

STADT PORTA WESTFALICA

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Grüner Wenzel“ - Holzhausen – (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

B e g r ü n d u n g

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Holzhausen, Flur 8 und umfasst die Flurstücke 1188, 1023 und Teile der Flurstücke 237, 1189 und 1241. Begrenzt wird es im Wesentlichen

- im Süden durch die Straße „Huxhöhe“ bzw. die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 1241,
- im Osten durch die Straße Am Heesen,
- im Norden durch die nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 1188 und 237 und
- im Westen durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 1189 sowie eine Linie zwischen der ehemaligen Spielplatzfläche (Flurstück 1189) und dem Haus Am Heesen 32.

Die genauen Abgrenzungen ergeben sich aus der Planzeichnung.

Die Größe des Änderungsbereichs beläuft sich auf etwa 0,5 ha.

2. Ziel und Zweck der Planung

Nachdem verwaltungsintern Anzahl und Ausstattung aller städtischen Spielplatzflächen auf mögliche Konzentration von Flächen geprüft wurden, hat der Jugendhilfeausschuss der Stadt Porta Westfalica in seiner Sitzung am 23.11.2009 beschlossen, die Kinderspielplatzfläche „Huxhöhe“ im Stadtteil Holzhausen aufzugeben. Da auf Grund der Erhaltungsaufwendungen und der nötigen Grünflächenpflege kein städtisches Interesse besteht, dieses Grundstück im Eigentum der Stadt zu behalten, sollten die Voraussetzungen für eine Veräußerung als Baugrundstück geschaffen werden.

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 17 „Grüner Wenzel“ aus dem Jahr 1984 wurde diese Fläche bereits als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, mit der 1. Änderung erfolgte allerdings eine Festsetzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“.

Mit dieser beschleunigten Änderung des Bebauungsplanes sollen nun die Parzellen analog zu den umliegenden Grundstücken als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Mit dieser Änderung wird eine Nachverdichtung des Quartiers ermöglicht, so dass das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden kann. Somit wird auch dem durch die Änderung des Baugesetzbuches vom 11.06.2013 neu aufgeführten Grundsatz in § 1 (5) Rechnung getragen, der besagt, dass „die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“ soll.

Daneben sollen auch die geplanten Erschließungsanlagen neu geordnet werden. Die bisher durchgängig geplante Straße Huxhöhe soll nicht mehr bis zur Straße Am Heesen durchgeführt werden, stattdessen soll sie an die nördlich geplanten Erschließungsanlagen anschließen. Bis zum Zeitpunkt der Realisierung ist eine Wendemöglichkeit am Ende der Straße vorzusehen. Die städtisch zu veräußernden Flächen werden durch diese Lösung größer und erhalten einen Zuschnitt, der für eine Wohnbebauung besser geeignet ist. Die Erschließungsmöglichkeit für die Fläche zwischend en Häusern Huxhöhe 16 und Am Heesen 38 bleibt durch eine privat zu realisierende Erschließung bestehen.

Der Planbereich wird auf die angrenzenden Wohngrundstücke erweitert, um die Baugrenzen der jeweiligen Grundstücke hinweg verbinden zu können.

3. Übergeordnete Planungen

Der wirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Oberbereich Bielefeld stellt den Planbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich überlagert von einem Bereich für den Grundwasser- und Gewässerschutz dar. Die Bebauungsplanänderung entspricht damit den Darstellungen des Regionalplanes.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

5. Umweltbericht

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes zur Umwidmung der Spielplatz-, Wohnbau- und Verkehrsflächen keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt zu erwarten sind, wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Bebauungsplanverfahren von einer Umweltprüfung abgesehen.

6. Festsetzungen

6.1. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

6.1.1. Art der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 (2) BauNVO entsprechend der umliegenden Flächen festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Zulässig sind außerdem die im Bereich WA gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, da diese das Wohnen in der Umgebung nicht stören:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen

Ausgeschlossen werden gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO die sonst gem. § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, da diese sich nicht in die Eigenart des Gebietes einfügen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

6.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Analog zu der umgebenden Bebauung ist im Plangebiet eine offene Bebauung gem. § 22 (2) BauNVO zulässig. Wie im Ursprungsplan wird die Grundflächenzahl auf 0,4 festgesetzt. Durch die zulässige Bebauung mit maximal 2 Vollgeschossen ergibt sich eine maximale Geschossflächenzahl von 0,8. Die Baugrenzen ergeben sich aus der Verlängerung der bereits bestehenden Baugrenzen und lassen auf dem ehemaligen Spielplatzgrundstück eine Ausweitung nach Osten zu, um das Grundstück optimal ausnutzen zu können.

6.1.3. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Garagen gem. § 12 BauNVO sowie offene Kleingaragen (Carports) gem. § 1 (3) GaVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur zulässig, wenn sie mit einem Mindestabstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, um Sichteinschränkungen auf den Verkehrsflächen zu vermeiden. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.

