

STADT PORTA WESTFALICA

Bebauungsplan Nr. 71
„Falkenstraße“
Porta Westfalica-Hausberge
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Begründung

Entwurf Januar 2015
Sachgebiet Stadtplanung

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs des Ortsteiles PW-Hausberge der Stadt Porta Westfalica und umfasst eine Fläche von ca. 23.900 m². Der genaue Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Hausberge, Flur 4 und umfasst die nachstehenden Flurstücke: 96 – 99, 100 tlw., 101 – 103, 638, 639, 641 – 644, 960, 961, 966, 1001, 1002, 1004 – 1006, 1072, 1073, 1130, 1131 u. 1199.

2. Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Bereich der Falken-/Hoppenstraße. Das als Innenbereich anzusehende Gebiet kann durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes städtebaulich geordnet und verdichtet werden.

Festsetzungen, die über die Möglichkeiten des § 34 BauGB hinausgehen werden nicht getroffen. Ausnahme hiervon bildet eine Bebauungsmöglichkeit und Erschließung der Flurstücke 1001, 1002, 1005, 1006 und 1200. Hier ist als städtebauliche Nachverdichtung die Errichtung eines Mehrfamilienhauses geplant, dass 4 Wohnungen anbieten wird. Im unmittelbaren Umfeld ist eine vergleichbare Bebauung bereits vorhanden. Darüber hinaus werden als Ergebnis der öffentlichen Auslegung die Flurstücke 96 und 97 in den Bereich, der II-geschossig bebaut werden kann, integriert.

Der Bedarf auf dem Wohnungsmarkt hat sich im Laufe der Jahre umorientiert. Vorrangig in PW-Hausberge werden klassische Ein- und Zweifamilienhäuser nur noch verhalten nachgefragt. Der Nachfragetrend geht eindeutig in Richtung Miet- und Eigentumswohnungen mit unterschiedlichen Wohnraumansprüchen. Verantwortlich hierfür sind die rückläufigen Einwohnerzahlen in Porta Westfalica, so dass das Angebot an klassischen freistehenden Einfamilienhäusern die Nachfrage übersteigt. Demgegenüber gibt es nur wenige Wohnprojekte, die insbesondere in Hausberge aufgrund der dort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und der guten ÖPNV-Anbindung entsprechende Angebote suchen.

Öffentliche Erschließungsmaßnahmen müssen nicht getroffen werden. Das Plangebiet ist durch ausgebaute Straßen erschlossen. Geringe Maßnahmen zur privaten Erschließung sind lediglich für die genannten Flurstücke erforderlich.

Der Bebauungsplan basiert auf den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Möglichkeiten der Bestandsbebauung entlang der Falken- und Hoppenstraße (WA 1). Demnach sind hier Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser in eingeschossiger Bauweise zulässig. Im östlichen Bereich der Falkenstraße (WA 2) sind entsprechend der eher verdichteten Bauweise auch höhere Baukörper gestattet.

Das Verfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt gem. § 13 a BauGB als Nachverdichtung im beschleunigten Verfahren. Es handelt sich im Wesentlichen um einen bestandssichernden Plan, bei dem keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Dementsprechend wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung und der Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft abgesehen.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Plangebiet wird im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, TA Oberbereich Bielefeld als Teil des „Allgemeinen Siedlungsbereiches“ (ASB) in PW-Hausberge dargestellt. Der Bebauungsplan folgt somit den Zielen der Landesplanung.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Porta Westfalica ist der Bereich überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Die Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ für das Flurstück 1199 ist zwischenzeitlich überholt, da die Stadt das Grundstück veräußert hat und die Fläche bereits mit einem Wohngebäude bebaut wurde. Im Rahmen der Überarbeitung des Gesamtflächennutzungsplanes wird diese Darstellung in Wohnbaufläche als nachträgliche Berichtigung gem. 13 a BauGB angepasst.

Somit entspricht die Planung dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB.

5. Umweltbericht und Artenschutz

Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Überplanung des bestehenden Baugebietes keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt zu erwarten sind, wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung abgesehen.

Als Anlage ist dieser Begründung ein Fachbeitrag zum Artenschutz beigefügt, der zu dem Ergebnis kommt, dass artenschutzrechtliche Belange gem. § 44 BNatSchG durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht berührt werden.

6. Festsetzungen

6.1 Festsetzungen gemäß BauGB

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der umgebenden Bebauung wird als Art der baulichen Nutzung die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO gewählt.

