

STADT PORTA WESTFALICA

Begründung zum
einfachen Bebauungsplan Nr. 72
„Kampstraße“ / P.W. Barkhausen
gem. § 30 Abs. 3 BauGB



Planung:

Dipl.-Ing. Elmar Kuhlmann
Stadtplaner AkNW

in:

K4 Planungsgesellschaft mbH
Panoramastraße 43
32457 Porta Westfalica
Telefon 05722. 3068

August 2014

Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtsgrundlagen	2
2.	Bestandteile des Bebauungsplans	2
3.	Geltungsbereich	3
4.	Ziel und Zweck der Planung	4
5.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
6.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
7.	Grundzüge der Planung des einfachen Bebauungsplans	4
8.	Umweltbelange	5
	8.1 Zustand von Natur und Landschaft	5
	8.2 Artenschutz	5
	8.3 FFH- Verträglichkeitsuntersuchung	5
9.	Festsetzungen im Bebauungsplanes	6
	9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
	9.2 Flächen für den Verkehr	6
	9.3 Ver- und Entsorgung	7
	9.4 Schmutz- und Regenwasser	7
	9.5 Grün- und Freiflächen	8
	9.6 Gestaltung von Gebäuden und Nebenanlagen	8
10.	Immissionsschutz	8
11.	Umwelt und Bodenschutz	8
12.	Klimaschutz	9
13.	Ortsbild und Denkmalschutz	9
14.	Realisierung und Kosten	9

Anlagen:

- Artenschutzrechtliche Beurteilung

1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in der zurzeit gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der zurzeit gültigen Fassung
- die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der zurzeit gültigen Fassung
- die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der zurzeit gültigen Fassung
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zurzeit gültigen Fassung
- das Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NW) in der zurzeit gültigen Fassung
- das Landesbodenschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (LBodSchG NW) in der zurzeit gültigen Fassung

2. Bestandteile des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung im Maßstab M. 1: 500 mit den darauf enthaltenen Festsetzungen und dieser Begründung.

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 72 „Kampstraße“ wird entsprechend des Geltungsbereichs der Planzeichnung begrenzt und umfasst die Flurstücke 208 und 209 der Flur 4 in der Gemarkung Barkhausen mit einer Gesamtgröße von 2.073 m².

Es handelt sich um zwei jeweils mit einem Siedlungshaus bebaute Wohnbaugrundstücke nördlich der Kampstraße, mit sehr langgestreckten Gartengrundstücken die bis an den Kapellenweg reichen.

Der einfache Bebauungsplan Nr. 72 enthält lediglich Mindestfestsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, der Erschließung und der Bepflanzung mit Hochstämmen.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.06. bis 11.07.2014 ist eine auf den 16.06.14 datierte Bürgereingabe eingegangen, die sich mit der Frage des Zuschnitts des Geltungsbereichs befasst und eine Miteinbeziehung der Flurstücke 206 und 210 anregt.

Wohl sei die „stadtplanerische Absicht, durch Nachverdichtung vorhandener Strukturen Grundstücke in heute üblicher Größenordnung für Einfamilienhäuser zu entwickeln und damit den Flächenverbrauch durch Neubaugebiete entgegen zu wirken ,ist überaus positiv zu bewerten, zumal die betreffenden Grundstücke einer Siedlung der „Selbstversorger“ aus dem Jahr 1935 angehören, die durch lange Gärten gekennzeichnet sind.“ Bedauerlicherweise beschränke „sich dieser Ansatz jedoch auf nur zwei Flurstücke (208 und 209). Eine Ausdehnung auf die Flurstücke 206 und 210 wäre, im gleichen Sinne, wünschenswert und verträglich.“

Dem ist fachlich zunächst entgegenzuhalten, dass der Zuschnitt des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 72 auf zwei bereits ausgesprochenen Einzelgenehmigungen auf dem Flurstück 209 (Kampstraße: Doppelhaus, Kapellenweg: Einzelhaus) basiert. Aufgrund des genehmigten Doppelhauses mit vorgesehener Westterrasse scheidet die Überlegung aus, die private Grundstückszufahrt an die Parzellengrenze zum westlichen Nachbargrundstück (in der Eingabe erwähntes Flurstück 210) zu legen. Das ebenfalls angesprochene Flurstück 206 könnte seinerseits im Falle einer Miteinbeziehung in den Bebauungsplan über die Flurstücke 208/209 nicht sinnvoll erschlossen werden, wohingegen eine eigene Erschließung von der östlichen Düsterstraße umstandslos einzurichten ist.

