

Stadt Porta Westfalica

**Begründung zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes Nr. 19 „Am Eichendorffweg“
Porta Westfalica Lerbeck**

Vorhabenträger:
Kögel Bau GmbH & Co. KG
Hintern Schloß 14
32549 Bad Oeynhausen

Aufgestellt:

Dipl.Ing Architekt
Frank Scharping
Kolkkampweg 1
32278 Kirchlengern
Tel.: 05223-761720
Fax: 05223-761721
E-Mail: info@architekt-scharping.de

**Geändert und ergänzt durch durch das
Sachgebiet Stadtplanung der Stadt Porta Westfalica im November 2007**

Vorbemerkungen

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 „Am Eichendorffweg“ - Lerbeck wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 12.01.2004 rechtskräftig. Damit wurde das Baurecht für die Grundstücke zwischen „Im Horn“ und „Eichendorffweg“ geschaffen, auf dessen Grundlage zwischenzeitlich 7 Wohnhäuser errichtet wurden. Ca. 12 weitere Wohnhäuser wären gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes noch zulässig.

Aufgrund eines Hinweises des OVG Münster in einem Ortstermin am 06.03.2007 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 „Hausberger Schweiz“ ist festzustellen, dass dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan unwirksam ist, da seine „Festsetzungen nicht die entsprechenden Vorhaben genügend konkretisieren. Die Festsetzung eines Baugebiets allein reicht nicht aus. Enthält ein als vorhabenbezogen bezeichneter Bebauungsplan keinen Hinweis auf das beabsichtigte Vorhaben, so kann dieser Mangel nicht durch Heranziehen des Durchführungsvertrages beseitigt werden.“ (vgl. BVerwG 4 CN 3.02 vom 18.09.2003). Dieses gilt entsprechend auch für die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 „Am Eichendorffweg“.

Es ist davon auszugehen, dass das Vorhaben, 13 Einzel- und 3 Doppelhäuser sowie deren Erschließung zu errichten, ausreichend konkret ist, wenn ein entsprechender Vorhaben- und Erschließungsplan vorliegt.

Die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes wird durch ein „ergänzendes Verfahren“ geheilt, das heißt, dass das Verfahren ab da an neu durchzuführen ist, wo der Fehler aufgetreten ist. In diesem Fall wird der Plan mit den konkreteren Festsetzungen und einem integrierten Vorhaben- und Erschließungsplan neu ausgelegt, um einen erneuten Satzungsbeschluss zu fassen und eine erneute Bekanntmachung durchzuführen. Anzuwenden ist das bei Durchführung des ergänzenden Verfahrens geltende Recht, das heißt, dass auch ein Umweltbericht neu erstellt wird. Da das Planergebnis im Ergebnis nicht verändert wurde, kann auf eine erneute Abwägung verzichtet werden, zumal sich die Sach- und Rechtslage für den betreffenden Plan nicht dermaßen verändert hat, dass hier ein verändertes Ergebnis die Folge ist.

Der Rat der Stadt Porta Westfalica hat am 07.05.2007 beschlossen, ein ergänzendes Verfahren zur Planerhaltung gemäß § 214 (4) BauGB für die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 „Am Eichendorffweg“ einzuleiten.

1. Situation

Für das Plangebiet der Flur 1 in der Gemarkung Lerbeck besteht der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19 „Am Eichendorfweg“ der Stadt Porta Westfalica, der das Gebiet als allgemeines Wohngebiet festsetzt.

2. Anlass der Änderung

Der Bebauungsplan dient der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) in offener, ein- bis zweigeschossiger Bauweise zur Realisierung von 13 Einzel- und 3 Doppelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude.

Das betreffende Gebiet ist seit ca. 2003 vermessen, die Erschließung ist erfolgt. Da zwingend eine vorrangige Bebauung der mit WA II bezeichneten und mit besonderen Lärmschutzaufgaben belasteten Bereiche vorgeschrieben ist, erfolgte trotz intensiver Bemühungen zur Vermarktung bisher keine Bebauung. Grundstücke und Gebäude der mit WA II bezeichneten Bereichen, die mit den besonderen Auflagen versehen sind, lassen sich in dieser Form nicht vermarkten.

Für die dahinterliegende geplante Bebauung mit Einfamilienwohnhäusern, auch mit den zu erbringenden passiven Schallschutzmaßnahmen, sind Interessenten vorhanden.

