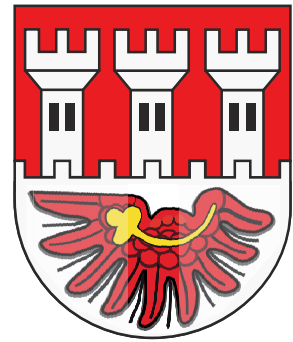


Kreis Minden-Lübbecke

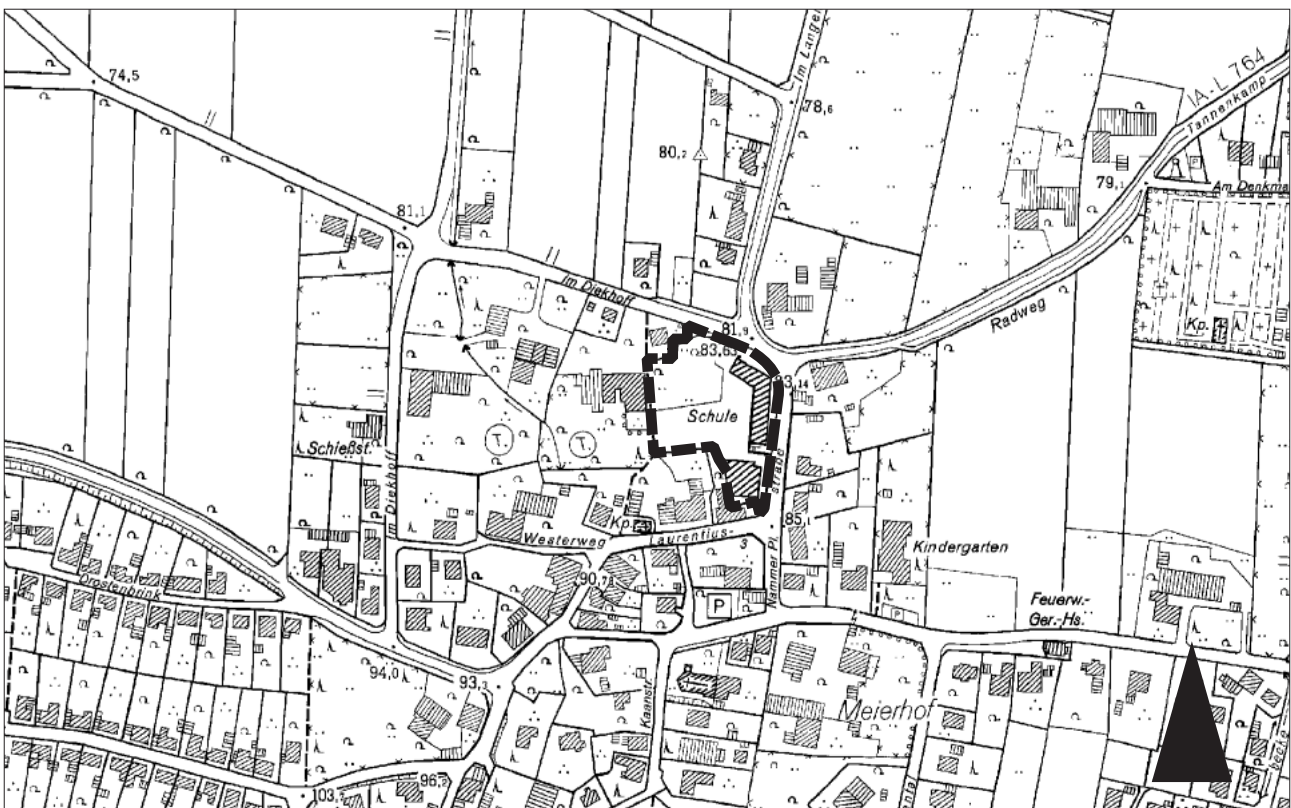


Stadt Porta Westfalica

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 80 „Alte Schule Nammen“

gem. § 13a BauGB



M 1 : 5.000



Planverfasser:

ARGE Dorfentwicklung GbR

Hartmut Lüdeling
Vechtestraße 2
33775 Versmold



Inhaltsverzeichnis

1.	Geltungsbereich	5
2.	Ziel und Zweck der Planung	5
3.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
4.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
5.	Erfordernis der Planaufstellung/ Grundlagen	6
6.	Umweltbericht	7
7.	Festsetzungen	8
7.1.	Art der baulichen Nutzung (PlanZV Nr. 1 und Nr. 4)	8
7.2.	Maß der baulichen Nutzung (PlanZV Nr. 2-3)	8
7.3.	Flächen für den Verkehr (PlanZV Nr. 5-6)	9
7.4.	Grünflächen (PlanZV Nr. 9)	9
7.5.	Festsetzungen nach Landesbauordnung	11
8.	Eingriffsregelung	13
9.	Klimaschutz und Klimaanpassung	14
10.	Immissionsschutz	15
11.	Bodenschutz	15
12.	Denkmalschutz	15
13.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	15
14.	Realisierung / Kosten	16
15.	Kennzeichnungen und Hinweise	16

Rechtsgrundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung
- das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) 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 Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der zurzeit gültigen Fassung
- das Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NW) in der zurzeit gültigen Fassung
- das Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der zurzeit gültigen Fassung



1. GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 80 „Alte Schule Nammen“ wird entsprechend des Geltungsbereichs der Planzeichnung begrenzt und umfasst in der Gemarkung Nammen in der Flur 9 die Flurstücke 39, 151, 163 und 366 ganz und 100, 133, 302, 323 und 364 jeweils teilweise. Weiterhin sind in der Flur 10 die Flurstücke 49 und 132 teilweise einbezogen.

