

STADT PORTA WESTFALICA

Bebauungsplan Nr. 75 „Weinberg“ - Hausberge – (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

B e g r ü n d u n g

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Hausberge, Flur 10 und wird im Wesentlichen begrenzt

- im Süden durch die Straße „Am Weinberg“,
- im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks 371,
- im Norden durch den Weg „Albersburg“ und
- im Osten durch die westliche Grenze der Flurstücke 82 und 89 der oben genannten Gemarkung.

Die genauen Abgrenzungen ergeben sich aus der Planzeichnung.

Die Größe des Plangebietes beläuft sich auf ca. 3400 m².

2. Ziel und Zweck der Planung

Für die Flächen des sogenannten Weinbergs wurde 2005 ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, der die Errichtung von zwei größeren Terrassenhäusern zulässt. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde kontrovers diskutiert, einerseits aufgrund der Inanspruchnahme des landschaftlich reizvollen Bereiches, andererseits aufgrund der damit verbundenen Erschließungsfrage, die über den „Kiekenbrink“ und die Straße „Am Weinberg“ für ein Projekt in der damals geplanten Größenordnung schwierig ist.

Die durch die Planung vorgesehene Bebauung wurde allerdings nicht realisiert.

Als ein neuer Vorhabenträger an die Stadt Porta Westfalica herangetreten ist, der die Flächen des sogenannten Weinbergs erwerben und mit zwei Mehrfamilienhäusern bebauen wollte, wurde die grundsätzliche Planung erneut diskutiert. Im ersten Schritt wurde überlegt, den Bebauungsplan aufzuheben, da eine Bebauung in der Größenordnung als nicht mehr zeitgemäß erachtet wurde.

Mit der Aufhebung des Planes würde es aber zu einer Regelungslücke für dieses Grundstück kommen. Aus der umgebenden Bebauung lässt sich insbesondere aufgrund der Topographie für ein neues Vorhaben kein eindeutiges Maß der baulichen Nutzung ableiten. Es besteht somit ein Planungserfordernis für dieses Grundstück. Statt einer Aufhebung des Bebauungsplanes und einer dann anschließenden notwendigen Neuüberplanung des Grundstückes ist es effektiver, den Schritt der Aufhebung auszulassen und direkt einen Bebauungsplan aufzustellen. Mit der Aufstellung des Planes werden die Maße der baulichen Nutzung begrenzt.

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann durchgeführt werden, da die Überplanung eines Teilbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32 „Südhangbebauung Kiekenbrink“ der Innenentwicklung dient. Vom Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird Abstand genommen, da dieser nur dann aufgestellt werden kann, wenn ein konkretes Vorhaben realisiert werden soll. Mit der jetzigen Planung werden dagegen die Grenzen einer möglichen Bebauung festgelegt, ohne dass ein konkretes Vorhaben bekannt ist.

Die Nachfrage an weiteren Einfamilienhäusern im Planbereich ist verhalten, stattdessen besteht ein vermehrtes Interesse daran, Mehrfamilienhäuser in dem Bereich zu errichten.

Der Bedarf an Wohnformen hat sich im Laufe der Jahre geändert. Insbesondere in Hausberge werden Ein- und Zweifamilienhäuser weniger nachgefragt. Vielmehr ist in den letzten Jahren ein größeres Interesse an Miet- und Eigentumswohnungen sowie auch an kleineren Wohneinheiten zu verzeichnen. Dies hat vor Allem als Ursache, dass die Einwohnerzahlen der Stadt Porta Westfalica rückläufig sind und daher das Angebot von klassischen Einfamilienhäusern die Nachfrage übersteigt. Demgegenüber gibt es nur wenige Wohnformen für z.B.

Paare ohne Kinder, Alleinerziehende oder auch für Singles, die gerade in Hausberge auf Grund der dort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und der guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr entsprechende Angebote suchen.