3. Begründung der Änderung

Durch die bisher geltenden Auflagen in den mit WA II bezeichneten Bereichen, insbesondere durch die vorgeschriebene Mindestfirsthöhe, die Baulinien und den vorgeschriebenen Höchstabstand der Gebäude untereinander ergeben sich Volumen von Doppel- oder Reihenhäusern, die deutlich über der sonst üblichen Größe liegen. Aufgrund der hierdurch entstehenden Kosten und der besonderen Gebäudeformen lassen sich diese Grundstücke bisher nicht vermarkten.

Das neue Konzept dieser Bebauungsplanänderung sieht vor, die Schallschutzaufgaben im Bereich WA II zu lockern um dieses einer marktgerechten Bebauung zuzuführen. Zum Ausgleich werden die passiven Schallschutzaufgaben im Bereich WA I erhöht.

Es wurde durch einen Nachtrag zum Lärmschutzgutachten nachgewiesen, dass bei Entfall der bisher zwingend erforderlichen Schallschutzbebauung und Bebauung mit Einfamilienwohnhäusern im Bereich WA II durch passive Schallschutzmaßnahmen im Bereich WA I die geforderten Schallschutzanforderungen ebenfalls erreicht werden. Die Anforderungen im Einzelnen sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen, das Gutachten des TÜV Bielefeld ist als Anlage beigefügt. Es konnten wohngebietsverträgliche Lärmemissionen nachgewiesen werden.

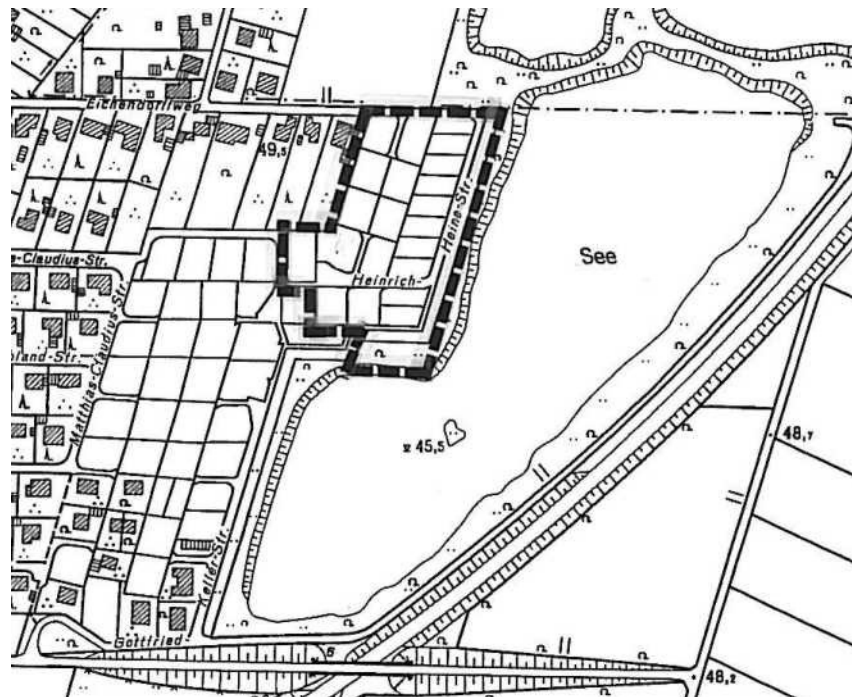
Mit Festschreibung dieser Auflagen in den Bebauungsplan entfällt die Grundlage der zwingenden vorrangigen Bebauung der mit WA II bezeichneten Bereiche.

4. Einordnung des Plangebietes

Das nahezu ebene Plangebiet im Stadtteil Lerbeck ist als allgemeines Wohngebiet zu werten. Es wird westlich von angrenzenden Wohngebäuden bzw. der Grenze des ebenfalls in der Überplanung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 „Im Horn“ gesäumt. Im Osten und Süden begrenzen die Uferbereiche der vorhandenen Seeanlagen mit der dahinterbefindlichen Bundesstraße 482 das Gebiet, während es im Norden an die Straße „Eichendorfweg“ angebunden ist.

5. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Lerbeck gemäß folgender Übersicht:



Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 13.330m²

6. Umweltbericht

Nach §2 BauGB besteht die Verpflichtung zur Umweltprüfung. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht als Anlage zu dieser Begründung zusammengefasst.

