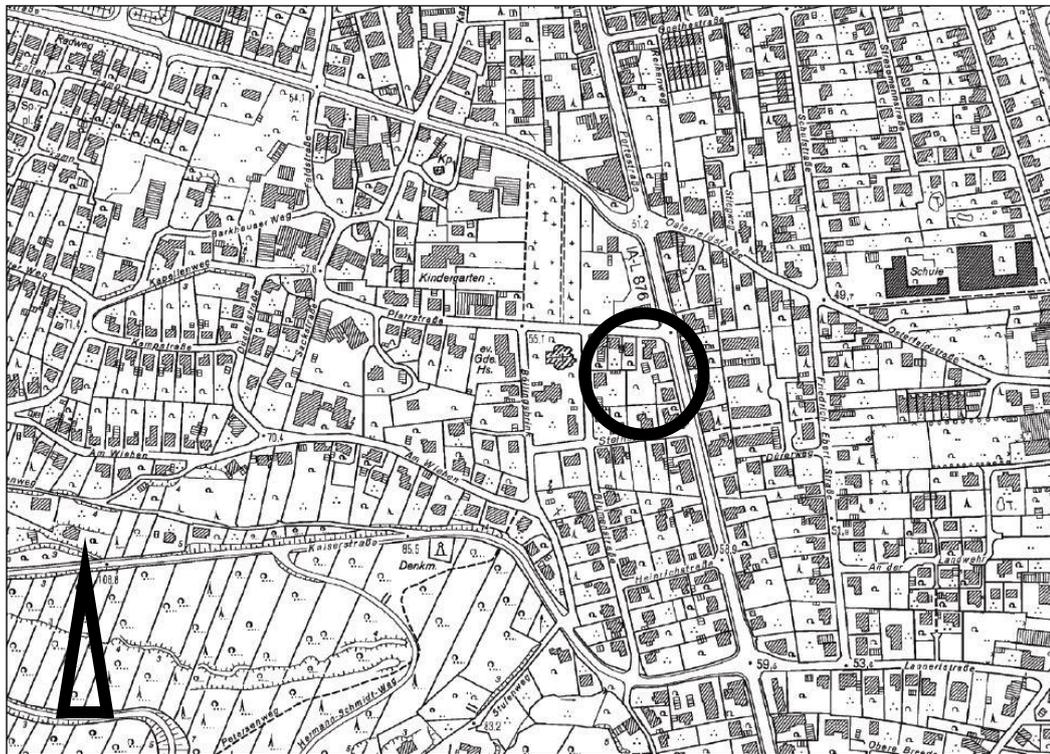




Stadt Porta Westfalica

Begründung -Teil C-

zum Bebauungsplan Nr. 73
„Pfarrstraße“
gem. § 13a BauGB



Übersichtsplan

M 1: 5.000 i.O.

Entwurf

Verfahrensstand:

Beteiligung der Öffentlichkeit und der
Behörden gem. §§ 3 (2) u. 4 (2) BauGB

Planverfasser:


o.9
stadtplanung
olaf schramme

Dipl.-Ing. Stadtplanung
Stadtplaner AKNW, SRL
Opferstraße 9
32423 Minden
Tel: 0571 972695-96
schramme@o-neun.de

Inhalt

1	ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN	4
2	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / GRUNDLAGEN.....	4
3	LAGE IM RAUM / BESTAND.....	5
3.1	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
3.2	ZUSTAND DES PLANGEBIETES	5
3.3	IMMISSIONEN / ALTLASTEN	6
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	7
4.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	7
5	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	7
6	ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES.....	8
7	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....	8
7.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	8
7.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	9
7.3	BEGRENZUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN IN DEN WOHNGEBÄUDEN	9
7.4	BAUWEISE.....	9
7.5	BAUGRENZEN.....	9
7.6	PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE	10
7.7	GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	10
8	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	10
8.1	ERFORDERLICHKEIT.....	11
8.2	DACHGESTALTUNG	11
8.3	FASSADENGESTALTUNG	11
8.4	EINFRIEDUNGEN	12
8.5	WERBEANLAGEN	12
9	BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT.....	12
9.1	BESCHREIBUNG DES UMWELTZUSTANDES UND UMWELTAUSWIRKUNGEN	13
9.2	ARTENSCHUTZ.....	16
10	VER- UND ENTSORGUNG.....	16
10.1	TRINK- UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG	16
10.2	ABWASSERBESEITIGUNG.....	16
10.3	ELEKTRIZITÄTSVERSORGUNG	16
10.4	ABFALLBESEITIGUNG	17
11	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	17
12	HINWEISE	17
12.1	BODENDENKMALSCHUTZ.....	17
12.2	KAMPFMITTELBESEITIGUNG.....	18
12.3	BERGBAU.....	18
13	FLÄCHENBILANZ	18
14	KOSTEN	18
	ANLAGE	18

1 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- Bauordnung NRW (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256/SGV.NRW. 232), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2014 (GV.NRW. S. 294),
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

2 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / GRUNDLAGEN

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtbezirk Barkhausen der Stadt Porta Westfalica innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches zwischen der Steinstraße im Süden, der Blumenstraße im Westen, der Pfarrstraße im Norden und der Portastraße im Osten.