Die Einbeziehung der Flurstücke 206 und 210 ist auch deshalb nicht erforderlich, da für deren Bebauung eine Beurteilung nach § 34 BauGB schon zum heutigen Zeitpunkt möglich ist, sofern diese von den angrenzenden Anliegerstraßen erschlossen würden. Hingegen sieht der vorliegende Bebauungsplan für die Flurstücke 208 und 209 deshalb eine Süderschließung von der Kampstraße vor, da sie anderenfalls vom Kapellenweg nur über eine aufwändige und nicht behinderten-/altengerechte Treppen- oder unwirtschaftliche Aufzugsanlage erschlossen werden könnten.

> Zusammengefasst ist festzustellen, dass im Grundsatz eine Bebauung der Flurstücke 208 und 209 tatsächlich bereits zu heutigen Zeitpunkt zulässig ist, die jedoch aufgrund des erheblichen Geländegefälles (ca. 3,00 m) am Kapellenweg schlecht zu erschließen wäre. Daher wird, aus zuvor ausgeführten Gründen, der vorliegenden Planung zugestimmt, die eine Erschließung der Neubebauung auch von der Kampstraße aus ermöglicht.

4. Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist es, auf den zwei hochrechteckigen Wohngrundstücken mit einer Längenausdehnung von i. M. 60 m die Möglichkeit zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern zu schaffen und dafür die private Erschließung festzusetzen.

Ein Planungserfordernis hat der Umstand ergeben, dass die Grundstücksflächen aufgrund eines erheblichen topographischen Höhenunterschieds zum Kapellenweg (ca. 3 m) von dort nicht wirtschaftlich zu erschließen sind. Zugleich bieten die sehr tiefen Parzellen 208 und 209 die Möglichkeit, zwei zusätzliche Wohngrundstücke zu entwickeln, die städtebaulich angemessene Größenordnungen zur Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern erhalten.

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Siedlungszusammenhang der Ortschaft Barkhausen zwischen dem ansteigenden Wittekindsberg im Süden und der nördlichen Kreistraße L 876.

Es grenzt im Norden an den Kapellenweg und im Süden an die Kampstraße an, beidseits im Westen und Osten schließen sich bebaute Wohngrundstücke an. Ein Bebauungsplan für das Gebiet existiert nicht.

Die zusätzliche Bebauung der Flurstücke 208 und 209 richtet sich im Wesentlichen nach §34 BauGB, weshalb sich die vorgenommenen Festsetzungen des Bebauungsplans vereinfacht auf den Geltungsbereich und die Erschließung der Hinterliegergrundstücke beschränken können.

Da die Maßnahme zugleich eine weitere Verdichtung innerörtlich geeigneter Flächen im Siedlungszusammenhang zum Zwecke der baulichen Ausnutzung darstellt, kann in Anwendung des Verfahrens gem. § 13a BauGB (Verfahren der Innenentwicklung) die Erstellung von Umweltbericht und Eingriffsbilanzierung entfallen.

5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld ist der Planbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt, womit sich der Bebauungsplan Nr. 72 in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Regionalplans befindet.

6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Porta Westfalica stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar, sodass sich der Bebauungsplan Nr. 72 aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans entwickelt.

7. Grundzüge der Planung des einfachen Bebauungsplans

Das Plangebiet nördlich der Kampstraße umfasst insgesamt eine Größe von 2.073 m² und ist zur Parzellierung und Nutzbarmachung von zwei Wohnbaugrundstücken ortsüblichen Zuschnitts durch Teilung der Flurstücke 208 und 209 vorgesehen. Eine Bebaubarkeit der Parzellen war bereits gegeben, neu geregelt wird in diesem Verfahren deren Erschließung: Sie sollen nun barrierefrei von der Kampstraße durch einen gemeinsamen privaten Stichweg erschlossen werden, der beidseits der gemeinsamen Grenze zwischen den Bestandshäusern Nr. 8 und 10 die neuen Grundstücke in einer Breite von 2 x 2,50 m ~ 5,00 m gen Norden verläuft:

Eine Erschließung der Neubauten von Norden ist aufgrund der hängigen Topographie dagegen nicht vorgesehen, weshalb eine Vorgartenfläche zum Kapellenweg nicht notwendigerweise festgesetzt werden muss.