Der neu aufzustellende Bebauungsplan beinhaltet insbesondere folgende Punkte:

- Die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes in zweigeschossiger Bauweise, wie sie im Stadtteil Hausberge üblich ist und die auf die Topographie des Gebietes eingeht.
- Von den zunächst geplanten Gebäuden mit 5 Wohn- und 2 Park-Ebenen wird nun abgesehen. Stattdessen sollen aufgrund der gegebenen lokalen Topographie nicht mehr als 2 Vollgeschosse möglich sein.
- Die maximal zulässige Gebäudelänge wird auf 18 m beschränkt.

3. Übergeordnete Planungen

Der wirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Oberbereich Bielefeld stellt den Planbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Der Bebauungsplan 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 Aufstellung des Bebauungsplanes zur Überplanung des bestehenden Baugebietes 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

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der umgebenden Bebauung wird als Art der baulichen Nutzung die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes gem. § 3 der Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 gewählt. Das Gebiet soll lediglich nur dem Wohnen dienen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 3 (3) BauNVO werden demzufolge nicht zugelassen. Diese sind

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Anlagen für soziale Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

6.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Analog zu der umgebenden Bebauung ist im Plangebiet eine offene Bebauung gem. § 22 (2) BauNVO zulässig. Abweichend hiervon wird die maximal zulässige Gebäudelänge aber auf 18m beschränkt. Im Unterschied zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 32 wird die Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,25 begrenzt. Durch die zulässige Bebauung mit 2 Vollgeschossen ergibt sich eine maximale Geschossflächenzahl von 0,5 (WR 1).

GRZ und GFZ liegen unterhalb der gem. § 17 BauNVO zulässigen Höchstwerte für Reine Wohngebiete, um Einflüsse auf das Landschaftsbild mit seiner charakteristischen Topographie zu begrenzen.

Die Baugrenzen wurden aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 32 übernommen. Sie halten 5m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche und haben eine Tiefe von bis zu 29m.

Die maximalen Traufhöhen über NN sind aus dem ursprünglichen Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen. Die Gebäudehöhe wird hangseitig auf 7m reduziert, um eine maßstäbliche Bebauung für den Kernbereich von Hausberge zu gewährleisten. Die maximale Gebäudehöhe ist westlich bis 102m über NN und östlich bis 103m über NN festgeschrieben. Bisher war im Vorhaben- und Erschließungsplan zwar eine Festsetzung zur maximalen Gebäudehöhe ü. NN getroffen worden, nicht aber zur Traufhöhe.

Die Anzahl der je Gebäude höchstens zulässigen Wohneinheiten wird beschränkt. Zunächst waren insgesamt 14 Wohneinheiten vorgesehen, im Rahmen des neuen Bebauungsplans wird diese Zahl auf maximal 11 Wohneinheiten reduziert, darüber hinaus besteht die Einschränkung, dass max. 6 Wohneinheiten je Gebäude möglich sind.

Bedingt durch die lokale Topographie und entsprechende Festsetzungen sind nicht mehr als 2 Vollgeschosse möglich. Diese Festsetzung stellt einen zentralen Bestandteil des geänderten Bebauungsplans dar, in seiner letzten Fassung waren noch 5 Wohn- und 2 Park-Ebenen geplant. Die Geschossfläche darf 660 m² nicht überschreiten (einschließlich der Geschossflächen in nicht Vollgeschossen). Zuvor war die maximale Geschossfläche nicht geregelt. Außerdem besteht mit der aktuellen Fassung des Bebauungsplans eine Begrenzung der Grundfläche mit maximal 220 m². Auch diese Einschränkung war zuvor nicht festgeschrieben worden.

Die Festlegungen im Gebiet sind das Ergebnis einer intensiv geführten Diskussion mit den Anwohnern des Plangebietes. Die Festsetzungen von Mehrfamilienhäusern in diesem Teilbereich berücksichtigen auf der einen Seite die o.a. Anforderungen an veränderte Wohnformen, insbesondere im Stadtteil Hausberge, auf der anderen Seite kann der Charakter des Baugebietes gewahrt bleiben, indem durch die reduzierten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung der Maßstäblichkeit Rechnung getragen wurde. Diese Reduzierung hat eine aufgelockerte Bebauung im Übergang zur Landschaft zum Ziel.