Für den Bereich des Flurstücks 442 soll auf dem rückwärtig gelegenen Grundstücksbereich die Möglichkeit geschaffen werden, ein Wohnhaus zu errichten.

Durch eine Verdichtung der Wohnbebauung in diesem Bereich kann ein Beitrag zur Innenentwicklung in der Stadt Porta Westfalica geleistet werden, in dem vorhandene und innenstadtnahe sowie verkehrsgünstig gelegene Wohngebiete sinnvoll ergänzt werden.

Die Stadt Porta Westfalica hat demnach nach § 1 (3) BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Da es Ziel dieser Bauleitplanung ist, die Innenentwicklung in der Stadt Porta Westfalica zu stärken, wird der Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB aufgestellt.

Die Durchführung einer Umweltprüfung (UP) gem. § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes wird nicht erforderlich, da die gem. § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt (gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat) oder Europäischen Vogelschutzgebieten i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB vor, so dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB erfüllt sind.

3 LAGE IM RAUM / BESTAND

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Barkhausen, Flur 4 und umfasst das Flurstück 442. Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 2.139 m² und umfasst auch die vorhandenen Bestandsgebäude Pfarrstraße 2 sowie Portastraße 42.

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

3.2 Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet wird gegenwärtig durch die vorhandenen Wohnhäuser Pfarrstraße 2 und Portastraße 42 und den rückwärtig gelegenen Gartenbereich geprägt. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen befinden sich zudem ein Nebengebäude und 3 Fertiggaragen, die über die Portastraße erreichbar sind.

Der größte Teil des Gartenbereiches wird im Wesentlichen durch eine Scherrasenfläche mit randlicher Eingrünung durch Gehölze geprägt.

Die nähere Umgebung des Plangebietes wird durch Wohn- und Mischnutzungen in 1- bis 2-geschossiger, offener Bauweise geprägt. Westlich des Plangebietes befinden sich zudem ein Friedhof mit angeschlossener Kapelle, Kirche, Gemeindehaus und eine Kindertagesstätte.

Darüber hinaus befinden sich in der näheren Umgebung des Plangebietes weitere Dienstleistungsnutzungen (z.B. Ärzte, Apotheke, Friseur) im Bereich der Portastraße.



Abbildung 1: Zufahrtbereich Portastraße, Scherrasenfläche



Abbildung 2: Luftbild, Lage des Plangebietes

3.3 Immissionen / Altlasten

Vom Plangebiet gehen keine Emissionen aus.

Auf das Plangebiet können von außen insbesondere Verkehrslärmimmissionen der angrenzenden Straßen, insbesondere der Portastrasse einwirken.

In Bezug auf die Verkehrslärmimmissionen wird der Bereich des Bebauungsplanes von den vorhandenen Bebauungen entlang der Pfarrstraße, Steinstraße und Portastrasse abgeschirmt, so dass hier einerseits durch die Entfernung als auch die bauliche Abschirmung nicht mit unzumutbaren Verkehrslärmimmissionen zu rechnen ist.

Eine Einzelfallprüfung in Bezug auf ggf. erforderliche passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster, Lage und Ausrichtung schutzbedürftiger Räume) ist auf Ebene der Vorhabenplanung vorzunehmen.

Altlasten oder Ablagerungen sind innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung nicht bekannt.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Porta Westfalica stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar.

Die angrenzenden Flächen sind ebenfalls als Wohnbaufläche, die östlich des Plangebietes verlaufende Portastraße als „Straße für den örtlichen und überörtlichen Verkehr“ dargestellt.

Somit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das hier geplante Vorhaben grundsätzlich gegeben und dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des FNP zu entwickeln sind, wird entsprochen.