8. Umweltbelange

8.1 Zustand von Natur und Landschaft

Ausgangszustand des Geltungsbereiches sind zwei teilbebaute Gartengrundstücke mit nur wenigen Bestandspflanzungen. Das Plangebiet liegt ökologisch unvernetzt im Siedlungszusammenhang P. W. Barkhausens und weist keinen schützenswerten Grünbestand auf.

8.2 Artenschutz

Ein Umweltbericht gem. der Liste für UVP- pflichtige Vorhaben (Bestandteil des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in seiner Fassung vom 27. Juli 2001) ist für den vorliegenden Bebauungsplan nicht erforderlich.

Aufgrund der geringen Plangröße ist eine vereinfachte Prüfung der Belange des Artenschutzes vorgenommen und dieser Begründung als Anlage beigefügt worden. Beurteilungsgrundlage (Prognose) waren das Fachinformationssystem des LANUV NRW, Recklinghausen: Geschützte Arten in NRW, Online Recherche der planungsrelevanten Arten anhand des Messtischblattes 3719 Minden, unter: www.lanuv.de.

Weiterhin fand eine Begehung der Flächen am 18.03.2014 durch den Verfasser zusammen mit einem Mitarbeiter der Abt. Stadtplanung des Sachgebietes Stadtplanung und Bauordnung der Stadt Porta Westfalica zur Bestimmung der Lebensraumtypen und zur Untersuchungsnotwendigkeit auf Nistplätze von Vogelarten und auf Quartiere von Fledermäusen.

Im Ergebnis der Gesamtbetrachtung (s. Anlage) konnte festgehalten werden, dass Konfliktpotential hinsichtlich schützenswerter Arten (Fledermäuse, Vögel, Amphibien und Reptilien) nicht festgestellt werden konnte.

Ergänzende Arterfassungen und eine vertiefte Prüfung der Verbotstatbestände waren daher, auch im Hinblick auf die geringe Plangebietsgröße von nur 0,2 ha innerhalb des innerörtlichen Siedlungszusammenhangs, nicht erforderlich. Artenschutzrechtliche Belange gem. § 44 BNatSchG sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 72 damit nicht berührt:

Alle Arten, für die ein Schutz auch nach FFH-Richtlinie und nach Bundesartenschutz besteht, sowie alle europäischen Vogelarten werden durch die Planung voraussichtlich nicht in ihren Entwicklungsformen gestört, da ihre jeweiligen artspezifischen Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten durch das Planvorhaben fast ausnahmslos nicht berührt und damit weder beschädigt noch zerstört werden.

8.3 FFH- Verträglichkeitsuntersuchung

In rund 300m 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 vorrangig auf der Erhaltung und Entwicklung der Wälder sowie der Sicherung und Förderung der Lebensräume und Jagdgebiete der Fledermausarten.

Durch die hier vorliegende Planung mit dem Inhalt einer geänderten Erschließung für zwei Baufelder im Planbereich sind keine über die bestehenden Möglichkeiten hinausgehenden Auswirkungen auf die Schutzziele des FFH-Gebietes zu erwarten.

9. Festsetzungen des Bebauungsplanes

9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird aufgrund der heterogenen Wohngebietsstruktur des städtebaulichen Umfelds im Quartier ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzungen wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf GRZ = 0,4 begrenzt.