Als Ausnahme zugelassen werden Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen sowie Anlagen für erneuerbare Energien.

6.1.4. Maßnahmen zum Schutz des Bodens

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

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

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

6.1.5. Grünordnerische Festsetzungen

Um bei den neu anzulegenden Freiflächen eine Strukturvielfalt zu erlangen, werden Anforderungen an die Durchgrünung gestellt. Es sind nur heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. In den grünordnerischen Festsetzungen werden geeignete, aber nicht bindende Arten benannt. Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein Obst- oder Laubbaum mit einem Stammumfang von 14/16cm sowie 10 Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, bei Abgang ist Ersatz zu leisten.

6.2. Festsetzungen nach Landesbauordnung (BauO NRW)

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

6.2.1. Dächer

Demnach dürfen Dächer Neigungen von 30° - 48° aufweisen und Dacheindeckungen dürfen in den Farbtönen „rot“ und „schwarz“ ausgeführt werden. Die Oberfläche darf engobiert sein. Begrünte Dächer und Dächer von Garagen dürfen eine Neigung von 0° - 30° aufweisen. Sonstige Nebenanlagen sind auch mit Flachdach zulässig. Gauben, Erker sowie Vorbauten (z.B. Friesengiebel) sind mit einer Dachneigung bis zu 60° zur Hälfte der Gebäudelänge, maßgebend dafür ist ihre Unterkante, zulässig. Zu den Giebelseiten ist ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Außerdem zulässig sind Flächen für erneuerbare Energien.

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

6.2.2. Fassadenmaterial

Als Verblendmauerwerk sind im Farbton „rot“, „weiß“ und „sandsteinfarben“, Putz mit Anstrich in weißer oder pastellfarbener Farbgebung, Holz in Brettstruktur mit naturbelassenem Schutzanstrich oder mit Schutzanstrich in weißer oder pastellfarbener Farbgebung sowie Glas als Außenwandabschluss für ganzverglaste Gebäudeteile oder für transparente Wärmedämm-Elemente Materialien für die Außenwandflächen von Gebäuden zulässig.

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

Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile, Garagen und Nebenanlagen.

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

6.2.3. Einfriedungen

Aus gestalterischen Gründen sind als Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, an den Grenzlinien der öffentlichen Straßen und auf den seitlichen Grundstücksgrenzen zwischen der Grenzlinie der Straße und den straßenseitigen Bau-

grenzen (bzw. deren Verlängerung) nur lebende Hecken (ggf. mit Spanndraht), Spriegelzäune oder Mauern bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

6.2.4. Abfallbeseitigung

Aus gestalterischen Gründen dürfen Abfallbehälter nicht unverdeckt in den Vorgartenflächen aufgestellt werden.

6.2.5. Werbeanlagen

Um eine störende Wirkung durch Anlagen zur Außenwerbung im Sinne des § 13 BauO NRW zu vermeiden, sind diese gem. § 86 (1) BauO NRW nur an der Stätte der Leistung und dort nur parallel zur Fassade des Gebäudes zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen am Gebäude ist max. bis zur Unterkante der Fenster des ersten Obergeschosses, höchstens jedoch bis 1,00 m über dem Fußboden des ersten Obergeschosses zulässig. Zudem darf die Größe der Werbeanlagen 1 m² sowie eine Tiefe von 0,20 m nicht überschreiten. Außerdem sind im Vorgartenbereich nur Hinweisschilder oder Tafeln bis zu einer Größe von 0,25 m² zulässig. Auf Vordächern und Kragplatten ist die Anbringung von Werbeanlagen unzulässig.

7. Eingriffsregelung

Durch die geplante Nachverdichtung findet ein Eingriff in die Natur statt. Die östlich an der Straße Am Heesen gelegene Fläche wird als Acker genutzt. Die ehemalige Spielplatzparzelle weist eine Wiese mit jüngerem Baum- und Strauchbestand aus Berg- und Feldahorn, Eiche, Walnuss, Esche, Vogelkirsche, Weißdorn, Liguster sowie Hundsrose auf. Dieser Eingriff ist durch die stadtplanerischen Ziele, die gemäß § 13a verfolgt werden, zurückzustellen. Zudem ist für die Kompensationsbetrachtung begünstigend, dass bisherige Verkehrsflächen nicht mehr versiegelt und mögliche Beeinträchtigungen durch die Auflagen zur Begrünung der entstehenden Freiflächen verringert werden. Laut § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB in Verbindung mit § 1a Ab. 3 Satz 6 BauGB gilt im beschleunigten Verfahren ein Ausgleich als erfolgt.

8. Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die Verpflichtung zur Begrünung neu zu bebauender Grundstücke wird den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in Hinblick auf die Bindung von CO₂ und Staub sowie Verbesserung des Mikroklimas Rechnung getragen. Zusätzlich sollen Gebäude gemäß dem CO₂-Minderungskonzept der Stadt Porta Westfalica so ausgerichtet werden, dass eine passive oder aktive Solarenergienutzung ermöglicht wird.