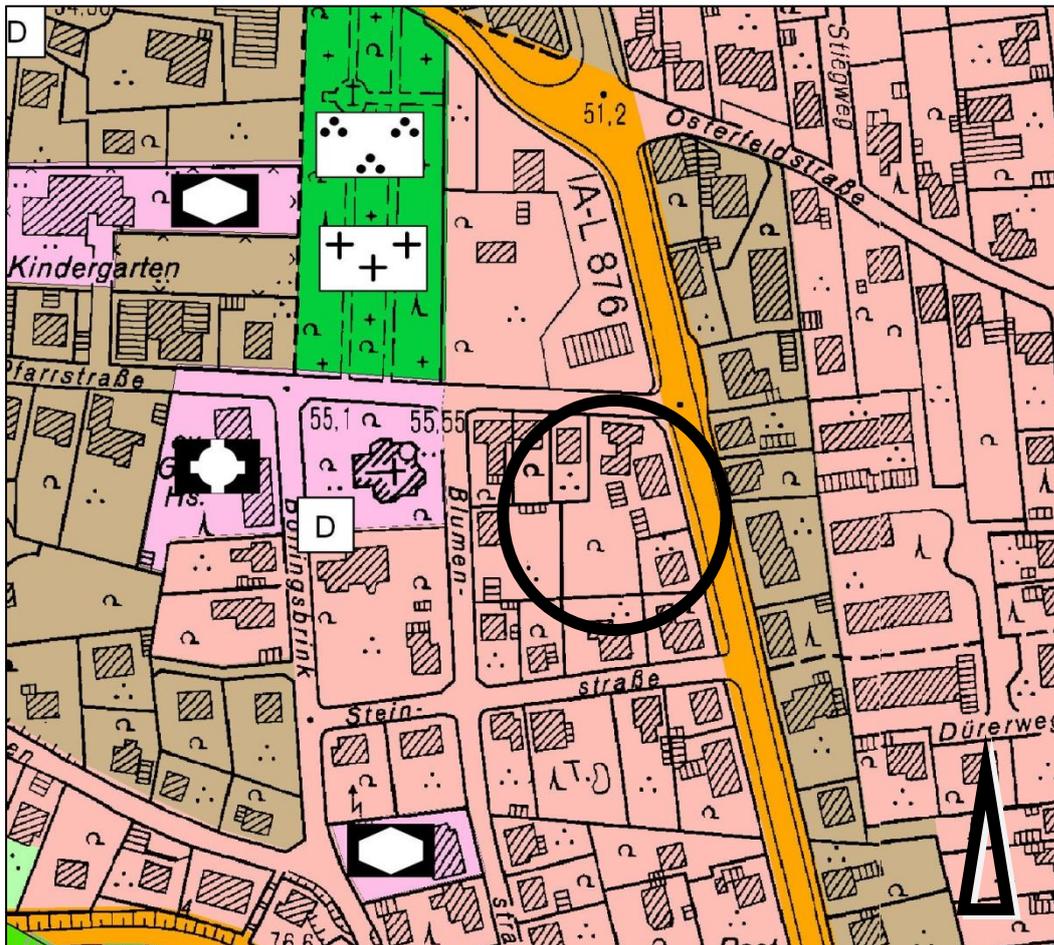


Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen FNP der Stadt Porta Westfalica

5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung der rückwärtig gelegenen Grundstücksfläche auf dem Flurstück 442 geschaffen werden. Dabei werden die bereits vorhandenen baulichen Nutzungen auf diesem Flurstück in den räumlichen Geltungsbereich mit einbezogen und entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung planungsrechtlich gesichert.

Bei dem betreffenden Flurstück handelt es sich um ein tiefes und gleichmäßig geschnittenes Grundstück, das ausreichend Platz für eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstrukturen bietet.

Die Planung entspricht den Zielen des Wohnbauflächenmanagements der Stadt Porta Westfalica, innenstadtnahe und verkehrsgünstig gelegene Bauflächen zu mobilisieren und so einen Beitrag zur Förderung des städtebaulichen Leitbilds der „Stadt der kurzen Wege“ zu leisten und gleichzeitig die Inanspruchnahme von bislang nicht baulich geprägten Bereichen „auf der grünen Wiese“ zu vermeiden.

In der näheren Umgebung des Plangebietes sind bereits bauliche Nutzungen in „zweiter Reihe“ vorhanden, so dass sich das hier geplante Vorhaben auch in die bestehenden baulichen Strukturen eingliedert und wesentliche Beeinträchtigungen bestehender Nutzungen vermieden werden können.

6 ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Portastraße. Hierdurch ist das Gebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die innere Erschließung kann auf Grund der geringen Größe des Plangebietes über die bereits vorhandene, private Zuwegung mit Anschluss an die Portastraße erfolgen und wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anwohner gesichert. Um die Zufahrt zu der rückwärtigen Grundstücksfläche zu ermöglichen, ist ein Abbruch bzw. Versetzung der gegenwärtig vorhandenen Fertiggaragen vorgesehen.

Bauliche Maßnahmen im Bereich der Portastraße sind für die Erschließung des Plangebietes nicht erforderlich.