Durch Änderung der Schallschutztechnischen Anforderungen für 13 Einzel- und 3 Doppelhäusern werden sich keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt einstellen. (siehe Umweltbericht)

7. Planungskonzept

Die Änderung wird aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 19 „Am Eichendorfweg“ der Stadt Porta Westfalica entwickelt. Sie beinhaltet insbesondere folgende Punkte:

- Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) in offener, ein- bis zweigeschossiger Bauweise (13 Einzel- und 3 Doppelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude), wie sie im betreffenden Ortsteil von Lerbeck umliegend vorzufinden sind.
- Die Erschließung des Plangebietes ändert sich nicht.
- Die Entwässerung des Plangebietes ändert sich nicht.
- Die künftigen Begrünungsaufgaben im Planbereich sowie die Regelung des Eingriffs in Natur und Landschaft ändern sich nicht.

7.1 Erschließung

7.1.1 Verkehrsführung

Die Erschließung erfolgt von Norden über die Straße „Eichendorffweg“. Sowohl vom Eichendorffweg selbst, als von der neuen Planstraße werden Stichstraßen in das Baugebiet geführt, um rückwärtige Baugrundstücke erreichen zu können.

Die Planstraße, die am Ende mit einem Wendehammer versehen und als Fuß- und Radweg in das benachbart entstehende Baugebiet „Im Horn“ weitergeführt wird, wird gemischt genutzt ausgeführt, um auch den fußläufigen Verkehr aufzunehmen.

Ein weiterer Fuß- und Radweg schließt sich auf der Ostseite an die Erschließungsstraße an und wird als Promenade auch auf der Südseite zum See in das Baugebiet „Im Horn“ geleitet.

7.1.2 Anlagen für die Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann sichergestellt werden, da alle Einrichtungen und Medien von der Straße „Eichendorffweg“ in das Gebiet hinein verlegt werden können. Der Ausnutzungsgrad der vorhandenen Einrichtungen wird durch das neue Wohngebiet optimiert, wobei es selbst ökonomisch erschlossen werden kann.

7.1.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser wird der vorhandenen öffentlichen Kanalisation zugeführt. Ein Kanalausbauplan für den Bereich der Planstraße ist aufzustellen. Das Oberflächenwasser kann gemäß Versickerungsnachweis für das Baugebiet „Am Eichendorffweg“ aufgrund partiell hochgradig durchlässigen Untergrundes (Nahbereich von Auskiesungsflächen) wirtschaftlich versickert werden. Sowohl das Regenwasser aus Dach- und Hofflächen als auch die anfallenden Niederschläge aus den Verkehrsflächen wird durch Muldenversickerung in das Grundwasser eingeleitet.

Die getrennte Einzelbemessung der Versickerungsanlagen auf den Grundstücken ist vorzunehmen.

7.2 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund des Bestrebens, neue Wohnbauflächen benachbart zu bestehenden Wohnvierteln auszuweisen, andererseits wegen der Lage im Einflussbereich der B 482 (siehe Abschnitt 8 Schallschutz) wird für das Plangebiet auf Grundlage der Darstellung im Flächennutzungsplan als Art der baulichen Nutzung die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung vom 23. Februar 1990 getroffen. Das Gebiet soll nur dem Wohnen dienen, um das Vorhaben, 13 Einzel- und 3 Doppelhäuser zu realisieren, eindeutig festzulegen. Die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO und die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden demzufolge nicht zugelassen.

Die Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes bleibt gewahrt, da es sich nur um einen kleinen Teil eines größeren Allgemeinen Wohngebiets handelt, für den keine Einschränkungen vorgenommen werden.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung geht in der Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse und der Festlegung der Dachformen sowie in der Festlegung von Trauf- und Firsthöhen auf die benachbarte Bebauung ein: Es sind ein bis zwei Vollgeschosse zulässig, die Grundflächenzahl wird auf 0,3, die Geschossflächenanzahl auf 0,3 und 0,6 festgelegt, Dachneigungen bewegen sich i.d.R. zwischen 30 und 45 bzw. 48°. Bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche werden die Gebäudehöhen auf max. 11m festgelegt (s. textliche

Festsetzungen). Für das Baugebiet werden passive Schallschutzmaßnahme mit entsprechenden Auflagen vorgeschrieben (s. im einzelnen Abschnitt 8 Schallschutz).