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störend Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Die gemäß BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund erwartbarer Unverträglichkeit mit dem vorhandenen Wohnquartier

ausgeschlossen. Damit wird dem Wunsch der Anwohner im Rahmen der Anregungen und Bedenken während der öffentlichen Auslegung Rechnung getragen, die schon heute ein übermäßiges Verkehrsaufkommen auf der Hoppenstraße beklagen.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO werden bestandsorientiert und in Anlehnung an die umgebende Bebauung vorgegeben.

Entsprechend des baulichen Bestandes im Plangebiet wird eine offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Im Teilbereich WA 2 ist die Möglichkeit gegeben, Mehrfamilienhäuser zu errichten. Die Anzahl der höchstens zulässigen Wohneinheiten wird auf 6 beschränkt. Eine derartige Bebauung ist in diesem Teilbereich bereits vorhanden. Die Gebäudehöhe wird hier auf 11 m festgesetzt, um eine maßstäbliche Bebauung zu gewährleisten.

6.2 Gestalterische Festsetzungen gem. Landesbauordnung

Damit sich neue Gebäude in die vorhandene Bebauung einfügen, sind Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 86 (4) der Bauordnung NRW insbesondere zur Dach- und Fassadengestaltung getroffen worden. Im Bereich des WA 1 herrscht der Typ des Siedlungshauses vor, so dass die textlichen Festsetzungen die vorherrschenden Materialien in den Vordergrund stellen.

6.3 Grünordnerische Festsetzungen

Die privaten Freiflächen der bebauten Grundstücke sind größtenteils gärtnerisch angelegt. Um bei den neu anzulegenden nicht überbaubaren Flächen eine Strukturvielfalt zu erlangen, sind Anforderungen an die Durchgrünung gestellt. Es sind somit nur heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Im Textteil des Plans werden geeignete, aber nicht bindende Arten benannt. Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein Obst- oder Laubbaum mit einem Stammumfang von 10 – 12 cm sowie 10 Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

7. Klimaschutz und Klimaanpassung

Die mikroklimatischen Gegebenheiten des Plangebietes werden sich nicht verändern. Insofern sind durch das Vorhaben keine wesentlichen klimatischen Auswirkungen zu erwarten.

Durch die Verpflichtung zur Begrünung neu zu bebauender Grundstücke wird den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung im Hinblick auf die Bindung von CO₂ Rechnung getragen

10. Immissionsschutz

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind keine wesentlichen Immissionen zu erwarten, die die gesunden Wohnverhältnisse beeinträchtigen können.

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 Überplanung des bestehenden Baugebietes mit Arrondierungen wird den Belangen des Bodenschutzes Rechnung getragen.

Gefährdungen durch Kampfmittel sind bislang nicht bekannt. Sollte jedoch 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 im Plangebiet oder dessen Nähe sind nicht bekannt.

12. Denkmalschutz

Im Plangebiet bzw. seinem räumlichen Umfeld sind bisher keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Es wird dennoch ein Hinweis zu den einschlägigen denkmalsschutzrechtlichen Bestimmungen aufgenommen.

13. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Wohngebiet ist über die Hoppen- und Falkenstraße voll erschlossen. Der überregionale Anschluss erfolgte über die Veltheimer Straße (L 865) in Richtung A 2 oder Stadtzentrum. Das Gebiet ist über 2 Bushaltestellen (Hoppenstraße, Sprengelweg jeweils in ca. 300 m Entfernung) an das ÖPNV- Netz angeschlossen. Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.

Realisierung / Kosten

Für die Umsetzung der Planung entstehen der Stadt Porta Westfalica keine Kosten.

Hinweise

1. Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Verfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen (Tel.: 05231/71-0).
2. 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 Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie – Amt für Bodendenkmalpflege -, Am Stadtholz 24a , 33613 Bielefeld, Tel.: 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten.

3. Gemäß CO₂-Minderungskonzept der Stadt Porta Westfalica sollen Gebäude so ausgerichtet werden, dass eine passive oder aktive Solarenergienutzung ermöglicht wird.
4. Der Änderungsbereich liegt über dem Erlaubnisfeld „Minden“ der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Bergbauberechtigung (Konzession) zur Aufsuchung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. Diese Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. 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 sind erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt.
5. Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserzone 3 B des Wasserschutzgebietes Porta Westfalica Holzhausen – Eisbergen. Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung vom 05. November 1975 sind zu beachten.