7 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Darin sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude gem. § 4 (2) Nr. 1 BauNVO
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden im allgemeinen Wohngebiet nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, weil sich diese Nutzungen auf Grund ihres Flächenanspruches (Gartenbaubetriebe) und zu erwartenden Nutzungsintensität und Verkehrsaufkommen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Tankstellen) dass sich z.T. sich bis in die Nachtstunden erstrecken kann, störend auf die vorhandenen Nutzungsstrukturen auswirken können.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das WA-Gebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die GRZ gibt den Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße (§ 19 BauNVO) an.

Die Zahl der Vollgeschosse wird innerhalb des WA-Gebietes auf 2 Geschosse begrenzt. Die nähere Umgebung ist ebenfalls durch 1- bis 2-geschossige Wohnhäuser geprägt, so dass sich das Plangebiet auch hinsichtlich der Höhenentwicklung an die vorhandenen Strukturen anpasst.

Die GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden, so dass insgesamt eine Versiegelung des Baugrundstücks von bis zu 60% zulässig ist.

7.3 Begrenzung der Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden

Im Plangebiet wird die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf max. 5 Wohnungen begrenzt. Dies soll zu einer städtebaulich angepassten Bebauungsstruktur innerhalb des Gebietes führen und gleichzeitig eine sinnvolle bauliche Ausnutzung des Plangebietes auch für den Mietwohnungsbau ermöglichen.

7.4 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, wie sie auch im Bereich der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung üblich ist.

Bei der offenen Bauweise werden die Gebäude als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit seitlichem Abstand zur Grundstücksgrenze errichtet und dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten. Im vorliegenden Fall ist die Länge der Gebäude zudem durch die Festsetzung der Baugrenzen eingeschränkt.

7.5 Baugrenzen

Innerhalb des Plangebietes werden die überbaubaren Grundstücksflächen (bauliche Hauptanlagen) durch die Festsetzung von Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen halten zu den Nachbargrundstücken den bauordnungsrechtlichen Mindestabstand von 3 m bzw. laufen im Westen bis auf die Plangebietsgrenze, da sich hier nach Realisierung der Bebauung auf dem Flurstück 442 grundsätzlich eine Bebauungsmöglichkeit auch für das Flurstück 49 ergeben wird. Bei einer Neuordnung der Grundstücke ist somit eine zusammenhängende Bebauungsmöglichkeit gegeben.

Die Bestandsgebäude Pfarrstraße 2 und Portastraße 42 liegen ebenfalls innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksflächen, so dass diesen planungsrechtlich eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit eingeräumt wird, wie sie auch bereits auf Grundlage einer Beurteilung gem. § 34 BauGB zulässig wären.

Die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstände zu den Nachbargrundstücken gem. § 6 BauO NRW bleiben durch die Festsetzung der Baugrenzen unberührt und sind weiterhin zu beachten.

7.6 Private Verkehrsfläche

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine rückwärtige Bebauung ermöglicht werden. Um die verkehrliche und technische Erschließung dieses rückwärtigen Grundstücksbereiches planungsrechtlich zu sichern, wird hierfür gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB eine private Verkehrsfläche mit einer Breite von 4 m festgesetzt.

7.7 Grünordnerische Festsetzungen

Die privaten Freiflächen des Plangebietes sollen gärtnerisch angelegt werden. Um bei den neuanzulegenden nicht überbaubaren Flächen im Plangebiet eine Grundbegrünung und –struktur herzustellen, 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.

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 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Um bestimmte städtebauliche und baugestalterische Absichten zu verwirklichen oder um die Eigenart oder den Eindruck von Baudenkmalen zu erhalten oder hervorzuheben, können die Städte und Gemeinden durch örtliche Bauvorschriften besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden, Werbeanlagen, Einfriedungen u. ä. stellen. Rechtsgrundlage hierfür ist der § 86 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW).

8.1 Erforderlichkeit

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 vorhandenen baulichen Umgebung zu geben. Zu diesen Kriterien zählt auch die Schaffung einer einheitlichen Raumwirkung.

Um eine einheitliche Raumwirkung zu erzielen, die sowohl dem Plangebiet wie auch der Umgebung gerecht wird, werden daher Festsetzungen getroffen, die der Schaffung und Gestaltung dieses Raumes und seiner Wirkung dienen.

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

Daher werden auch Festsetzungen zur Kubatur der Baukörper und deren Gestaltung getroffen.

8.2 Dachgestaltung

Als Dachform sind neben Satteldach (auch mit Krüppelwalm) und Walmdach auch Zelt Dach, Mansarddach und versetztes Pultdach zulässig. Einhäufige Pultdächer sind nicht zulässig, da hierdurch einseitig großflächige Fassadenflächen entstehen können, die den Eindruck einer über das ortsübliche Maß hinausgehenden Geschossigkeit vermitteln können.