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an die Verkehrsflächen „Im Diekhoff“ und „Im Langenfeld“ und im Osten an die Verkehrsfläche Laurentiusstraße (L 764). Im Westen bildet die Fußverbindung zwischen der Verkehrsfläche „Im Diekhoff“ und der Kapelle die Grenze des Geltungsbereichs. Im Nordwesten sowie im Süden grenzen benachbarte private Wohngrundstücke an. Die Einbeziehung von Teilen der bisherigen Verkehrsflächen (Fußweg und Straßenräume) dient der gestalterischen Aufwertung des Umfeldes und der Neuordnung der Grundstücksverhältnisse.

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 7.133 m² auf.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemaliges städtisches Schulgrundstück im alten Ortskern von Nammen. Dies ist nach Aufgabe des Lehrbetriebes in Besitz eines privaten Investors übergegangen, der das Gelände mit nachverdichtetem Wohnen, ortsnahe Versorgung und dörflich-sozialen Zwecken zu einem Dorfmittelpunkt entwickeln möchte.

Als erster Ansatz findet auf dem alten Schulhof wöchentlich ein privat organisierter Wochenmarkt statt. Weiterhin sollen in dem ehemaligen Schulgebäude eine Arztpraxis, Café, Dorfladen, Versammlungsräume sowie Mietwohnungen entstehen. Die bestehende Turnhalle soll in bisherigem Umfang erhalten und weiter genutzt werden.

Nach den Vorstellungen des Investors soll weiterhin der Wochenmarkt in einer Markthalle untergebracht werden, die bei Bedarf auch als großer Versammlungsraum für Veranstaltungen vorzugsweise der Dorfgemeinschaft zur Verfügung stehen soll. Im Sinne der Nachverdichtung ist im nördlichen Bereich des Grundstückes eine ergänzende Wohnbebauung vorgesehen.

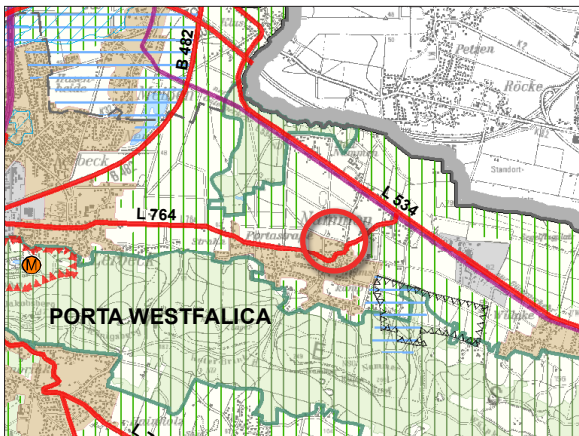
Im Rahmen des 2017 verabschiedeten Dorffinnenentwicklungskonzeptes Nammen liegt der Projektfokus auf der Innenentwicklung und substanzieller Stärkung der Dorfmitte. Das hier verfolgte Projekt leistet einen wertvollen Beitrag zu diesen beiden Leitzielen. Speziell ergibt sich eine Verzahnung mit den Entwicklungsprojekten „Neue Mitte“, „Dorfladen/Dorfcafé“ und „Bürgernetzwerk/Dorfbüro“. Aufgrund seiner Nähe zu der historischen Laurentiuskapelle und den dortigen Einzelhandelsgeschäften werden positive Synergieeffekte erwartet. Die fußläufige Wegeverbindung zwischen der Kapelle und „Im Diekhoff“ soll durch das Projekt aufgewertet und attraktiviert werden.

Das in den 1930er-Jahren erbaute Schulgebäude weist bereits aufgrund seiner ursprünglichen Bauweise und seinen Erweiterungen in den 1960er Jahren Kubaturen in Fläche und Höhe auf, die sich in der umgebenden Bebauung nicht widerspiegeln. Durch das Vorhaben soll einerseits die ortsbildprägende Kubatur des vorhandenen Gebäudebestandes einschließlich der Turnhalle gesichert werden, andererseits bekommen die geplanten Anbauten, Erweiterungen und Neubauten die Funktion, maßvolle Übergänge zum benachbarten baulichen Umfeld zu bilden. Da sich im Westen angrenzend an das Plangebiet eine wertvolle denkmalgeschützte Hofanlage befindet, soll die Baufenster und Gebäudehöhen ein innen geschützter Freiraum geschaffen werden, so dass der denkmalgerechte Umfeldcharakter hier weitgehend gewährleistet ist.

Die zu schaffenden zusätzlichen Stellplätze sowie die Neu- und Umnutzungen werden so angeordnet und ausgestaltet, dass laut vorliegendem Prognosegutachten die zulässigen Schallemissionen nicht überschritten werden.

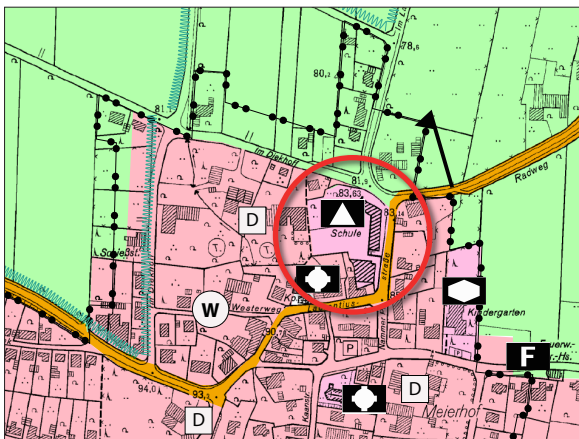
Im Bereich des Gehweges westlich der Laurentiusstraße entlang der Straße „Im Langenfeld“ und dessen Kreuzungsbereich mit der Straße „Im Diekhoff“ ist eine Neuordnung der Eigentumsverhältnisse vorgesehen. Der Gebietscharakter entspricht einem Mischgebiet mit zulässigen Nutzungen nach § 6 (1) und (2) BauNVO. Vergnügungsstätten, Tankstellen und Gartenbaubetriebe widersprechen in diesem Bereich einer geordneten dörflichen Entwicklung und sollen ausgeschlossen werden.

3. ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG



Die beabsichtigte Nutzung im Geltungsbereich befindet sich im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung. Der gültige Regionalplan (Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, Teilblatt 9) weist diesen Bereich als Allgemeinen Siedlungsbereich aus.

4. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Porta Westfalica (104. Fassung) stellt das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche mit dem Signet „Schule“ innerhalb von Wohnflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar.

Da die Nachnutzung des Geländes künftig einem Mischgebiet entspricht, soll der FNP im Wege der Berichtigung entsprechend § 13a (2) Nr. 2 BauGB angepasst werden.

5. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG/ GRUNDLAGEN

Das Plangebiet liegt im Nord-Osten des historischen Kernbereichs von Nammen in der Stadt Porta Westfalica. Eingefasst wird das Gelände von den Straßen „Im Langenfeld“ und „Im Diekhoff“ und der Ortsdurchfahrt der L 764, Laurentiusstraße, sowie im Westen durch den Fußweg zwischen alter Kapelle und „Im Diekhoff“. Im Nordwesten und im Süden grenzen eingeschossig bebaute Grundstücke an.



Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der Innenbereichssatzung „Dorf Nammen“ aus dem Jahr 2007. Diese Satzung reduziert die Regelungsdichte im Wesentlichen auf Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechend § 34 BauGB. Das in den 1930er-Jahren erbaute Schulgebäude weist bereits aufgrund seiner ursprünglichen Baumasse und seinen Erweiterungen in den 1960er Jahren Kubaturen in Fläche und Höhe auf, die sich in der umgebenden Bebauung nicht widerspiegeln. Städtebaulich ist eine abgestufte Gebäudesituation jedoch wünschenswert. Diese soll im Rahmen weiterer Innenentwicklungen vorgenommen werden. Zusammen genommen geht damit das Vorhaben über die Abweichungstatbestände nach § 34 hinaus und so ist die Durchführung eines Planverfahrens nach § 13a BauGB notwendig.

Die Schulnutzung der Gebäude ist mittlerweile aufgegeben und Flurstücke und bauliche Anlagen des Plangebiets befinden sich im Besitz des privaten Vorhabenträgers. Dieser plant den Um- und Ausbau des bestehenden Gebäudes und möchte sowohl im Dachgeschoss des Altbaues (Nordosttrakt) als auch in dem an der Laurentiusstraße gelegenen Baustrakt und einem Anbau im Obergeschoss sechs Wohnungen errichten. Zusätzlich ist eine Arztpraxis geplant. Im Erdgeschoss soll im nördlichen Altbau ein Imbiss/Café mit Räumlichkeiten für einen Dorfladen entstehen, der sich gestaffelt beidseitig an den Nordtrakt des Altbaues anschließt. Die vorhandenen Klassenräume im Erdgeschoss des östlichen Gebäudeflügels sollen zusammen mit einem Anbau als Versammlungsräume für Treffen der Dorfgemeinschaft/Vereine etc. umgenutzt werden.

Die Turnhalle im Süden des Plangebietes soll auch weiterhin sportliche Zwecke zur Verfügung stehen. Hier ist lediglich zur Ostseite hin ein Teilabriss der Nebenräume geplant, der durch einen eingeschossigen Anbau für Sport- und Fitnesszwecke ersetzt werden soll.

Auf dem jetzt asphaltierten Teil des ehemaligen Schulhof soll eine eingeschossige Markthalle errichtet werden. Diese dient der witterungsunabhängigen Durchführung des derzeit regelmäßig auf dem Gelände durchgeführten Nammer Wochenmarktes und als Versammlungsraum für größere Veranstaltungen. Um deren Nutzungen nach 22:00 Uhr emissionsverträglich zu gestalten, wird zum einen eine geschlossene und schallpräventive Bebauung zur Südseite hin angestrebt, zum anderen erfolgt der Zu- und Abgang von Personen durch einen Verbindungstunnel zwischen Markthalle und Schulgebäude mit direktem Ausgang zur Laurentiusstraße.

Für Nammen wurde 2017 ein Dorffinnenentwicklungskonzept (DIEK) aufgestellt. Das hier beschriebene Nutzungskonzept ist in den Grundzügen bereits in das Konzept übernommen worden und entspricht in hohem Maße den baulichen, wirtschaftlichen und sozialen an ein zukunftsfähiges Dorfzentrum.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Vorhabens unter Berücksichtigung der städtebaulichen Anforderungen geschaffen werden.

6. UMWELTBERICHT

Mit einer Gesamtfläche von 7.233m² wird die für Umweltverträglichkeitsprüfungen (UVP) vorgegebene Mindestgröße von 20.000m² weit unterschritten. Aus diesem Grund kann hier auf eine UVP verzichtet werden. Es liegen des Weiteren keine Anhaltspunkte für eine Störung oder Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten i.S.d. §1 Abs. 6 Nr 7 Buchstabe b

BauGB vor. Nach §13a BauGB kann deshalb auf einen Umweltbericht verzichtet werden. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die jeweiligen Schutzgüter werden in Kapitel 8 behandelt.

7. FESTSETZUNGEN

7.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (PLANZV NR. 1 UND NR. 4)

Innerhalb des Plangebietes wird die Art der baulichen Nutzung als ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. In Mischgebieten ist eine Wohnnutzung sowie eine gewerbliche Nutzung nicht-störender Gewerbes zulässig. Die Zulassung von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten widerspricht den Zielen einer geordneten Innenentwicklung und wird deshalb ausgeschlossen.

7.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (PLANZV NR. 2-3)

Grundflächenzahl

Obwohl eine Innenverdichtung angestrebt wird, soll der Charakter einer durchgrünten Dorfsiedlung erhalten bleiben. Deshalb wird das Maß der baulichen Nutzung mit der im § 17 Abs 1 BauNVO festgelegten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Die GRZ gibt den Wert der überbaubaren Grundstücksfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße nach § 19 BauNVO vor. Nach Abs 4 darf die GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihrem Zufahrten i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO um bis zu 50%, maximal jedoch bis zu einer GRZ auf 0,8, überschritten werden. Angesichts der geplanten versickerungsfähigen Ausführung der Stellplatzanlagen und deren Eingrünung ist diese Überschreitung vertretbar, ohne den Charakter des Freiraums übermäßig einzuschränken.