7.4 Bauart

7.4.1 Bauweise und Baugrenzen

Für das Plangebiet werden Festsetzungen in Anlehnung an die Nachbarbebauung getroffen: Maßstabsbildend sind hier die umliegenden Wohngebäude insbesondere Bebauungsplanfestsetzungen, aufgrund derer offene Bauweise mit einer Gebäudelängenbegrenzung bis max. 25 m festgesetzt wird. Der Zuschnitt der Baufelder entspricht den ortsüblichen Grundstücksgrößen und der daraus resultierenden Erschließungsführung als Basis für das Angebot ausreichend großer Baugrundstücke mit nach Süden bzw. Westen orientierten Wohn- und Nutzgärten. Die Bautiefen sind großzügig bemessen: variable Positionierung der Wohnhäuser ist gewährleistet, die festgelegten Gebäudehöhen verhindern hingegen zusammen mit den max. zulässigen Dachneigungen und Traufhöhen deren unmaßstäbliche bauliche Ausnutzung.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche wird, sofern möglich, ein Abstand von 5m vorgehalten, um ausreichende Vorgartengrünflächen zum Verkehrsraum vorzusehen.

7.4.2 Ausrichtung und Gestaltung der Baukörper

Bezüglich der Ausrichtung der Baukörper soll gem. CO²-Minderungskonzept der Stadt Porta Westfalica eine aktive oder passive Solarenergienutzung ermöglicht werden. Die zukünftige Bebauung ist in der Außengestaltung nach ortsüblichem Materialkanon zu planen und auszuführen: Für die dominanten Fassadenteile können als Oberflächenmaterialien wahlweise oder in Kombination Mauerwerk, Putz oder Holzverschalung verwendet werden. Für untergeordnete Gebäudeteile, z. B. Wintergärten, sind auch Metall-Glaskonstruktionen und Holz zulässig. Nicht zulässig sind dagegen Verkleidungspaneele auf Bitumen- oder Kunststoffbasis, sowie Metallverkleidungen und glasierte Klinker. Als Dachbeläge sind, wie umgebend vorhanden, nur unglasierte Dachpfannen und der Farben rot, braun bis schwarz zulässig (s. textliche Festsetzungen).

7.5 Garagen und Stellplätze

Aufgrund der Ausnutzungseinschränkungen für die privaten Grundstücksflächen mit GRZ = 0,3 sind für den ruhenden Verkehr auf den jeweiligen Parzellen ausreichende Möglichkeiten für Stellplätze und Garagen vorhanden. Zusätzlich soll eine ausreichende Anzahl von öffentlichen Stellplätzen im Straßenraum angeboten werden (Zielsetzung 0,5 Stp./Haus).

7.6 Sichtflächen

Sichtflächen sind im Plan im nördlichen Einmündungsbereich der neuen Planstraßen auf den „Eichendorffweg“ gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RaSt 06 festgesetzt.

7.7 Verkehrsflächen

Die Planstraße wird mit einer Regelbreite von 6m festgesetzt. Darin aufgenommen werden die Versickerungsanlagen für anfallendes Oberflächenwasser aus den Verkehrsflächen, partielle Einschnürungen und Fahrbahnversätze zur Verkehrsberuhigung mit Aufnahme der Besucherstellplätze und Anpflanzungen im Straßenraum. Stichwege erhalten eine Regelbreite von 3,5m (Entwässerung wie vor). Ein gesonderter Straßenausbauplan hierfür ist auszuarbeiten und mit der Stadt Porta Westfalica abzustimmen.

7.8 Grün-/Freiflächen

Im Plangebiet werden private Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen und Sträuchern und deren Erhaltung belegt. Die zu pflanzenden Arten ergeben sich aus den textlichen Planfestsetzungen. Zur östlichen Seeseite wird eine Fläche mit Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. Pflanzschema festgesetzt (s. hierzu Abschnitt 9).

Die Begrünung des Gebietes besitzt folgende Funktionen:

- Ausgleich für versiegelte Fläche
- Gliederung des Planbereichs, insbesondere hinsichtlich der angrenzenden Seeanlage.

Hinweis: Die Stammachse von Hochstämmen hat 1m Abstand zu den Leitungen einzuhalten. Wenn mit hoher Wahrscheinlichkeit Schädigungen der Leitungen zu erwarten sind, sind vorsorglich technische Maßnahmen zu ergreifen.