Die Neigung der Dachflächen soll zwischen 30° bis 45° liegen. Begrünte Dächer sind auch mit einer Neigung von weniger als 30° bis hin zum Flachdach zulässig, um auch diese aus mikroklimatischer und ökologischer Sicht sinnvollen Dachgestaltungen im Plangebiet zu ermöglichen.

Die Dachneigung von Nebengebäuden muss mind. 15° betragen. Garagen und Carports sind auch mit Flachdach zulässig, um eine kostensparende Bauweise zu ermöglichen.

Die Dachaufbauten, wie Gauben, Erker oder Vorbauten, dürfen in ihrer Breite die Hälfte der betreffenden Dachflächen nicht überschreiten. Maßgebend ist hierbei deren Unterkante. Zu den Giebelseiten muss mindestens 2 m Abstand eingehalten werden.

Dacheindeckungen mit glasierten oder glänzenden Pfannen sind nicht zulässig, da hierdurch großflächige Reflexionen entstehen können, die das Orts- und Landschaftsbild nachhaltig beeinträchtigen können.

Als Dacheindeckung für geneigte Dächer sind matt engobiierte Dacheindeckungen aus Tonpfannen oder Betondachsteinen in den Farbtönen „rot“ und „schwarz“ zulässig. Andere Materialien für die Dacheindeckung, z.B. Blecheindeckungen, sind unzulässig.

Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, z.B. Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren sind auf den Dachflächen uneingeschränkt zulässig, um innerhalb des Plangebietes eine klimaschonende und energieeffiziente Bauweise zu ermöglichen und einen Beitrag zur Reduzierung des CO₂ Ausstoßes zu leisten.

8.3 Fassadengestaltung

Als Material für die Außenwandflächen sind nur Verblendmauerwerk in den Farbtönen „rot“, „weiß“ und „sandsteinfarben“, Putz mit Anstrich in weißer oder pastellfarbener Farbgebung sowie Fassaden aus Holz in Brettstruktur mit naturbelassenem Schutzanstrich bzw. in weißer oder pastellfarbener Farbgebung zulässig. Des Weiteren ist Glas als Außenwandabschluss für ganzverglaste Gebäudeteile sowie für transparente Wärmedämm-Elemente zulässig.

Die Verwendung von Klinker mit glasierter Oberfläche, bossierten Ziegelsteinen und Fassadenverkleidungen aus Bitumen und Kunststoffen sowie Fassaden, die Mauerwerk oder andere natürliche Baumaterialien nachahmen (Baustoffimitate) sind nicht zulässig, da diese zu einer gebietsfremden und untypischen Gestaltung der Baukörper führen würden. Die Verwendung verspiegelter Gläser ist in diesem Zusammenhang ebenfalls unzulässig.

Der Ausschluss der v.g. Materialien gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und Nebenanlagen, so dass die individuelle Gestaltungsfreiheit der Bauwilligen und die Verwendung marktüblicher Baumaterialien nicht zu stark eingeschränkt werden.

8.4 Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird ab Oberkante Straßenmitte gemessen und darf max. 0,90 m betragen. Mauern sind dabei nur an den Grenzen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig. Zäune müssen transparent ausgeführt werden und Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere mit einer Größe von mind. 10 cm aufweisen.

8.5 Werbeanlagen

Gemäß § 86 Abs. 1 BauO NRW sind Anlagen der Außenwerbung (im Sinne des § 13 BauO NRW) nur an der Stätte der Leistung zulässig. Dort dürfen sie nur parallel zur Fassade angebracht werden.

Die Werbeanlagen an Gebäuden dürfen max. eine Höhe bis zur Unterkante der Fenster des 1. Obergeschoss erreichen, dabei jedoch höchstens bis 1 m über dem Fußboden des 1. Obergeschosses. Werbeanlagen dürfen insgesamt nicht größer als 1 m² sein und eine Tiefe von 0,20 m nicht überschreiten.

Im Vorgartenbereich sind nur Hinweisschilder oder Tafeln zulässig, die eine Größe von 0,25 m² nicht überschreiten.

9 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Da es sich um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ handelt, gilt der Eingriff gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB findet somit keine Anwendung.

Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wurde nicht durchgeführt, da die gem. § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundflächenzahl weniger als 20.000 m² beträgt (gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

In rund 300 m Entfernung liegt 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 vorliegende Planung mit dem Inhalt „Wohnbebauung“ liegen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Flora-Fauna-Habitat) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des o.g. FFH-Gebietes vor und sind keine über die bestehenden Möglichkeiten hinausgehenden Auswirkungen auf die Schutzziele des FFH-Gebietes zu erwarten.