Gebäudehöhen

Aufgrund der umgebenden I-geschossigen Bebauung sowie dem II-IV geschossigen Gebäudekörper der Alten Schule ist eine vermittelnde Höhenentwicklung wünschenswert. Zur Vermittlung der Gebäudehöhen des bereits dominierenden Altbaus zu der Umgebungsbebauung werden für Neu- und Anbauten Höhenstaffelungen innerhalb definierter Baugrenzen festgelegt, die mit maximal zulässigen Gebäudehöhen gekennzeichnet sind. Als Gebäudehöhe wird die Höhe über Normalnull des höchsten Gebäudeteils festgesetzt, die sind die Dachfirste bei Steildächern oder die Höhe der Attiken bei Flachdächern.

Weiterhin befindet sich in 7 km Entfernung der Flugplatz Bückeburg und somit liegt das Plangebiet innerhalb der lateralen Grenzen des Bauschutzbereiches gem. § 12(3) 2a LuftVG. Sollten untergeordnete Bauteile eine Höhe von 15 m über Gelände erreichen, ist eine Einzelfallprüfung des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erforderlich.

Baugrenzen

Die Bestandsbauten im Plangebiet geben die Ausrichtung der Neu- und Erweiterungsbauten vor. Dabei soll der bestehende Freiraum zur Laurentiusstraße hin nicht weiter eingeschränkt werden. Im nördlichen Bereich der Schule zur Straße „Im Langenfeld“ soll sich die geplante Erweiterung in zwei Staffelungen zeigen; das Untergeschoss orientiert sich an der jetzigen Natursteinstützmauer und die Erweiterung des Cafés darüber im Erdgeschoss zurückgesetzt. Auf diese Weise wird die jetzige Eingangssituation an den Sichtbeziehungen der Ortsdurchfahrt dorfgerechter gestaltet werden können, unterstützt durch Baumpflanzungen auf einer Grünbeetanlage im öffentlichen Straßenraum.

Im Bereich der Turnhalle orientieren sich die Baugrenzen an dem Gebäudebestand, lediglich zur



Laurentiusstraße hin soll eine maßvolle Erweiterung des Bestandes ermöglicht werden. Das Baufeld der Markthalle hält einen Abstand von mindestens drei Metern zur südlichen Grundstücksgrenze ein, der Schutzstreifen soll - möglichst unter Erhalt des vorhandenen Baumbestandes bepflanzt werden.

Der geplante Wohnbaustrakt wird so angeordnet, dass zur nördlichen Grundstücksgrenze innerhalb eines Streifens von 5,00 m eine Umfahrung möglich ist. Diese dient überwiegend der Erschließung der auf der Westseite geplanten Stellplätze.

Die Baugrenzen im Innenbereich resultieren aus den geplanten Nutzungen. Die dortigen Baugrenzen wurden auf die Belange des Brandschutzes abgestimmt.

Bauweise

Für das Plangebiet wird die in Nammen vorherrschende offene Bauweise aufgenommen. Diese soll für die geplante neue Wohnbebauung gelten.

Die anderen Bauflächen sind jedoch von den vorhandenen Baukörpern geprägt. Die alte Schule überschreitet mit ihrem Anbau bereits eine Länge von 50 Metern. Weiterhin ist es notwendig, zu den südlich gelegenen Nachbargrundstücken von der bestehenden Turnhalle mit dem Pausenhallenanbau und der geplanten Markthalle einen durchgängigen Emissionsschutz zu erreichen. Es wird deshalb für beide Baufelder eine abweichende Bauweise mit der Maßgabe festgesetzt, dass Überschreitungen über 50 m zulässig sind.

7.3. FLÄCHEN FÜR DEN VERKEHR (PLANZV NR. 5-6)

öffentliche und private Verkehrsflächen

Im Plangebiet ist die im Inneren benötigte Verkehrsfläche als private Verkehrsfläche festzusetzen und die Zugänglichkeit für Feuerwehr und Rettungsdienste zu gewährleisten. Die private fußläufige Ostanbindung über das Treppenelement bleibt weiter bestehen, wird jedoch aufgrund einer baulichen Erweiterung der Alten Schule verschmälert. Die dort angrenzend bestehende Ampelanlage an der Laurentiusstraße diente der damaligen Schulwegsicherung und wird nunmehr als entbehrlich angesehen.

Der Fußweg „Böhenpatt“ im Westen des Plangebietes sowie der Fußweg entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Laurentiusstraße, „Im Langenfeld“ sowie „Im Diekhoff“ sind mit einer Zweckbindung für den Fußverkehr versehen. Die dafür notwendige Grundstücksneuordnung und Klärung der Verkehrssicherungspflicht wird in einer vertraglichen Vereinbarung geregelt.

Stellplätze

Abgeleitet aus dem geplanten Nutzungskonzept ergibt sich die Notwendigkeit von 47 Stellplätzen. Von diesen sollen 35 innerhalb der im Plan dargestellten Flächen in versickerungsfähiger Form errichtet werden. Zwei Stellplätze sind im Untergeschoss des Schulanbaues geplant. Jeweils fünf Stellplätze sollen entlang der Laurentiusstraße und an der Straße „Im Diekhoff“ auf bestehenden Flächen ausgewiesen werden. Für die Inanspruchnahme der öffentlichen Flächen soll eine entsprechende vertragliche Vereinbarung abgeschlossen werden.

Die im Plan mit St 1 gekennzeichnete Stellplatzfläche darf aus Gründen des Lärmschutzes nur tagsüber zwischen 6:00 und 22:00 Uhr genutzt werden.

Zur Förderung des Fahrradverkehrs sind zwei entsprechende Stellplatzanlagen vorgesehen.