Die Begrenzungen der Grundfläche und der Gebäudelänge gelten nicht für Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberfläche (§ 19 (2) und 22(4) i.V.m § 16 (5) BauNVO).

Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise, die Gebäudelänge wird jedoch begrenzt auf maximal 18m.

6.1.3. Höhe baulicher Anlagen in Meter

Die Traufhöhe gibt die Höhe des Schnittpunktes Außenkante aufgehendes Mauerwerk mit Oberkante Sparren an. Die Bezugshöhe für die Traufhöhe ist im Plangebiet der Schnittpunkt der hangseitigen Gebäudekante mit dem natürlichen Gelände (gemessen in der Gebäudemitte), die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 7m.

Die Definition der Traufhöhe für den Sonderfall Staffelgeschoss besagt, dass für Staffelgeschosse gemäß § 2(5) Satz 2 BauO NRW als Traufhöhe der oberste Abschluss der Gebäudeaußenwand der Vollgeschosse einschließlich massiver Brüstungsmauern als Fortsetzung der Außenwände (z.B. als Absturzsicherung bei Freisitzen) gilt. Geländer und zurückgesetzte Brüstungen werden nicht angerechnet.

Die Gebäudehöhe über NN darf 102m westlich bzw. 103m östlich nicht überschreiten.

Heizungs- und Lüftungsanlagen, Überfahrten für Aufzüge oder sonstige technische Anlagen sind von der maximal festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen ausgenommen. Sie dürfen die erlaubte Gebäudehöhe um maximal 1m überschreiten.

Im Folgenden werden die geplanten Festsetzungen mit den bestehenden Festsetzungen verglichen:

	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32	Bebauungsplan Nr. 75
Nutzung	Reines Wohngebiet	Reines Wohngebiet
Baugrenzen	Zwei aneinander gesetzte Baufenster mit bis zu 29m Tiefe und bis zu 31m Breite, die größtenteils ausgenutzt worden wären	Zwei aneinander gesetzte Baufenster mit bis zu 29m Tiefe und bis zu 31m Breite, die nur in Teilen ausgenutzt werden können
Maß der baul. Nutzung	GRZ 0,3, GFZ, 0,6	GRZ 0,25, GFZ, 0,5
Grundfläche	nicht geregelt	max. 220m ²
Geschossfläche	nicht geregelt	max. 660m ² (einschließlich der Geschossflächen in nicht Vollgeschossen)
Geschosse	Vorhaben mit 5 Wohn- und 2 Park-Ebenen	Bedingt durch Topographie und Festsetzungen nicht mehr als 2 Vollgeschosse möglich
Wohneinheiten	14 Wohneinheiten	max. 11 Wohneinheiten, max. 6 je Gebäude
Bauweise	max. 25m Länge	max. 18m Länge
Traufhöhe	nicht geregelt	hangseitig 7m
Gebäudehöhe	bis 102m ü.NN (westlich) bzw 103m ü.NN (östlich)	bis 102m ü.NN (westlich) bzw 103m ü.NN (östlich)
Dach	Tonnendach	Geneigtes Dach bis 25° oder Staffelgeschoss mit begrüntem Flachdach
Firstrichtung	Nordwest-Südost (parallel zum Hang)	Nordwest-Südost (parallel zum Hang)

6.1.4. Verkehrsflächen

Im südlichen Bereich der Flurstücke 377 und 376 sind öffentliche Flächen für den Straßenverkehr vorgesehen. Dadurch soll die bereits bestehende Straße ausgeweitet werden, um die verkehrstechnische Situation an der Zu- und Abfahrt des Plangebietes zu entspannen.

6.1.5. 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.

6.1.6. 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. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Schlussabnahme des jeweiligen Gebäudes gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je angefangene 250m² 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.

Gemäß dem CO₂-Minderungskonzept der Stadt Porta Westfalica sollen Gebäude so ausgerichtet werden, dass eine passive oder aktive Solarenergienutzung ermöglicht wird. Für das Plangebiet „Weinberg“ ist eine Firstrichtung in Nordwest-Südost-Richtung (parallel zum Hang) vorgesehen.

