklung anzusehen, so dass das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewandt werden kann.

### **6. Umweltbericht**

Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 ist die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Da dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren geändert wird und da durch die Änderung keine Vorhaben ermöglicht werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird gemäß § 13 (3) i.V.m. § 13a (2)

BauGB von einer Umweltprüfung und dem daraus resultierenden Umweltbericht abgesehen. Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

## **7. Festsetzungen**

Der bisherige Bebauungsplan aus dem Jahr 1977 setzt im Änderungsbereich ein allgemeines Wohngebiet mit Baulinien, Baugrenzen, zwingenden Geschossigkeiten, geschlossene Bauweise und einzuhaltende Firstrichtungen fest. Daneben sind öffentliche Verkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt.

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Um im festgelegten zentralen Versorgungsbereich des 2006 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept<sup>1</sup> auch Einzelhandel zu ermöglichen, der über die im allgemeinen Wohngebiet möglichen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden hinausgehen kann, ist die Festsetzung eines Mischgebietes notwendig.

In diesem sind die nach Baunutzungsverordnung allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Vorhaben möglich. Ausgeschlossen sind lediglich Tankstellen und Gartenbaubetriebe, die sich aufgrund der kleinteiligen Struktur des Gebietes nicht einfügen würden und der Eigenart des Gebietes zuwiderlaufen. Außerdem sind Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da diese an anderer Stelle im Kernbereich von Hausberge bereits vorhanden sind.

### **7.2 Baugrenzen, Baulinien, Bauweise**

Bisher war im Bebauungsplan die nordwestliche Ecke des denkmalgeschützten Fachwerkgebäudes „Hauptstraße 29“ durch eine Baulinie festgesetzt. Im weiteren Anschluss folgte eine großzügige, teilweise aber auch sehr differenzierte Baugrenze.

Im nun vorliegenden Entwurf sind Baulinien komplett um das denkmalgeschützte Gebäude „Hauptstraße 29“ festgesetzt. Mit der Neuplanung des Areals besteht die Möglichkeit, die an das denkmalgeschützte Gebäude herangerückten Gebäude und Anbauten zu entfernen und so das Baudenkmal wieder als Solitärgebäude herauszustellen. Die festgesetzten Baugrenzen halten dementsprechend auch einen Abstand zu diesem Gebäude und sind ähnlich, wie in der Ursprungsplanung, relativ großzügig gefasst. Entgegen der bisherigen Planung laufen sie leicht modifiziert und berücksichtigen den vorgeschlagenen Entwurf zur Bebauung des Quartiers.

Um Abstände zwischen den Gebäuden zu schaffen wird in der Konsequenz anstatt der geschlossen die offene Bauweise festgesetzt.

### **7.3 Maß der baulichen Nutzung**

Wie im Ursprungsplan bleibt die GRZ für dieses Areal bei 0,8 bestehen. Sie liegt damit über der gem. § 17 BauNVO festgelegten Obergrenze für Mischgebiete von 0,6. Die Erhöhung ist aber städtebaulich vertretbar, da im sehr kleinteilig parzellierten Bereich der Innenstadt von Hausberge die Flächen nahezu vollständig versiegelt sind und eine Konzentration von Nutzungen und Bauflächen erwünscht ist. Damit ist auch die geplante Errichtung einer Tiefgarage unterhalb mehrerer Baukörper und unterhalb der entstehenden Hofinnenflächen realisierbar. Desweiteren ist aus den

---

<sup>1</sup> BBE Handelsberatung Münster (2006): „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Porta Westfalica“

o.g. Gründen eine Überschreitung der GRZ für Stellplätze und Garagen bis zu einem Wert von 0,95 möglich.

Auch die GFZ bleibt – wie im Ursprungsplan – bei 1,6 bestehen. Teilweise sah der Ursprungsplan sogar eine GFZ von 2,0 vor, so dass hier der Grad der Ausnutzung minimiert wird.

Die differenzierte Geschossigkeit des Ursprungsplanes wird hingegen aufgelöst und über den gesamten Planbereich auf 3 Vollgeschosse gesetzt. Durch die Regelung von GRZ und GFZ ergibt sich somit eine durchschnittliche Geschossigkeit von 2 Vollgeschossen. Das denkmalgeschützte Gebäude kann nicht verändert werden

Um außerdem eine unmaßstäbliche Höhenentwicklung zu verhindern, wird die maximale Oberkante der Gebäude auf 79m ü.NN festgesetzt, was damit der Höhe des höchsten Gebäudes „Kiekenbrink 3“ im Plangebiet entspricht. Dieses Gebäude ist vom „Kiekenbrink“ gesehen ca. 13,5m hoch.