9.2 Flächen für den Verkehr

Das Baugebiet wird zentral einachsig von Süden über eine private Wegefläche von 2 x 2,50 m ~ 5,00 m Breite erschlossen. Der Weg ist, da deutlich unter 50 m Länge und ausreichend bemessen, auch vollumfänglich als Feuerwehrezufahrt nutzbar.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.06. bis 11.07.2014

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.06. bis 11.07.2014 ist eine auf den 16.06.14 datierte Bürgereingabe eingegangen, die sich mit der Form der Erschließung des Geltungsbereichs befasst und für eine Norderschließung vom Kapellenweg plädiert:

- Auch wenn kein schützenswerter Grünbestand im Plangebiets-Inneren aufzufinden sei, zerstöre „jedoch die geplante Stichstrasse zur Erschließung der Grundstücksteile diesen grünen „Anker“. Unabhängig von deren Anzahl liegt die zusätzliche Bebauung der Flurstücke am Kapellenweg und sollte von hier erschlossen werden um Fahrverkehr inmitten der neuen Nachbarschaft und deren „Garten“ zu vermeiden.“

Hierzu ist auszuführen, dass mit dem B-Plan Nr. 72 keine „Stichstrasse“, vielmehr lediglich private Zufahrten zu den Flurstücken 208 und 209 planungsrechtlich ermöglicht, deren Ausführung - gemeinsam oder getrennt - realisierbar, aber nicht zwingend vorgeschrieben sind. Vergleichbare Zufahrten von der Kampfstraße gen Norden - Stellplatz / Garage / Carport - wären bauordnungsrechtlich bereits heute genehmigungsfähig, selbst wenn keine Neubebauung am Kapellenweg geplant wäre.

Die künftig erwartbaren Zu- und Abfahrten von der Kampfstraße sind als in Wohngebieten üblich und zumutbar zu charakterisieren und auch daher konfliktlos, weil – wie es in der Anregung selbst heißt – schützenswerter Grünbestand in keiner Weise betroffen ist.

- Weiterhin heißt es in der Eingabe, in der Entwurfsbegründung habe es geheißen, dass „aufgrund des Höhenunterschiedes zum Kapellenweg eine Erschließung unwirtschaftlich und daher nicht vorgesehen“ sei, jedoch in der Stadt Porta Westfalica „unzählige Beispiele mit ähnlichen Topographien zu finden“ seien, die „die vermeintliche ‚Not‘ positiv“ nutzen.

Zur Begriffsklärung ist zu erläutern, dass das Adjektiv ‚unwirtschaftlich‘ sich auf eine heutzutage sinnvollerweise vorzusehende Ausführung der Grundstückerschließung als alten- bzw. behindertengerecht bezog, die mit einer – schon für sich genommen unkomfortablen – Treppenanlage allein nicht erreicht werden kann-

- Schließlich wird in o.g. Eingabe kritisiert, es werde „die geplante Stichstrasse aus der Kampfstraße von Süden sowohl den Bestand als auch die Neubauten belasten. Carports, Garagen und Wendeflächen für PKWs müssten dort platziert werden, wo Gärten und Terrassen möglich sind.“

Dem ist entgegenzuhalten, dass eine Verkehrszunahme bei der Errichtung von Neubauten zwar eine stets unvermeidliche Begleiterscheinung ist, die jedoch in für Wohngebiete zulässigem Umfang von den Anliegern zu tolerieren ist. Im vorliegenden Fall ist konkret lediglich eine Hinterliegerzufahrt zu einem neuen Einfamilienhaus geplant, eine zweite durch den Bebauungsplan möglich. Der Grad des daraus erwartbaren Geräuschaufkommens ist, gemessen am im Quartier befindlichen Gesamtaufkommen als vernachlässigbare Größe zu betrachten.

> In der Abwägung der vorgetragenen Argumente zur Frage der Erschließung verbleibt es bei der vorgelegten Planung, da insbesondere einer alten- bzw. behindertengerechten Ausführung der neuen Hauszufahrt/en Vorrang vor einem unangetasteten Erhalt der bestehenden, ehemaligen Nutzgärten gegeben werden soll.

9.3 Ver- und Entsorgung

Die Abfallbeseitigung wird durch die örtliche Müllabfuhr vorgenommen, die Stromversorgung durch die E.ON Westfalen Weser AG gewährleistet, die Gasversorgung erfolgt über die örtlichen Stadtwerke. Der Anschluss des neuen zwei Bauflächen im Plangebiet an die zentrale Wasserver- und Abwasserentsorgung ist frühzeitig vorzusehen. Für die Anschlusskanäle sind ausreichend bemessene Korridore im Straßenraum vorzusehen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes ist es zur Koordination des Straßenbaus mit Baumaßnahmen weiterer Leitungsträger notwendig, dass Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen im Planbereich dem Versorger so früh wie möglich, mgl. 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

9.4 Schmutz- und Regenwasser

Das Schmutz- und Regenwasser wird der angrenzenden öffentlichen Kanalisation zugeführt.

