

STADT PORTA WESTFALICA

Begründung

zur

**16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1
„Sanierung und Neugestaltung des Ortskerns
im Stadtteil Hausberge“**

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss

Stand: Mai 2019

Stadt Porta Westfalica
Sachgebiet Stadtplanung u. Bauordnung
Abt. Stadtplanung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt in der Gemarkung Hausberge, Flur 16 und umfasst die Flurstücke 180 und 349 und weist eine Größe von knapp 8.300 m² auf.

Die genauen Abgrenzungen sind im Übersichtsplan im Maßstab 1:5000 gekennzeichnet. Mit dieser Änderung wird ein Teilbereich des Bebauungsplanes des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 „Sanierung und Neugestaltung des Ortskerns im Stadtteil Hausberge“ überplant.

Die räumliche Grenze der Planänderung ist in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt. Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter.

2. Ziel und Zweck der Planänderung

Nach Umzug der Neuapostolischen Kirche an den neuen Standort Findelstraße / Papensgrund, wird das Objekt an der Kempstraße 3 nicht mehr benötigt. Es soll einer Wohnbebauung zugeführt werden. Darüber hinaus besteht im Rahmen eines Flächentausches für die Stadt Porta Westfalica die Möglichkeit eine Teilfläche des Flurstücks übertragen zu bekommen, um einen möglichen Rathuserweiterungsbau zu verwirklichen. Dementsprechend wird im Rahmen der Planänderung ein allgemeines Wohngebiet und eine Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ – festgesetzt.

Um die städtebauliche Ordnung gem. § 1 Abs. 3 BauGB zu gewährleisten, soll der Plan geändert werden, in dem insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt werden.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld stellt den Änderungsbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die vorliegende 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird somit dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB gerecht.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gem. § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt bzw. geändert werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch ein Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. Dementsprechend wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Die Rathuserweiterung entspricht dem Entwicklungsgebot mit der jetzigen Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche für die öffentliche Verwaltung. Die nur ca. 900 m² große angrenzende Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke wird nicht mehr benötigt und zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt.

5. Grundzüge der Planung

Da es sich bei der Planung um eine kleinteilige Nachverdichtung innerhalb des Ortskerns von PW-Hausberge und damit um eine Innenentwicklungsmaßnahme

Begründung 16. Änderung Bebauungsplan 1

handelt, kann diese Änderung im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Der Stadt dient diese Fläche perspektivisch als Erweiterungsoption des bestehenden Rathauses.

Die Schaffung von Wohnraum auf dem angrenzenden Grundstück entspricht den städtischen Zielen der Innenentwicklung und Nachverdichtung.

6. Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird auf dieser Grundlage ebenfalls nicht durchgeführt, da die in § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundflächenzahl im vorliegenden Fall 20.000 m² unterschreitet.

Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat) und Europäischen Vogelschutzgebieten vor.

Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind, liegen ebenfalls nicht vor. Dem Trennungsgrundsatz wird damit entsprochen. Auch werden mit der vorliegenden Bauleitplanung keine Vorhaben ermöglicht, die nach Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) oder Landesrecht (UVPG NRW) der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB sind damit insgesamt erfüllt.

7. Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Für eine Teilfläche des Flurstücks 180 wird als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Darin sind allgemein zulässig:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige, nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für Verwaltungen

Für die Flurstücke 180 tlw. und 349 wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“, zum Beispiel Rathaus, festgesetzt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Fläche für Gemeinbedarf

Derzeit sind keine weiteren Festsetzungen beabsichtigt, lediglich die Gebäudehöhe des Anbaus muss sich der Höhe des Rathauses anpassen.

Begründung 16. Änderung Bebauungsplan 1

Bei Flächen für den Gemeinbedarf bedarf es – anders als bei Baugebieten – auch in qualifizierten Bebauungsplänen gemäß § 30 BauGB nicht der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche. Soweit städtebaulich erforderlich, sind entsprechende Festsetzungen jedoch möglich.

Denkmalschutz

Neben der Ausweisung des Rathausgeländes als Fläche für Gemeinbedarf sind nur wenige Festsetzungen zu Art, Umfang und Positionierung einer potentiellen Erweiterung festgeschrieben worden, da zum Zeitpunkt des Änderungsverfahrens des Bebauungsplans Nr. 1 keine konkreten Pläne für eine Rathuserweiterung vorliegen, an denen sich die Festsetzungen orientieren könnten.

Ob und in welchem Umfang eine Erweiterung umgesetzt wird, ist z.Zt. der Aufstellung nicht bekannt. Sollte eine Rathuserweiterung konkret geprüft werden, wird die Stadt als Bauherrin dies in enger Abstimmung mit der im eigenen Haus verorteten Unteren Denkmalschutzbehörde, als auch mit der LWL-Denkmalpflege, durchführen. Somit ist aus Sicht der Stadtverwaltung eine angemessene Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes, in Verbindung mit dem Blick auf das historische Ortsbild, gegeben.