#### 7.4 Verkehrsflächen

Der Planbereich wird umringt von den 4 Straßen „Kirchsiek“ (L 780), „Kempstraße“, „Kiekenbrink“ und „Hauptstraße“. Diese 4 Straßen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt, wie es die Verkehrsplanung im Rahmen der Sanierung und Neugestaltung des Ortskerns vorsah. Die Sanierung des Ortskerns ist abgeschlossen und es wurden geringfügige Abweichungen zwischen tatsächlichen und festgesetzten Verkehrsflächen festgestellt. Mit dieser Änderung werden die Verkehrsflächen an die tatsächliche Situation angepasst.

Im Randbereich zum „Kirchsiek“ (L 780) ist zudem seitens des Investors vorgesehen, Teile der öffentlichen Verkehrsflächen zu erwerben und zu nutzen, so dass hier das Mischgebiet entsprechend ausgedehnt wurde. Entlang des „Kirchsieks“ verbleibt ein Streifen von 2m für die Verkehrsfläche, die in diesem Bereich ausreichend für einen kombinierten Geh- und Radweg ist.

#### 7.5 Maßnahmen für Natur und Landschaft

Entlang der Landesstraße 780 („Kirchsiek“) und der „Hauptstraße“ werden die vorhandenen erhaltenswerten Bäume (Linden, Eiche und Ahorn) im Bestand gesichert.

#### 7.6 Festsetzungen nach Landesbauordnung

Der Planbereich befindet sich im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung für den Ortskern Hausberge. Da das beabsichtigte Baukonzept mit der konkreten Gestaltung einigen Punkten der Gestaltungssatzung widerspricht, ist diese durch ein gesondertes Verfahren anzupassen.

Im Bebauungsplan selbst sind keine gestalterischen Festsetzungen getroffen worden.

#### 7.7 Kennzeichnungen

Das denkmalgeschützte Gebäude „Hauptstraße 29“ ist als Baudenkmal gekennzeichnet.

## **8. Eingriffsregelungen**

### **8.1 Ausgleich und Ersatz**

Im Sinne von §1a BauGB und §1 des Landesbodenschutzgesetzes für Nordrhein-Westfalen (LbodSchG) soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Durch diese Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung, wird diesen Belangen voll Rechnung getragen, da eine Neustrukturierung eines vorhandenen bebauten Gebietes stattfindet.

Eine Eingriffsbilanzierung ist gem. § 13a (2) Nr. 4 nicht erforderlich.

### **8.2 Artenschutz**

Da es keine besonderen natürlichen Flächen im Planbereich gibt, ist bezüglich des Artenschutzes davon auszugehen, dass keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nach § 44 BNatSchG im Geltungsbereich beeinträchtigt werden. Es wird eingeschätzt, dass Arten, für die ein Schutz nach BNatSchG, nach FFH-Richtlinie und nach Bundesartenschutzgesetz besteht sowie alle europäischen Vogelarten, weder verletzt oder getötet noch in ihren Entwicklungsformen geschädigt werden und dass keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten beschädigt oder zerstört werden.

### **8.3 FFH-Verträglichkeitsuntersuchung**

In rund 200m befindet sich das FFH-Gebiet DE-3719-301 „Wälder bei Porta Westfalica“. Für die Meldung des Gebietes waren folgende FFH-Lebensräume und FFH-Arten ausschlaggebend:

- Hainsimsen Buchenwald
- Waldmeister-Buchenwald
- Schlucht- und Hangmischwälder
  
- Teichfledermaus
- Großes Mausohr
- Mopsfledermaus
- Hirschkäfer
- Braunes Langohr
- Wasserfledermaus
- Zwergfledermaus
- Fransenfledermaus

Die Schutzziele und Maßnahmen für das Gebiet liegen im Schwerpunkt auf dem Erhalt und der Entwicklung der Wälder sowie auf dem Erhalt und der Förderung der Lebensräume und Jagdgebiete der Fledermausarten.

Durch die hier vorliegende Planung mit dem Inhalt der Modifizierung von Baugrenzen, Arrondierungen von Verkehrsflächen und Anpassungen der Geschossigkeiten im Planbereich sind keine über die bestehenden Möglichkeiten hinausgehenden Auswirkungen auf die Schutzziele des FFH-Gebietes zu erwarten.

## **9. Immissionsschutz**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine über die bestehende Planung hinausgehenden Emissionen in Bezug auf die benachbarten Gebiete zu erwarten. Durch die Festsetzung eines Mischgebietes im Gegensatz zu einem allgemeinen

Wohngebiet in der Ursprungsplanung werden dem Gebiet zwar um 5 dB(A) höhere Emissions- und Immissionswerte zugewiesen, Belästigungen können aber ausgeschlossen werden, da das Nebeneinander von Wohn- und Mischgebiet keine gesundheitsschädlichen Konflikte hervorruft.