7.4. GRÜNFLÄCHEN (PLANZV NR. 9)

An der südlichen sowie westlichen Grenze des Plangebietes ist eine Flächenumgrenzung zur An-

pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung gem. § 9 Abs 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, um eine möglichst geringe Lärmemission zu gewährleisten. Dabei soll der an der **südlichen** Grundstücksgrenze vorhandene Baumbestand erhalten bleiben. Als Ersatz für zu fallende Bäume im Baufeld MI 5 sollen 5 standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang von 18 - 25 cm neu angepflanzt werden.

Für den mit einer Pflanzbindung versehenen Bereich zwischen Stellplätzen und Fußweg im Westen soll eine dichte Bepflanzung in Form einer Schnitthecke für dorfgerechten Sichtschutz sorgen. Um die Sicht auf den benachbarten denkmalgeschützten Hof nicht zu beeinträchtigen, soll die Höhe der Hecke zwischen 1,20 und maximal 1,50 m gehalten werden.

Die Grünflächen im Einmündungsbereich „Im Langenfeld“/Laurentiusstraße haben eine große Bedeutung aus Sicht des Dorfentwicklungskonzepts. Sie dienen nicht nur der dorfgemäßen Entsiegelung, sondern verbessern die Verkehrsführung und werten vor allem die Sichtbeziehung am Ortszugang auf. Dazu leisten Baumpflanzungen außerhalb der Sichtdreiecke einen wichtigen Beitrag.

Die Empfehlungsliste für die Bepflanzung orientiert sich an der bestehenden Innenbereichssatzung von 2007:

Hochstämme für die Baumpflanzungen:

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudo-platanus</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Aspe	<i>Populus tremula</i>
Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>

Gehölze für Hecken- und Gebüschanpflanzungen:

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Stechpalme	<i>Ilex aquifolium</i>
Gem. Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
Gem. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Schneebeere	<i>Symphoricarpos racemosus</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Besenginster	<i>Cytisus scoparius</i>
Färberginster	<i>Genista tinctoria</i>
Elfenbeinginster	<i>Cytisus praecox</i>
Sommerflieder	<i>Buddleja alternifolia</i> , <i>Buddleja davidii</i>
Hirschholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Felsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>
Jasmin	<i>Philadelphus corona</i>



7.5. FESTSETZUNGEN NACH LANDESBAUORDNUNG

Dächer

Aus Gründen einer dorfgerechten Gestaltung sollen die im Ort verbreiteten Dachformen zugelassen werden, das sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Zelt- und Mansarddächer mit bis zu 45 Dachneigung. Einhüftige Pultdächer werden als nicht gebietstypisch angesehen und sollen ausgeschlossen werden. Zur passenden Gestaltung der Neu- und Anbauten, die in besonderer Weise zwischen den bereits geschilderten unterschiedlichen Geschossigkeiten vermitteln sollen, werden Flachdächer als gestalterisches Mittel angesehen. Diese sollen begrünt werden.

Die multifunktional nutzbare Markthalle soll aufgrund der besonderen Anforderungen ein flach geneigtes Dach erhalten, verbunden mit einem mittig angeordneten Monitoraufsatz, der für entsprechend notwendige Innenbelichtung sorgt. Mit Hilfe dieser Sonderdachform wird die Einhaltung einer dorfgerechten Gebäudehöhenbegrenzung ermöglicht und trotzdem die Anforderung an eine blendfreie Tagesbelichtung erfüllt. Für den betreffenden Bereich, der mit MI 4 bezeichnet ist, wird deshalb auf eine gestalterische Festsetzung der Dachform verzichtet.

Eindeckungen

Auch die Dacheindeckungen sollen sich an der Umgebungssituation und dorftypischen Gegebenheiten ausrichten. Die sind ziegelrote bis schwarze Eindeckungen mit natürlichen bis engobierten Oberflächen. Ausgeschlossen werden untypische hochglänzende Eindeckungen. Die Installation von Anlagen zur Gewinnung von solaren Energien soll zulässig sein.

Dachaufbauten

Um eine gestalterisch ungünstige Dominanz der Dachaufbauten zu vermeiden, sollen diese begrenzt werden und mindestens 2,00 m zu den Giebelseiten hin Abstand halten.

Fassaden

Ortstypisch und vorherrschend sind in Nammen Backstein- und pastellartige Klinker- und Putzfassaden, auch in Fachwerkformen. Diese sollen im Plangebiet zugelassen werden. Zur Gebäudegliederung können farbliche Akzente aus Naturstein- oder Volltonfarben zugelassen werden. Um den Anforderungen natürlicher Belichtung und energetischen Belangen Rechnung zu tragen, sollen Glasfassaden und transparente Wärmedämmelemente zugelassen werden. Verspiegelte Glaselemente widersprechen allerdings diesen Grundsätzen und sollen ausgeschlossen werden. Ähnlich auch glasierte Klinker, bossierte Ziegelsteine oder künstliche Verkleidungen aus Bitumen oder Kunststoffen und natürliche Materialien nachahmende Bauelemente.

Holzflächen in Brettstrukturen sollen ebenfalls zulässig sein.

Einfriedungen

Als Einfriedungen können neben den umgebenden dorftypischen Laubholzhecken auch Zäune aus Stahldraht oder Holz verwendet werden. Grenzmauern und engmaschige Anlagen sollen nicht verwendet werden, da aufgrund der Wanderung von Kleintieren wie Igel oder Amphibien grundsätzlich Durchschlüpföffnungen von mindestens 10 cm Durchmesser gewährleistet sein sollen.

Grünanlagen

Eine Anlage von sogenannten Kies-, Splitt-, oder Schottergärten sowie die damit verbundene Abdeckung des Erdreiches mit Kunststoffflies ist sowohl aus ökologischer und klimatischer Sicht nicht sinnvoll und sollte vermieden werden. Eine Gestaltung der Gärten mit diesen Materialien ist als Versiegelung zu bewerten. Diese Art der Gartengestaltung soll deshalb ausgeschlossen bzw. auf ein untergeordnetes Maß begrenzt werden.