Die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die Belange von Natur und Landschaft sind nachfolgend schutzgutbezogen dargestellt.

9.1 Beschreibung des Umweltzustandes und Umweltauswirkungen

9.1.1 Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch wird anhand der Kriterien Leben, Gesundheit und Wohlbefinden beurteilt.

Die Baufläche liegt an der Portastraße im rückwärtigen Bereich eines bereits bebauten Grundstücks. Die neu geplante Wohnbebauung ist durch die umgebenden Häuser vor direkten Verkehrsimmissionen der Portastraße abgeschirmt. Durch die Nähe zum Wiehengebirge liegt es nah an einem Erholungsgebiet. Gleichzeitig ist das Plangebiet aufgrund der verkehrsgünstigen Lage gut an Versorgungseinrichtungen angebunden.

Mögliche Beeinträchtigungen treten in Form von Lärm während der Bauphase auf. Diese sind temporär und werden daher als gering eingeschätzt. Zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen sind ggf. passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

9.1.2 Schutzgut Tiere

Das Plangebiet ist bereits durch anthropogene Nutzungen geprägt. Das Grundstück wird vorrangig als Rasenfläche genutzt. Im Randbereich des Gartens befinden sich vorwiegend Sträucher und Gehölze sowie vereinzelt Bäume. Es sind keine Vorkommen von störungsempfindlichen Arten zu erwarten.

Durch den naturfernen Charakter des Gartengrundstücks sind die Auswirkungen auf die Tierwelt als gering einzuschätzen.

9.1.3 Schutzgut Pflanzen

Das Plangebiet wird neben der vorhandenen Bebauung durch Grün- und Rasenflächen im rückwärtigen Bereich geprägt. Größere Bäume sind innerhalb des festgesetzten Baufensters nicht vorhanden. Es werden vorwiegend geringwertige Scherrasenflächen für eine Überbauung in Anspruch genommen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Pflanzen ist nicht erkennbar.

9.1.4 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die genauen Grundwasserstände des Plangebiets sind nicht bekannt, sie dürften aber ca. 7-10 m unter Flur liegen. In der Grundwassergleichenkarte vom April 1988 (Zeitraum mit sehr hohen Wasserständen) lag der GW-Stand bei ca. 45,00 m üNN¹.

Durch die Zunahme der versiegelten Fläche verringert sich die Grundwasserneubildungsrate nur geringfügig.
Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser ist nicht zu erwarten.

9.1.5 Schutzgut Boden

Die Böden im Plangebiet sind der Braunerde² zuzuordnen, die nicht als schutzwürdig einzustufen sind. Der Boden ist gut geeignet für Versickerungsmaßnahmen, da eine sehr hohe Wasserleitfähigkeit besteht³.
Die Veränderung der Bodenoberfläche durch die Versiegelung des Bodens ist als erheblich einzustufen.