9.5 Grün- und Freiflächen

Bepflanzung

Als grünordnerische Maßnahme werden gesonderte Pflanzpflichten allein in Form des Pflanzgebots von 1 Hochstamm je 400 qm Grundstücksfläche festgesetzt.

Einfriedungen

Auf den Grundstücksflächen sind entlang der Grenzen zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen nur Einfriedungen nur in Form von Zäunen ortsüblicher Gestaltung oder als lebende Hecken vorzusehen.

9.6 Gestaltung von Gebäuden und Nebenanlagen

Für das Allgemeine Wohngebiet werden gestalterische Festsetzungen im Bebauungsplan nicht im Einzelnen festgeschrieben, da es sich um ein Verfahren gem. § 30 (3) BauGB handelt.

10. Immissionsschutz

Ein relevant erhöhtes Lärmaufkommen im Plangebiet ist durch die zwei künftigen Einfamilienhausgrundstücke nicht zu erwarten.

11. Umwelt und Bodenschutz

- § 14 Abs. 1 BNatSchG definiert den Begriff des *Eingriffs in Natur und Landschaft*, worunter „ ... Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können“.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die zukünftige Bebauung sind aufgrund der geringen Grundstücksausnutzungen nicht zu erwarten:

- Gem. § 1 des „Gesetzes zum Schutz des Bodens“ (BBodSchG) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, wobei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Der Grad der Bodenversiegelung wird durch die sparsame Dimensionierung der privaten Verkehrsanlage und eine durch die Umgebung vorgegebene Beschränkung der Grundflächenzahl auf das geforderte „notwendige Maß“ reduziert.

- Eine geringere Ausnutzung der innerörtlichen Baufläche würde einen übermäßigen Siedlungsflächenbedarf pro Nutzungseinheit darstellen und widerspräche damit der ökologischen Forderung einer angemessenen Verdichtung zentral gelegener Siedlungsgebiete. In der Abwägung werden die Belange des Bodenschutzes durch die flächensparende Ergänzung der vorhandenen Ortsbebauung als innerstädtische Nachverdichtung im Sinne des Gesetzgebers beachtet.

12. Klimaschutz

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB, nach denen Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien getroffen werden oder CO₂- Emissionsgrenzwerte im Plangebiet eingehalten werden *müssen*, sieht der vorliegende Bebauungsplan nicht vor. Die Umsetzung entsprechender Maßnahmen soll der Entscheidung der späteren Bauherren vorbehalten bleiben.

13. Orts- und Landschaftsbild, Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst ist keine denkmalgeschützte Gebäudeanlage vorhanden, die durch das Vorhaben in seiner Wirkung beeinträchtigt würde.

Da aufgrund der besonderen geographischen Lage zwischen Weser und Wiehengebirge im näheren Umfeld wiederholt germanische Siedlungsreste oder Funde aus der römischen Kaiserzeit und des Mittelalters gefunden worden sind, sind Funde auch für das Plangebiet nicht auszuschließen. Im Zusammenhang mit der Wittekindsburg auf dem Kammzug des Wiehengebirges haben die Siedlungen Barkhausen und Aulhausen bereits früh Bedeutung gehabt, so dass Funde aus dieser Zeit nicht unwahrscheinlich sind. Zudem könnte auch das erst vor kurzem entdeckte römische Lager in Wesernähe Auswirkung auf das Gebiet gehabt haben.

Daher sind vorbereitende oder baubegleitende Untersuchungen durch die Fachbehörde dringend angeraten.

14. Realisierung und Kosten

Die äußere Erschließung ist vorhanden und erfährt durch das neue Baugebiet eine wirtschaftlichere Auslastung. Die innere Erschließung (private/r Stichweg/e) wird durch die späteren Eigentümer hergestellt. Ein gesonderter städtebaulicher Vertrag hierfür ist nicht erforderlich.

Aufgestellt: Porta Westfalica, im August 2014

*K4 Planungsgesellschaft mbH
Panoramastraße 43
32457 Porta Westfalica
Tel. 05722 / 3068
Fax. 05722 / 27860*

gez. Kuhlmann
.....
Planverfasser