Werbeanlagen

Übergroße Werbeanlagen würden den bestehenden Dorfcharakter ungünstig verändern und sollen ausgeschlossen bleiben. Deshalb sollen Anlagen der Außenwerbung i.S.d. § 13 BauO NRW gem. § 86 Abs. 1 BauO NRW nur an der Stätte der Leistung und dort nur parallel zur Fassade des Gebäudes zulässig sein. Die Höhe der Werbeanlagen am Gebäude darf maximal bis zur Unterkante der Fenster im 1. Obergeschoss, höchstens jedoch bis 1,00m über den Fußboden im 1. OG reichen. Die Größe der Werbeanlagen darf 2,00m² nicht überschreiten. Die Tiefe der Anlagen ist auf 0,20m begrenzt. Im Vorgartenbereich sind nur Hinweisschilder oder Tafeln bis zu einer Größe von bis zu 1,20m² zulässig. Für jede wirtschaftliche Einheit ist jeweils nur eine Werbeanlage zulässig.

Da die Dorfgemeinschaft auf zeitweilige bis regelmäßige Veranstaltungen hinweisen möchte, sollen für Werbebanner größere Formate zugelassen werden. Hier wird eine Maximalgröße von 2,50 x 6,00 m als angemessen angesehen.



8. EINGRIFFSREGELUNG

Vorbemerkung

Das Planvorhaben befindet sich im bebauten Bereich innerhalb der Ortslage und betrifft Flächen, die bereits einer intensiven Vornutzung unterliegen. Eingriffe im Sinne § 2 (4) BauGB liegen deshalb nicht vor. Gleichwohl sollen die Belange des Umweltschutzes in Folgenden betrachtet werden.

Schutzgut Mensch

Nach den Kriterien Leben, Gesundheit und Wohlbefinden wird der Schutz des Menschen beurteilt. Das Plangebiet liegt durch das Gebäude der Alten Schule zu den Verkehrsstraßen abgeschirmt und vor deren Verkehrsimmissionen geschützt. Die vom Gebiet zusätzlich ausgehenden Emissionen führen – gutachterlich prognostiziert – zu keinen Überschreitungen der zulässigen Immissionswerte. Im Gegenzug wird durch das Vorhaben die soziale und wirtschaftliche Nahversorgung gesichert. Die unmittelbare Nähe zum Erholungsgebiet Wiehengebirge birgt eine besondere Qualität. Während der Bauphase können Beeinträchtigungen durch die Entstehung von Lärm auftreten. Diese sind jedoch temporär und können als gering beurteilt werden.

Schutzgut Tier

Das Plangebiet ist im innerörtlichen Bestand durch anthropogene Nutzungen geprägt. Das Grundstück wird zum Teil als Rasenfläche mit einem Spielplatz genutzt zum anderen befindet sich dort ein hoher Anteil versiegelter Fläche. Aufgrund der aktuellen Nutzungen sind keine Vorkommen stöempfindlicher und planungsrelevanter Tierarten zu erwarten.

Schutzgut Pflanze

Das Plangebiet wird neben der bestehenden Bebauung im Süden durch eine Rasenfläche im Innenhof geprägt. Im nördlichen Bereich befinden sich vier Buchen und einer Eiche mit einem Stammumfang von weniger als 150 cm, die im Zuge der Baumaßnahmen gefällt werden müssen. Eine weitere Baumreihe an der Südgrenze des Plangebiets mit fünf Buchen soll dagegen soweit möglich erhalten bleiben.

Durch Festsetzungen von Anpflanzungen (Hecken und Sträucher) wird eine Grundbegrünung gewährleistet und zudem auch zu Schallschutzzwecken genutzt.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen ist nicht erkennbar. Zusätzliche Eingriffe werden durch das Anlegen von Dachbegrünungen zum großen Teil kompensiert.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Genaue Grundwasserstände sind den Planern nicht bekannt. Da die versiegelten Flächen nicht wesentlich zunehmen, wird die Grundwasserneubildungsrate nahezu unverändert bleiben. Die geplanten Gebäude und Gebäudeteile, die in bisher unversiegelte Flächen eingreifen, sollen retentionsorientierte Flachdachbegrünungen erhalten, somit eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden

Das Plangebiet befindet sich im bereits bebauten Siedlungsgebiet. Demnach erfolgt keine neue Erschließung von Baufeldern.

Im Plangebiet handelt es sich um Lössboden (Quelle: Online beim Geoportal NRW, Stand: 11.12.2017), welcher keinem besonderen Schutz unterliegt. Durch seinen Nährstoffreichtum eignet er sich gut zur Anpflanzung von Gewächsen. Die Versickerungsfähigkeit ist mittelmäßig einzustufen, weshalb besonderer Wert auf eine möglichst geringe Versiegelung gelegt werden sollte.

Durch den geringen Grad an zusätzlicher Versiegelung ist die Veränderung der Bodenoberfläche als nicht erheblich einzustufen.

Schutzgut Klima/ Luft

Siehe hierzu Ausführungen zu Punkt 9. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/ Luft ist im Ergebnis nicht erkennbar.

Schutzgut Landschaft

Die nähere Wohnumgebung charakterisiert sich überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden. Diese gehen in ihrer Entstehungszeit zum Teil ins 19. Jahrhundert zurück. Vorwiegend sind sie jedoch in der Mitte bis Ende des 20. Jahrhunderts entstanden.

Das Bauvorhaben fügt sich in die bestehenden Bebauungsstrukturen in der Umgebung ein. Zusätzliche Auswirkungen auf die freie Landschaft ergeben sich somit nicht.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

In der Nachbarschaft befindet sich das eingetragene Baudenkmal „Im Diekhoff Nr. 7“. Dabei handelt es sich um einen Fachwerkhof mit Ziegelausfachung aus dem 19. Jh. Zusammen mit dem benachbarten Baudenkmal „Im Diekhoff Nr. 9“ von 1770 ergibt sich dort ein Ensemble, aus dem sich die frühere Ortslage noch ablesen lässt.