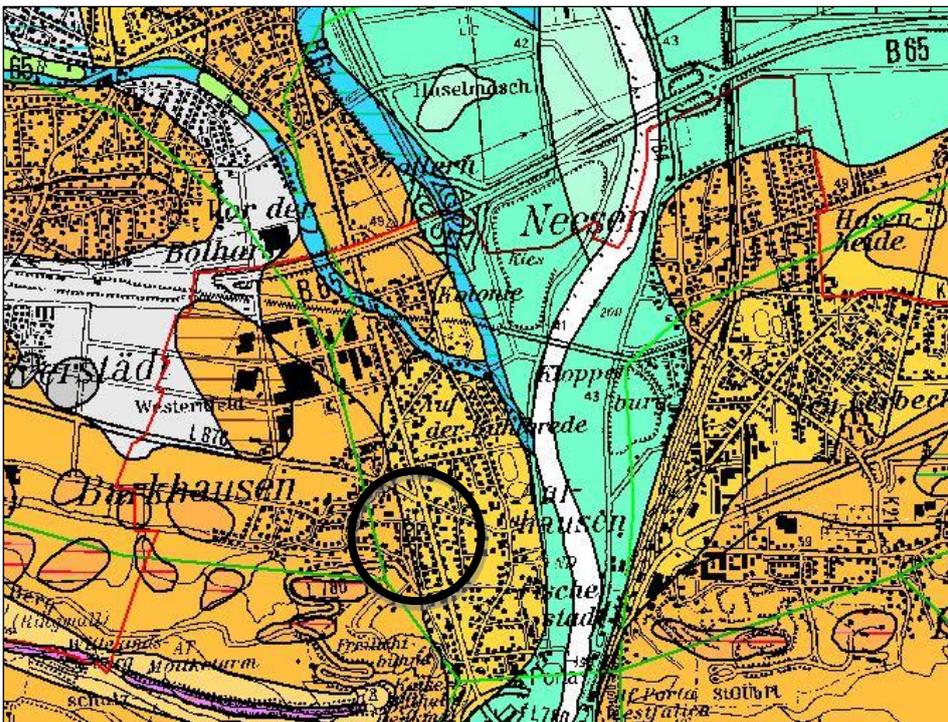


Abbildung 4: Karte der schutzwürdigen Böden

9.1.6 Schutzgut Klima/Luft

Großräumig gesehen liegt das Plangebiet im atlantischen Klimabereich. Der Raum Porta Westfalica weist als Teil des Norddeutschen Flachlandes alle klimatischen Merkmale eines Gebietes in der Westwindzone der mittleren Breiten auf. Das Wetter ist wechselhaft und unbeständig. Die Sommer sind nur mäßig warm, die Winter bleiben meist mild, damit ist die Jahresschwankung der Temperatur relativ gering.

¹ LANUV: Grundwassergleichenkarte L 3718 Minden, April 1988

² Karte der schutzwürdigen Böden, Geologischer Dienst NRW, Krefeld, 2007

³ ebenda

Die Klimaverhältnisse im Flachland zeichnen sich durch relativ hohe Temperaturen (über 8,5 °C), relativ warme Sommer und geringe Niederschläge (um 680 mm/a) aus. Zum Wiehengebirge im Süden nehmen die Niederschläge bis auf 800 mm/a zu.

Stadtklimatisch betrachtet liegt das Plangebiet in einer Zone, die durch Wohnbebauung geprägt ist. Die Grundstücke verfügen über große Gärten mit Baumanpflanzungen. Aufgrund der Immissionen durch die Portastraße werden die meso- und mikroklimatischen Bedingungen für die Nutzung „Wohnen“ als eingeschränkt eingestuft.

Die geplante Bebauung führt durch Versiegelung zu einer Veränderung der mikroklimatischen Verhältnisse. Hinsichtlich des Meso- und Makroklimas sind aufgrund der Kleinflächigkeit der Maßnahme keine signifikanten Veränderungen zu erwarten.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Errichtung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien als Nebenanlage an und auf den Gebäuden grundsätzlich zulässig, so dass hier auch eine Nutzung erneuerbarer Energien möglich ist.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Klima/Luft ist nicht erkennbar.

9.1.7 Schutzgut Landschaft

Das Wohnquartier besteht vorrangig aus 1- bis 2-geschossigen Wohnhäusern mit daran anschließenden Gärten. Die Gebäude entstanden zumeist Mitte bis Ende des 20. Jahrhunderts.

Das Bauvorhaben wird sich in die bestehenden Bebauungsstrukturen westlich der Portastraße einfügen. Von öffentlichen Verkehrsflächen aus wird das Bauvorhaben nur in geringem Maße wahrnehmbar sein.

9.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach dem Denkmalschutzgesetz NRW haben die Gemeinden die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten. Bodendenkmäler gem. § 2 Abs. 5 DSchG NRW sowie Baudenkmäler gem. § 2 Abs. 2 DSchG sind innerhalb des Planbereiches nicht bekannt

In der Vergangenheit sind im Bereich Barkhausen jedoch auf Grund der besonderen geographischen Lage zwischen Weser und Wiehengebirge in näheren Umfeld – zuletzt in unmittelbarer Nähe auf der Klinikumbastelle und im Planbereich „Auf der Lake“ – wiederholt germanische Siedlungsreste oder Funde aus der römischen Kaiserzeit und des Mittelalters gefunden worden. 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 werden vorbereitende oder baubegleitende Untersuchungen durch die Fachbehörde empfohlen.

9.1.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Es sind keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen untersuchten Schutzgütern zu erkennen.

9.2 Artenschutz

Um die Belange des Artenschutzes i.S.d. § 44 BNatSchG bewerten zu können, wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt⁴.

Dabei wurden die im Messtischblatt MTB 37191 „Minden, Quadrant 1“ aufgeführten geschützten Arten (Stand: November 2014) hinsichtlich der Auswirkungen des Bebauungsplanes Pfarrstraße bewertet. Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung konnte festgestellt werden, dass die Überplanung des Gartengrundstücks mit einem allgemeinen Wohngebiet nicht zu Verschlechterungen der Erhaltungszustände planungsrelevanter Tierarten führt.

Ein großer Anteil der im 1. Quadranten des MTB 37191 aufgeführten Arten lässt sich aufgrund völlig anderer Habitatansprüche ausschließen. Hierzu gehören alle Arten der freien Landschaft / Feldflur (Feldlerche, Feldschwirl, Rebhuhn, Kiebitz) und alle Arten der Gewässer (Gänsesänger).