6.2.1. Dächer

Dächer dürfen Neigungen von 10° bis max. 25° aufweisen, ebenfalls zulässig sind Gebäude mit Staffelgeschossen und begrünten Flachdächern. Dacheindeckungen dürfen in den Farbtönen „rot“ und „rotbraun“, „anthrazit“ und „schwarz“ ausgeführt werden. Begrünte Dächer und Dächer für Garagen dürfen Neigungen von 0° bis 30° aufweisen. Die Oberfläche darf engobiert sein. Sonstige Nebenanlagen sind auch mit Flachdach zulässig. Gauben, Erker sowie Vorbauten (z.B. Friesengiebel) sind 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.

6.2.2. Fassadenmaterial

Als Verblendmauerwerk sind im Farbton „rot“, „weiß“ und „sandsteinfarben“, Putz mit Anstrich in weißer oder pastellfarbener Farbgebung, Holz in Bretstruktur 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 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. Im Plangebiet sind Gewerbebetriebe zwar aufgrund der textlichen Festsetzung ausgeschlossen, zulässig sind jedoch gemäß § 13 BauNVO Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sodass Regelungen zur Gestaltung dieser Anlagen getroffen werden.

7. Eingriffsregelung

Durch die hier geplante Überplanung des durch bestehende Bebauungspläne abgesicherten Baugebietes findet kein Eingriff in die Natur statt.

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 voll Rechnung getragen.

9. Artenschutz

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans wurden Untersuchungen zum Artenschutz durchgeführt. Demnach ist nicht davon auszugehen, dass Arten, für die ein Schutz nach Bundesnaturschutzgesetz, nach FFH-Richtlinie oder nach Bundesartenschutzgesetz besteht sowie keine europäischen Vogelarten verletzt oder getötet noch in ihrer Entwicklungsform geschädigt werden und dass keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten beschädigt oder zerstört werden. Es stehen bei Wegfall der momentan vorhandenen Grünflächen genügend Ausweichmöglichkeiten als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zur Verfügung.

10. Immissionsschutz

Aus dem Plangebiet heraus sind keine Immissionen zu erwarten, da es sich um ein Reines Wohngebiet handelt. Außerdem wirken von außen keine Immissionen auf das Gebiet ein, da sich umliegend ebenfalls Wohnbebauung befindet. Somit sind keine wesentlichen Immissionen zu erwarten, die die gesunden Wohnverhältnisse beeinträchtigen 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. Bei dem Plangebiet handelt es sich um die Inanspruchnahme planungsrechtlich gesicherter Flächen.

Die Stellplätze (ohne Zufahrten bzw. Fahrbahn) sind mit einer wasser- und luftdurchlässigen Pflasterung zu befestigen.

Es ist zu beachten, dass auch bei wasserdurchlässig konzipierten Pflasterbefestigungen davon auszugehen ist, dass starke Regenspender wie die Bemessungsregenspende von 270 l/s je ha nicht dauerhaft durch die Pflastersteine versickert werden können. Daher sollte im Hinblick auf derartige Regenereignisse eine Zuführung des Wassers in Entwässerungseinrichtungen vorgesehen werden.

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.

Den Baugrund bilden fluvioglazial abgelagerte sandige, lehmig-sandige sowie lössreiche Substrate, wechsellagernd mit Steinen und Kies (Kame/Quartär). Laut Geologischem Dienst wird empfohlen, die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Weiterhin ist der Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB zu beachten. Baubedingte mechanische Beeinträchtigungen des Oberbodens sind grundsätzlich durch fachgerechten Umgang gemäß DIN 18915 zu minimieren.