Durch Freihaltung bzw. Neuordnung der Sichtbeziehungen aus dem Plangebiet heraus ergeben sich keine Einschränkungen. Die Einrichtung einer Stellplatzanlage erfolgt durch Abgrenzung eines Schutzstreifens in ortstypisch angelegter Schnitthecke in Höhe der umliegenden Einfriedungen.

Nach dem Denkmalschutzgesetz NRW sind Gemeinden zur Sicherung der Bodendenkmäler in der Bauleitplanung verpflichtet. Sollten bei Bauarbeiten entsprechende Bodenfunde gemacht werden, sind diese der Stadt Porta Westfalica und der LWL-Archäologie für Westfalen sofort zu melden und der Fundort i.S.d. § 15 und § 16 DSchG mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Wechselwirkungen zwischen den vorhandenen Schutzgütern

Es sind keine Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bekannt und aufgrund des geringen Eingriffsumfangs auch nicht zu erwarten.

9. KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der atlantischen Klimazone. Porta Westfalica weist klimatische Merkmale der Westwindzone mittlerer Breiten auf und ist Teil des Norddeutschen Flachlandes. Das Wetter ist als wechselhaft und unbeständig einzustufen. Im Sommer sind die Temperaturen mäßig warm ebenso sind die Winter meist mild. Die klimatischen Verhältnisse mit hohen Temperaturen, warmen Sommern und geringen Niederschlägen sind typisch im Flachland. Im Bereich des Wiehengebirges im Süden steigen die Niederschläge stetig an.

Das Kleinklima wird durch die Bebauung und Versiegelung beeinflusst. Aufgrund der ländlichen Lage Nammerns kann man den Ortsteil als naturnah und durch großzügige Gartenanlagen beschreiben. Aufgrund der geplanten Innenverdichtung kann es mikroklimatischen Veränderungen kommen. Da die Eingriffe der zusätzlichen Bebauung in die klimarelevante Verdunstungsrate durch Anlegung von Gründächern weitgehend kompensiert wird, sind keine erheblichen Veränderungen zu erwarten.

Im Bereich des Plangebietes sind die Errichtung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien auf den Gebäuden grundsätzlich gestattet, sodass eine Nutzung erneuerbarer Energien möglich ist.



10. IMMISSIONSSCHUTZ

Durch die angrenzende Laurentiusstraße sowie die Straßen „Im Langenfeld“ und „Im Diekhoff“ ist die vorhandene Wohnbebauung in gewissem Umfang vorbelastet.

Aufgrund der geplanten Nutzungsergänzung, die auch eine Nutzung zur Nachtzeit beinhaltet, hat der Antragsteller ein Schallschutzgutachten (SSG) in Auftrag gegeben. Diese Prognoseberechnung kommt zu dem Ergebnis, dass die zulässigen Belastungswerte an den als kritisch angesehenen Immissionspunkten auch zu den Nachtzeiten eingehalten werden und keine gesonderten Schutzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets erfordern. Die Einhaltung der Vorgaben und Grundlagen des Schallschutzgutachtens ebenso wie der innergebäudliche Schallschutz unterliegt der bauordnungsrechtlichen Genehmigung und ist nicht Gegenstand der Ebene der Bebauungsplanung.

11. BODENSCHUTZ

Altlasten sowie Ablagerungen innerhalb des Plangebietes oder dessen näherer Umgebung sind nicht bekannt und aufgrund der bisher intensiven Vornutzung auch nicht zu erwarten.

12. DENKMALSCHUTZ

Der Bebauungsplan betrifft den Ortskern von Nammen, der an der Poggenbeeke gelegen, 1270 zuerst erwähnt wird, aber weitaus älter ist. Einen systematischen Aufschluss über die Höfe des Dorfes gibt das Visitationsprotokoll von 1680, das Informationen zu 49 Höfen zusammenträgt und eine Zählung besitzt, die sich bis heute nachvollziehen lässt. Über den Standort der sog. Alten Schule, der im Übrigen ältere Schulbauten südlich der Kapelle vorausgingen, ist bekannt, dass hier zuvor der 1916 abgebrannte „Mönckhoff“, Stätte Nr. 10, stand. Dieser 1568 erstmals nachweisbare Kötterhof wurde 1926 mit der Schule überbaut. Sein westlicher Nachbar mit der Stättennummer 36 war ein freier Kötterhof und fiel einer Erweiterung des Schulhofs zum Opfer.

In diesem Kontext ist für die nordwestlich angrenzende, noch erhaltene denkmalgeschützte Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes eine angepasste Nutzung gewünscht. Die geplanten Stellplätze im Nordwesten des Plangebietes erfordern einen angemessenen Schutz vor Emissionen. Ferner sollen die Neubauten so zu gestalten sein, dass sie sich von ihrer Oberfläche, Form und Farbe in den baulichen Kontext einfügen. Besonders sind dabei die Belange der verschiedenen Geschosshöhen zu beachten. Aufgrund der exponierten Höhe der Alten Schule sollen die Neubauten mit einer vermittelnden Geschosshöhe so realisiert werden, dass dadurch keine Störung zu dem angrenzenden Denkmalschutz entsteht.

13. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Verkehrsanbindung

Die Anbindung des Plangebietes an das lokale und regionale Verkehrsnetz erfolgt über die Straßen Laurentiusstraße, „Im Langenfeld“ und „Im Diekhoff“. Im Bereich „Im Langenfeld“ / „Im Diekhoff“ befindet sich die Zufahrt zum Plangebietes, die für Pkw sowie die Marktwagen des Wochenmarktes als auch für die Feuerwehr ausgelegt ist. Der im Westen verlaufende Fußgängerweg „Böhenpatt“ wird als öffentlicher Fußweg gesichert bleiben. Die dazu erforderlichen Grundstücksverhältnisse sollen neu geordnet werden. Im Osten des Gebäudes der Alten Schule befindet sich eine private Treppenanlage, die Fußgängern Zugang gewährt.