8. Schallschutz

Das Plangebiet liegt im lärmtechnisch vorbelasteten Bereich der Bundesstraße B 482, welche sich hinter der angrenzenden Seeanlage mit einem mittleren Abstand von ca. 200m zum Planbereich befindet. Zur Klärung der Emissionsverhältnisse ist von den Grundstückseigentümern der TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt, NL Bielefeld/Referat Schall- und Schwingungstechnik mit einem Schallschutzgutachten beauftragt worden (s. Anlage 2). Die Untersuchungen haben ergeben, dass der Bereich bezüglich der Belastungspegel nicht ohne entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen bebaut werden kann. Bei der Frage der Behandlung der Emissionen kamen drei grundsätzliche Möglichkeiten in Betracht:

Variante 1 sah vor, einen LS-Wall in direkter Nähe der Schallquelle zu installieren. Untersuchungen ergaben, dass sich dieser Wall auf dessen direkte Nachbarschaft signifikant verbessernd ausgewirkt hätte, während das Baugebiet selbst bei üblichen Wall- oder Wandhöhen an der Straße wegen des großen Abstandes zur B 482 und der eintretenden Schallsenkung nicht dem erhöhten Aufwand entsprechend hätte geschützt werden können.

Variante 2 bestand in der Aufschüttung eines Walles auf der Ost- und Südseite des Baugebietes. Hiergegen sprach neben der auch hier eintretenden Schallsenkung bei üblichen Wallhöhen die Tatsache, dass der Verlust eines markanten Teiles der Baufläche, damit einhergehende Verteuerungen der Grundstückspreise und der Umstand, dass mit dem Wall die attraktiven Seeseiten zum Osten und Süden verbaut worden und die Sichtkontakte zur freien Landschaft damit zerstört wären, diese Option ausschlossen.

Variante 3 untersuchte die Möglichkeiten, durch eine dicht organisierte, auf Versatz gestellte, zwingend zweigeschossig festgesetzte Baureihe zum Osten und, soweit möglich, zum Süden, den Schall durch die Baukörper selbst weitgehend aus dem Baugebiet zu halten.

In der Abwägung der drei Varianten im Rahmen der Voruntersuchung stellte sich die Variante 3 als die praktikabelste heraus, die im Rahmen des Gutachtens vertretbare Ergebnisse in Aussicht stellt.

Da sich durch die Schallschutzaufgaben der Variante 3 Gebäudekörper ergeben, die sich bisher nicht vermarkten ließen, wurde durch einen Nachtrag zum Lärmschutzgutachten nachgewiesen, dass bei Entfall der bisher zwingend erforderlichen Schallschutzbebauung und Bebauung mit Einfamilienwohnhäusern im Bereich WA II durch passive Schallschutzmaßnahmen im Bereich WA I die geforderten Schallschutzanforderungen ebenfalls erreicht werden. Die Anforderungen im Einzelnen sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Das in dieser Weise optimierte Konzept des Plangebietes lässt im Ergebnis Wohngebietswerte und somit gesunde Wohnverhältnisse erwarten, die anhand des Gutachtens im einzelnen zu verifizieren sind.

Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes an der vorliegenden Stelle kann unter Voraussetzung der deutlich reduzierten Immissionen aus dem Verkehrsaufkommen der B 482 in der Abwägung aufgrund der natur-, aber gleichzeitig auch ortsnahe Lage des Gebietes insgesamt positiv bewertet werden.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Ausweisung eines Wohngebietes zur Realisierung von 13 Einzel- und 3 Doppelhäusern führt zu unvermeidbaren Eingriffen in Natur- und Landschaft nach § 4 bis § 7 Landschaftsgesetz NRW, die in angemessener Frist an Ort und Stelle auszugleichen oder an einem anderen Ort der Gemeinde als Ersatzmaßnahmen durchzuführen sind. Durch Festsetzungen zur Vermeidung bzw. Verminderung des Eingriffs, sowie zu Pflanzaufgaben bezüglich privater und öffentlicher Grünflächen soll die Kompensation für das Plangebiet erfolgen.

Gemäß der Bilanz aus der Ursprungsplanung zu diesem Bebauungsplan ergab sich ein Kompensationsüberschuss von 866 Werteeinheiten, so dass neben den Festsetzungen bezüglich der Grundstücksausnutzungen sowie der Pflanzaufgaben für Verkehrs- und private Flächen keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich waren.

Durch die hier vorliegende Bebauungsplanänderung (Überarbeitung der Schallschutzaufgaben) ergeben sich keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass auf eine erneute Berechnung des Zustandes von Natur und Landschaft verzichtet werden kann.

Überarbeitet und ergänzt durch die Stadt Porta Westfalica gemäß §214 (4) BauGB im November 2007.

Diese Begründung hat der Rat der Stadt Porta Westfalica am 17.12.2007 gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Porta Westfalica, den 22.01.2008

Der Bürgermeister

Anlage 1: Umweltbericht

Anlage 2 u. 3: Schallschutzgutachten

Anlage 4: Versickerungsnachweis