12. Denkmalschutz

In der Nähe zum Plangebiet befindet sich ein unter Denkmalschutz stehendes Gebäude. Das „Lindenhaus“ besitzt die Adresse „Kiekenbrink 21“ und liegt südöstlich des betrachteten Gebiets. Es handelt sich bei dem „Lindenhaus“ um ein kleines Vierständer – Längsdielen – Durchgangshaus unter mit Ziegeln gedecktem Satteldach auf erneuertem Sockel, mitsamt

bauzeitlich erhaltenen Strukturen im Inneren mit hoher Diele und Seitenschiffen. Das ursprünglich nur drei Gefache tiefe Haus mit gebogenen Fußstreben zur Aussteifung der Fachwerkkonstruktion wurde zu unbekannter Zeit um drei Gefache erweitert. 1984 wurde die Fachwerkkonstruktion repariert und die Gefache neu verputzt. Zudem wurden die Giebelverbretterungen sowie Fenster und Türen erneuert, nur die rückwärtige, zweiflügelige Haustür ist historisch. Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude liegt oberhalb des Plangebietes, jedoch ist durch die Begrenzung der Gebäudehöhe auf 102m ü. NN (westlich) bzw. 103m ü. NN (östlich) im Bebauungsplan eine negative Beeinflussung auf das „Lindenhaus“ nicht zu befürchten, da sich der höchste Punkt des zu planenden Gebäudes niedriger als das unter Denkmalschutz stehende Objekt befinden muss. Die Sicht auf das historische Gebäude wird durch die Neubauten am Weinberg folglich nicht beeinträchtigt.

13. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung erfolgt über die Straße „Am Weinberg“. Im südlichen Bereich der Flurstücke 376 und 377 sind öffentliche Straßenverkehrsflächen vorgesehen, wodurch die bestehende Straße ausgebaut werden soll. Diese Flächen dienen der verkehrsmäßigen Erschließung über die Straße „Am Weinberg“.

Laut einer Verkehrszählung vom 08.10.2014 nutzten zwischen 7:00 Uhr und 8:00 Uhr insgesamt 17 Fahrzeuge den „Kiekenbrink“ zur Ein- und Ausfahrt in das Wohngebiet. Im Zeitraum von 8:00 bis 9:00 Uhr lag diese Zahl mit 15 Fahrzeugen auf einem vergleichbaren Niveau. Die maximale Verkehrsleistung ist für den „Kiekenbrink“ mit 250 PKW festgesetzt. Folglich kann die Straße in ihrer Funktion als Sammelstraße den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr aus dem Plangebiet problemlos aufnehmen, außerdem entstehen bei der Trassenführung vom und zum Plangebiet keine überhöhten Neigungswinkel.

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die Straße „Am Weinberg“, die südlich in den „Kiekenbrink“ mündet. Von dort ist der Anschluss über das innerörtliche Straßennetz an die klassifizierten Straßen zur überörtlichen Anbindung gegeben.

Der ÖPNV-Anschluss erfolgt über die Haltestelle „Schalksburg“, die in ca. 375m Entfernung in westlicher Richtung liegt. Diese Haltestelle wird durch zahlreiche Buslinien bedient, so dass eine optimale Versorgung des Plangebietes durch den ÖPNV gegeben ist.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist sichergestellt, da alle Einrichtungen sich in unmittelbarer Nähe befinden. Der Ausnutzungsgrad der vorhandenen Einrichtungen der Frischwasser- und Abwasserinfrastruktur kann durch die Bebauung optimiert werden.

Das Bebauungsgebiet wird im Mischsystem entwässert, dabei wird das anfallende Schmutzwasser und Regenwasser der öffentlichen Kanalisation zugeführt.

Die für den Grundschutz erforderliche Löschwassermenge für den ausgewiesenen Geltungsbereich beträgt 48m³/h über 2 Stunden. Durch die nächst liegenden Hydranten in der Straße Am Weinberg kann die Löschwasserversorgung insgesamt sichergestellt werden.

14. Realisierung/Kosten

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Weinberg“ entstehen keine Aufwendungen für die Stadt Porta Westfalica.

Diese Begründung hat der Rat der Stadt Porta Westfalica am 20.02.2017 gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Porta Westfalica, den 06.06.2017

Der Bürgermeister