Die Laurentiusstraße unterliegt als Ortsdurchfahrt der Landstraße L 764 der Straßenbaulast des Landesbetriebs Straßen NRW. Die im Zuge des Vorhabens geplante Anlegung von 5 Stellplätzen und der aus der Dorferneuerung begründete Anpassung des Einmündungsbereiches „Im Langenfeld“ müssen den Belangen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße 764 Rechnung tragen. Die dafür im Straßenraum erforderlichen Maßnahmen werden von der Stadt bzw. dem Vorhabenträger im Benehmen mit dem Landesbetrieb durchgeführt und finanziert.

ÖPNV

Die an der Nordseite des Plangebiets vorhandenen Bushaltestellen dienten seinerzeit der sicheren Anbindung der Schule an den ÖPNV. Diese sollen – entsprechend den Vorschlägen im Dorferneuerungskonzept – im Zuge der Umgestaltung ortsnah verlegt werden. Die Anbindung des Grundstücks an den ÖPNV bleibt somit erhalten.

Trink- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet ist bereits und wird im Rahmen einer Neuplanung an das bestehende Trinkwassernetz angeschlossen. Darüber erfolgt die Entnahme und Versorgung mit Löschwasser an den vorhandenen Wasserentnahmestellen.

Für das Vorhaben wird ein Löschwasserbedarf in Höhe von 96 m³/h vorzuhalten sein. Laut Auskunft der Stadtwerke ist die Reserve für Löschwasserentnahme an den nächstgelegenen Entnahmestellen dafür ausreichend. Im Bereich der Straßen „Im Diekhoff“ bis „Laurentiusstraße“ befinden sich fünf Unterflur-Hydranten, sodass ein Löschwassermenge von 96 m³/h sichergestellt werden kann.

Abwasserbeseitigung

Für das anfallende Niederschlags- und Schmutzwasser ist eine Beseitigung über die vorhandene Kanalisation, die in der Laurentiusstraße, „Im Langenfeld“ und „Im Diekhoff“ verläuft, vorgesehen. Die vorhandene Infrastruktur bietet hinsichtlich des zusätzlichen Abwassers genügend Kapazität und ist in ihrer Dimensionierung ausreichend.

Elektrizitätsversorgung

Für die Versorgung mit Elektrizität ist die Westfalen-Weser-Netz AG zuständig.

Abfallbeseitigung

Die Beseitigung des anfallenden Abfalls wird durch die örtliche Müllabfuhr vorgenommen.

14. REALISIERUNG / KOSTEN

Die geplanten Vorhaben werden durch einen privaten Investor durchgeführt und sollen zeitnah realisiert werden. Der Stadt Porta Westfalica entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten. Die Grünbeete im Bereich der Einmündung „Im Diekhoff“ / „Im Langenfeld“ sollen mit Hilfe von Dorferneuerungsmitteln umgesetzt werden, die der Stadt als Antragsteller zufließen. Die notwendigen bodenordnenden Maßnahmen in den überplanten Randbereichen des Plangebiets und die Gewährleistung der Verkehrssicherungspflicht werden in gesonderten vertraglichen Vereinbarungen geregelt.

15. KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

Bodenfunde

Die Ausführungen in Kapitel 12 machen deutlich, dass zumindest westlich der Schule mit den



Überresten mittelalterlich/frühneuzeitlicher Hofbebauung zu rechnen ist, möglicherweise auch im Bereich der Schule. Um Überreste älterer Bebauung nicht undokumentiert zu zerstören, ist es notwendig, die LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, frühzeitig in die Planungen einzubeziehen, damit eine baubegleitende Untersuchung eingeplant werden kann.

Kampfmittel

Es gibt keinerlei Anhaltspunkte für das Vorhandensein verbliebener Kampfmittel. Sollten trotzdem bei Arbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen entdeckt werden, müssen die Arbeiten sofort eingestellt werden. Der staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg, In der Krone 31, 58099 Hagen, Tel.: 02331-69273887 ist unmittelbar zu informieren.

Bergbau

Der Änderungsbereich liegt über dem Erlaubnisfeld „Minden“ der BEB Erdgas und Erdöl GmbH und Mobil Erdgas-Erdöl GmbH. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Bergbauberechtigung zur Aufsuchung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. Diese Erlaubnis gewährt ein befristetes Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ innerhalb der festgelegten Feldgrenzen. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei Maßnahmen, wie z.B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen sind erst nach einem Genehmigungsverfahren erlaubt.

Geologie

Laut Auskunft des Geologischen Dienstes NRW stehen „im Plangebiet Schluffe und Tone aus dem Quartär und Fein- und Mittelsande an. Darunter folgen Kalk-, Mergel- und Tonsteine. Nach den vorliegenden Informationen sind keine für das Plangebiet relevanten Sulfatgesteinvorkommen vorhanden. Den vorliegenden Unterlagen zu Folge, sind im Umfeld des Bauvorhabens keine Erdfälle bekannt. Der Baugrund ist in jedem Fall objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten“.

Altlasten

Altlasten sowie schädliche Ablagerungen innerhalb des Plangebietes oder dessen näherer Umgebung sind nicht bekannt.

Flächenbilanz

Art der Nutzung	
Fläche des Plangebietes	7.133 m²
davon bereits versiegelt/ bebaut	4.926 m²
+ zusätzliche Bebauung mit Gründächern	503 m ²
+ zusätzliche Gehwegflächen	42 m ²
+ Stellplätze und Zufahrten, versickerungsfähig	770 m ²
- abz. Entsiegelung für Grünflächen	258 m ²
Versiegelte Fläche gemäß Planung	5.983 m²