Allgemeines Wohngebiet

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

Die GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden, so dass insgesamt eine Versiegelung des Baugrundstücks von bis zu 60 % zulässig ist.

Entsprechend der max. zulässigen II-Geschossigkeit wird die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 begrenzt.

Die nähere Umgebung ist ebenfalls durch I bis II-geschossige Wohngebäude geprägt.

Für die Änderungsfläche wird weiterhin die max. First- und Traufhöhe festgesetzt, um eine Anpassung an den bestehenden Siedlungsbereich zu gewährleisten.

Darüber hinaus wird eine offene Bauweise festgesetzt, wie auch im baulichen Bestand gegeben.

Die festgesetzte Baugrenze hält einen Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie der Kempstraße ein, um hier in Verbindung mit den Festsetzungen zu den Vorgartenflächen einen Beitrag zur Gestaltung des Straßenraums zu leisten.

Ein Überschreiten bzw. Vortreten von Gebäudeteilen wie Vorbauten, Erker, Loggien, Balkonen etc. kann gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur bis zu max. 1/3 der jeweiligen Außenwandfläche und in einer Tiefe von max. 1,50 m.

7.3 Grünordnerische Festsetzungen

Die privaten Flächen im Allgemeinen Wohngebiet (Hausgärten) sollen gärtnerisch bepflanzt werden. Hierzu ist, je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mind. 1 Obst- oder Laubbaum mit einem Stammumfang von 10 – 12 cm und 10 Sträucher aus der nachfolgenden Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Begründung 16. Änderung Bebauungsplan 1

Bäume:

Bergahorn	(Acer pseudo-platanus)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Stieleiche	(Quercus robur)
Sandbirke	(Betula verrucosa)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
alt. Eibe	(Taxus baccata)

oder hochstämmige Obstgehölze (z.B. Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume)

Sträucher:

Kornelkirsche	(Cornus mas)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Hundsrose	(Rosa canina)
Purpurweide	(Salix purpurea)
Hasel	(Corylus avellana)
Berberitze	(Berberis vulgaris)
Liguster	(Ligustrum vulgare)

8. Gestalterische Festsetzungen nach Landesbauordnung

Um bestimmte städtebauliche und baugestalterische Ziele zu verwirklichen, können durch örtliche Bauvorschriften besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden, Werbeanlagen, Einfriedungen u.ä. gestellt werden. Rechtsgrundlage hierfür ist der § 86 der Bauordnung NRW.

Die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften wird hier notwendig, um dem Wohngebiet durch gestalterische Festsetzungen ein einheitliches optisches Erscheinungsbild in Bezug auf wichtige ortsbildprägende Kriterien unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen baulichen Umgebung zu geben.

Neben den qualifizierten Festsetzungen der Planänderung, wie Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise, haben auch die Gestaltung der Baukörper Wirkung auf diesen räumlichen Eindruck.

Daher werden u.a. auch Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung getroffen.

9. Immissionsschutz / Altlasten

Vom Änderungsbereich selbst gehen keine wesentlichen Emissionen auf benachbarte Nutzungen aus. Von außen wirken aufgrund der überwiegend durch Wohnen geprägten Umgebung ebenfalls keine wesentlichen Immissionen auf das Plangebiet ein. Lediglich durch den Parksuchverkehr der Besucher und Mitarbeiter des Rathauses können ggf. Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet einwirken. Altlasten oder Ablagerungen sind innerhalb der Änderungsfläche und in der näheren Umgebung nicht bekannt.

10. Bodenschutz

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Da der Änderungsbereich bereits zentral innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches (Ortszentrum Hausberge) liegt, ist er für eine Nachverdichtung unter Inanspruchnahme bereits vorhandener Infrastruktureinrichtungen (Verwaltungssitz) in besonderem Maße geeignet.

11. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Im Gegensatz zu einem Neubaugebiet sind hier alle Erschließungskomponenten bereits vorhanden: Die Kempstraße als verkehrliche Erschließung mit Anbindung an das überörtliche Straßennetz, fußläufige Erreichbarkeit des ÖPNV (Bus u. Bahn), vorhandener Anschluss an Trink- und Löschversorgung einschließlich Abwasserbeseitigung. Die Entsorgung von Abfällen wird durch örtliche Müllabfuhr sichergestellt.

12. Hinweise

12.1 Bodendenkmalschutz

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 und dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24 in 33609 Bielefeld /Tel.: 0251/591-8961), anzuzeigen und die Entdeckung drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

12.2 Kampfmittelbeseitigung

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

12.3 Klimaschutz

Gemäß CO₂-Minderungskonzept der Stadt Porta Westfalica sollen Gebäude so ausgerichtet werden, dass eine passive oder aktive Solarenergienutzung ermöglicht wird.

Begründung 16. Änderung Bebauungsplan 1

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

Porta Westfalica, den _____

Der Bürgermeister