9. Artenschutz

Für die gärtnerisch angelegten Flächen auf dem Flurstück 1023 ergeben sich keine relevanten Änderungen, die Auswirkungen auf den Artenschutz haben könnten.

Aufgrund der bisher intensiven Vornutzung der Bereiche als Spielplatz-, Wohnbau- und Ackerflächen 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. Zwischenzeitlich hat sich die Spielplatzfläche, wie die benachbarte geplante Verkehrsfläche auch, zu einer Wiese entwickelt, es stehen jedoch bei Wegfall dieser Wiese genügend Ausweichmöglichkeiten als Lebensraum für Tiere und Pflanzen in der Umgebung zur Verfügung.

10. Immissionsschutz

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind keine wesentlichen Immissionen zu erwarten, die die gesunden Wohnverhältnisse beeinträchtigen werden. Durch die temporäre landwirtschaftliche Nutzung auf der nördlich angrenzenden Ackerfläche ist allerdings mit Emissionen aus der Landwirtschaft zu rechnen, ohne dass aber gesundheitliche Beeinträchtigungen hervorgerufen werden.

11. Bodenschutz

Nach § 1a (1) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen und vor Inanspruchnahme neuer Flächen zu prüfen, ob nicht vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist. Mit der Baulückenschließung und der Wiedernutzbarmachung der Spielplatz- und Verkehrsfläche wird den Belangen des Bodenschutzes voll Rechnung getragen.

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

Altlastverdachtsflächen im Plangebiet oder dessen Nähe sind nicht bekannt.

12. Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone 3A des Wasserschutzgebietes Porta Westfalica Holzhausen-Eisbergen. Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

13. Denkmalschutz

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

14. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die Straße „Huxhöhe“, die in die „Ellerburger Straße“ mündet. Die Straße „Huxhöhe“ muss eventuell noch weiter ausgebaut werden, um eine optimale Erschließung zu gewährleisten. Die Planstraße führt nun nicht mehr direkt auf die Straße Am Heesen, sondern soll an die nördlich geplanten Erschließungsanlagen anschließen. Die „Ellerburger Straße“ kreuzt im Süden die „Sandstraße“, von der aus man gut die im Westen gelegene B 482 erreicht, durch die eine Anbindung an das überörtliche sowie überregionale Straßennetz gewährleistet wird. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Autobahnabfahrt „Porta Westfalica“ der A 2.

Der ÖPNV-Anschluss erfolgt über die Haltestelle „Grüner Wenzel“, die in ca. 450m Entfernung liegt. Diese Haltestelle wird von der Linie 416 (TaxiBus) bedient, welche montags – samstags sowohl Richtung Vlotho als auch Richtung Holzhausen verkehrt. Der TaxiBus steht mit halbstündiger Voranmeldung montags - freitags etwa von 5.30 Uhr – 20.00 Uhr stündlich zur Verfügung sowie samstags zwischen 7.00 Uhr und 14.00 Uhr.

Durch Umsteigen ist das Stadtzentrum Hausberge gut zu erreichen, wo durch weitere Umsteigemöglichkeiten die Anbindung an die Kommunen Minden, Bad Oeynhausen und Herford sowie das überregionale Schienenverkehrsnetz ermöglicht wird, so dass eine Versorgung durch den ÖPNV gesichert ist.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann über die bereits vorhandenen Anschlüsse vorgenommen werden. Der Ausnutzungsgrad der vorhandenen Anschlusseinrichtungen wird durch das neue Baugrundstück optimiert, wobei es selbst wirtschaftlich erschlossen werden kann.

15. Realisierung/Kosten

Durch die Realisierung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Grüner Wenzel“ entstehen vorerst keine Aufwendungen für die Stadt Porta Westfalica.

Ein möglicher Ausbau der Straße „Huxhöhe“ ist mit dem künftigen Eigentümer zu vereinbaren.

Durch die Veräußerung der Spielplatz- und Verkehrsfläche können Einnahmen für die Stadt Porta Westfalica generiert werden.

Hinweise

Der Änderungsbereich liegt im Erlaubnisfeld Minden, für die die BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG Bergbauberechtigungen (Konzessionen) besitzt. Hierbei handelt es sich um öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigungen zur Aufsuchung von Erdgas, Erdöl und anderen bituminösen Stoffen. In den Konzessionsfeldern ist die BEB außerdem verpflichtet, konzessionserhaltende Maßnahmen, wie Seismik und Explorationsbohrungen durchzuführen. Die Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man die Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z.B. Untersuchungsbohrungen, so dass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das „Ob“ und „Wie“ regeln. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange – insbesondere auch die des Gewässerschutzes – geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.

Diese Begründung hat der Rat der Stadt Porta Westfalica am 27.10.2014 gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Porta Westfalica, den tt.mm.jjjj

Der Bürgermeister

Bernd Hedtmann