Größere Bäume, die Höhlen und Spalten aufweisen könnten und somit z.B. als Wochenstuben oder Winterquartiere für Fledermäuse dienen könnten, sind im Plangebiet kaum vorhanden. Es sind lediglich 2 mittelalte Fichten und eine ca. 40 Jahre alte Buche innerhalb des Plangebietes vorhanden, die jedoch aufgrund ihres Alters und dem Fehlen von Hohlräumen im Stamm als Quartier für Fledermäuse ausgeschlossen werden kann.

Eine Beeinträchtigung von planungsrelevanten Tierarten kann im Plangebiet somit ausgeschlossen werden.

10 VER- UND ENTSORGUNG

10.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet ist an die im Bereich der Portastraße vorhandene Trinkwasserleitung angeschlossen.

Hierüber ist über die vorhandenen Wasserentnahmestellen (Hydranten) auch die Versorgung mit Löschwasser mit einer Entnahmeleistung von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 h gewährleistet.

10.2 Abwasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende Niederschlags- und Schmutzwasser wird über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Portastraße beseitigt. Dieser ist für die Aufnahme des zusätzlich anfallenden Abwassers grundsätzlich geeignet und entsprechend dimensioniert.

10.3 Elektrizitätsversorgung

Der für das Vorhaben erforderliche Strombedarf wird durch den zuständigen Energieversorger E.ON Westfalen Weser AG bereitgestellt.

⁴ Artenschutzprüfung (ASP) i.S.d. § 44 BNatSchG, o.9 Hanke Landschaftsarchitekten und Ingenieure, Minden, November 2014

10.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird durch die örtliche Müllabfuhr vorgenommen.

11 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 wird ein bereits durch bauliche Nutzungen geprägter Bereich im Ortsteil Barkhausen überplant. Die Fläche war planungsrechtlich bislang als Innenbereich gem. § 34 BauGB zu definieren.

Im Innenbereich ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Weiterhin müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die geplante Errichtung eines Wohnhauses in zweiter Reihe ist auf Grundlage des § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig, da sich in dem für die Beurteilung maßgebenden Bereich, der hier durch das Straßenviereck Steinstraße, Blumenstraße, Pfarrstraße und Portastraße gebildet wird, eine Bebauung in zweiter Reihe nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, da hier bislang eine solche Bebauung nicht vorhanden ist.

Insofern wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes in diesem Bereich erstmalig eine 2. Bebauungstiefe planungsrechtlich ermöglicht. Eine solche Grundstücksnutzung entspricht grundsätzlich dem städtebaulichen Ziel der Nachverdichtung vorhandener Siedlungsbereiche.

In Bezug auf die ebenfalls im Plangebiet liegenden Wohnhäuser Pfarrstraße 2 und Portastraße 42 ergeben sich durch die Planaufstellung keine wesentlichen Veränderungen der Grundstücksnutzung, da die Art und das Maß der im Bebauungsplan festgesetzten baulichen Nutzung dem entspricht, was auch bereits gegenwärtig auf Grundlage des § 34 BauGB zulässig gewesen ist. Vorhandene Baurechte werden somit nicht eingeschränkt.

Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke ist durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ebenfalls nicht erkennbar, da diese Nutzungen ebenfalls dem Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO entsprechen und sich die geplante Bebauung in diese Nutzungsstruktur einfügen wird.

12 HINWEISE

12.1 Bodendenkmalschutz

Bei Erdarbeiten können kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde, z.B. Bauspuren, Mauerreste, Tonscherben, Metallfunde, Veränderungen oder Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Knochen, Fossilien etc. entdeckt werden.

Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a in 33609 Bielefeld (Tel.: 0251/ 591-8961) schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus, anzuzeigen.

Unabhängig davon ist die Entdeckung von Bodenfunden oder Befunden der Stadt Porta Westfalica und der LWL-Archäologie für Westfalen, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§15 und 16 DSchG).

12.2 Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg, In der Krone 31, 58099 Hagen (Tel.: 02331/69273887) zu verständigen.

12.3 Bergbau

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.

13 FLÄCHENBILANZ

Art der Nutzung	Fläche in m ² , ca.
Allgemeines Wohngebiet	2.059 m ²
Private Straßenverkehrsfläche	80 m ²
Gesamt	2.139 m²

14 KOSTEN

Der Stadt Porta Westfalica entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

ANLAGE

Artenschutzprüfung (ASP) i.S.d. § 44 BNatSchG

o.9 Hanke Landschaftsarchitekten + Ingenieure, Opferstraße 9, 32423 Minden,
November 2014