Das Plangebiet liegt unterhalb des Bauschutzbereiches des Militärflughafens Bückeburg. Allgemeine Lärm- und Abgasemissionen werden nach einem Hinweis der Wehrbereichsverwaltung auftreten, jeder eventuelle Anspruch auf Ersatzansprüche wird von dort abgelehnt. Der Hinweis wird ganz offensichtlich nur vorsorglich und pauschal gegeben. Eine ggf. weiter zu prüfende Belastungslage ist nach den Erfahrungswerten der Stadt hierdurch nicht gegeben.

## **10. 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 dieser Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung wird durch Neustrukturierung und Aufwertung eines bestehenden Gebietes 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. Der Kampfmittelräumdienst ist umgehend zu verständigen.

Altlastenverdachtsflächen sind im Planbereich nicht bekannt.

## **11. Denkmalschutz**

Im Plangebiet befindet sich das im Denkmalsverzeichnis der Stadt Porta Westfalica unter der laufenden Nummer 58 eingetragene Baudenkmal eines Fachwerkhäuses aus dem Jahr 1623:

*Zweigeschossiges Fachwerkhaus mit flachem Satteldach, Gefache weiß, Fenster teilweise vergrößert. Linke Giebelecke im Erdgeschoss entfernt. Moderner eingeschossiger Fachwerkanbau für Gasträume. Inschrift mit Datum auf der Giebelschwelle (1623), wohl kaum original.*

Zudem befinden sich im direkten Umfeld der Planung mehrere weitere Fachwerkhäuser unter Denkmalschutz wie auch die denkmalgeschützte Kirche von Hausberge.

Mit der beabsichtigten Planung soll den denkmalgeschützten Gebäuden mehr Beachtung geschenkt werden, in dem die herangerückten Gebäude entfernt und dadurch das Gebäude „Hauptstraße 29“ wieder als Solitär Geltung erlangt. Außerdem sollen durch die beabsichtigten Gebäudestellungen die Sichtbeziehungen

zur Kirche verbessert werden. Die Baumaßnahme erfolgt in enger Abstimmung mit der unteren und oberen Denkmalsschutzbehörde.

Bodendenkmäler sind im Planbereich momentan nicht bekannt. In den textlichen Festsetzungen wird unter den Hinweisen auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen.

## **12. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **12.1 Verkehr**

Die überörtliche Erschließung der Planflächen erfolgt über die L 780 „Kirchsiek“, die im Norden an den Planbereich grenzt. Von dort kann das Plangebiet weiter durch die „Kempstraße“ im Osten (in der Planzeichnung fälschlicherweise als „Kiekenbrink“ bezeichnet) oder durch die „Hauptstraße“ im Westen erschlossen werden. Die „Hauptstraße“ ist als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet, ebenso wie der im Süden liegende „Kiekenbrink“. Die momentane Verkehrsführung lässt eine Verbindung mit PKW zwischen „Kiekenbrink“ und „Kempstraße“ nicht zu. Auch ist es nicht möglich von der „Hauptstraße“ wieder auf die L 780 zu fahren (Einbahnstraße). In der Diskussion ist – ausgelöst durch das beabsichtigte Bauvorhaben und anderer Projekte – die Verkehrsführung „Kiekenbrink“ – „Kempstraße“ als Einbahnstraße wieder zu öffnen, so dass ein Ringverkehr entstehen kann.

### **12.2 ÖPNV**

Eine Bushaltestelle befindet sich direkt nördlich des Planbereiches, der zentrale Umsteigepunkt mehrerer Buslinien befindet sich in etwa 200m Entfernung an der Schalksburg. Auch der Bahnhof Porta Westfalica befindet sich nicht weit in ca. 550m Entfernung. Der Planbereich im Zentrum der Stadt Porta Westfalica ist sowohl für den innerörtlichen als auch für den Regional- und Fernverkehr sehr gut erschlossen.

### **12.3 Ver- und Entsorgung**

Die vorhandenen Gebäude sind vollständig erschlossen. Das im Plangebiet anfallende Regen- und Schmutzwasser wird durch die vorhandene Mischwasserkanalisation abgeführt.

## **13. Realisierung/Kosten**

Das Vorhaben soll durch einen Investor bis 2013 realisiert werden. Für die Stadt Porta Westfalica entstehen keine Kosten. Durch die Veräußerung von Teilen des Flurstückes 316 könnten Einnahmen generiert werden.

Diese Begründung hat der Rat der Stadt Porta Westfalica am 18.07.2011 gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Porta Westfalica, den 06.09.2011

Der Bürgermeister