

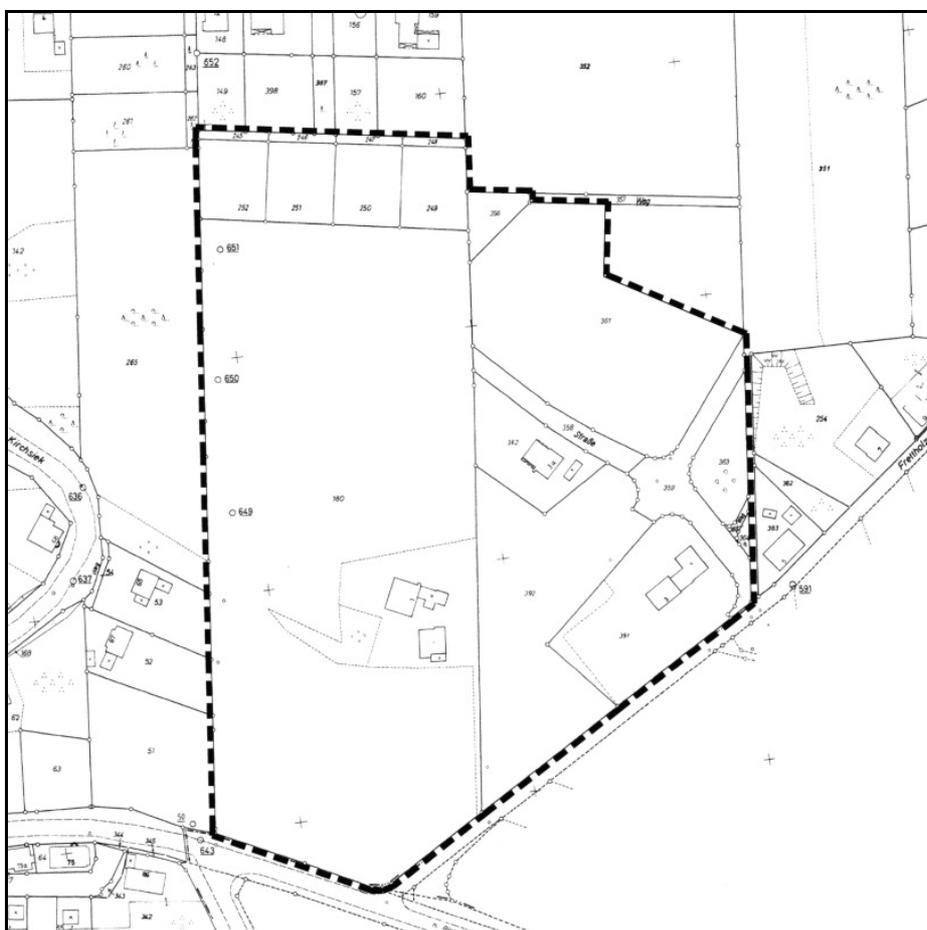
# STADT PORTA WESTFALICA

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 25

### BAUGEBIET "HAUSBERGER SCHWEIZ" IM

### OT HAUSBERGE

## BEGRÜNDUNG



**Erneute Offenlage im Ergänzungsverfahren**

Stand: 16.11.2007

**Planverfasser:**

Kontur Bau Vision GmbH

Hastenbecker Weg 2

31785 Hameln

Geändert und ergänzt durch Sachgebiet Stadtplanung Stadt Porta Westfalica

**Vorhabenträger:**

Bauland Vision GmbH

Reherweg 10

31855 Aerzen

## Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
Übersicht über das Aufstellungsverfahren	3
1. Geltungsbereich	4
2. Ziel und Zweck der Planung	4
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
4. Grundzüge der Planung (Planungskonzept)	5
5. Umweltprüfung	5
6. Festsetzungen	5
7. Eingriffsregelung	8
8. Immissionsschutz	8
9. Bodenschutz	9
10. Erschließung, Ver- und Entsorgung	9
11. Realisierung / Baukosten	10

---

## Übersicht über das Aufstellungsverfahren

- 16.06.1999 Die Firma Bauland Vision GmbH, Aerzen, beantragt für das Grundstück Gemarkung Hausberge, Flur 3, Flurstück 180 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß §2 (1) BauGB.
- 16.10.1999 Der Ausschuss für Planung und Umweltschutz beschließt in öffentlicher Sitzung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 „Hausberger Schweiz“ aufzustellen.
- 02.01.-09.02.2001 Beteiligung der Bürger gemäß §3 (1) BauGB
- 18.01.2001 Unterrichtung der Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung
- 21.12.00.-09.02.2001 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- 25.04.2002 Der Ausschuss für Planung und Umweltschutz beschließt die Auslegung
- 12.06.-17.07.2002 Auslegung
- 09.12.2002 Der Ausschuss für Planung und Umweltschutz empfiehlt den Satzungsbeschluss
- 16.12.2002 Rat fasst Satzungsbeschluss
- 10.04.2003 Rechtskraft des Planes durch öffentliche Bekanntmachung
- 07.05.2007 Nachdem die Stadt Porta Westfalica erkannt hatte, dass dieser Plan unwirksam ist, wird mit Beschluss des Rates das ergänzende Verfahren zur Planerhaltung gem. § 214 (4) BauGB eingeleitet.
- 27.08.2007 Der Ausschuss für Planung, Umweltschutz und Bauwesen beschließt die erneute öffentliche Auslegung
- 17.09. – 26.10.2007 Auslegung

## 1. Geltungsbereich

Das geplante Gebiet umfaßt eine Fläche von ca. 34.317 m<sup>2</sup>.

Der Planbereich wird:

- im Norden durch eine vorhandene Bebauung und Weideland,
- im Osten durch Wald- und Wohnbauflächen,
- im Süden durch die Straßen Frettholzweg und Eisberger Straße,
- im Westen durch Waldfläche begrenzt.

## 2. Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes für die Durchführung des Vorhabens, 30 Einzel- und Doppelhäuser mit der Erschließung, das durch städtebaulichen Vertrag für 23 Wohnbaugrundstücke sichergestellt wird. Der Vertrag wurde am 12.03.2003 unterzeichnet. 2007 sind 9 Grundstücke vertragsgemäß genutzt.

Nachdem die Festsetzungen des rechtskräftigen Durchführungsplanes „Wiesengrund“ der ehemaligen Stadt Hausberge vom 28.03.1962 nicht mehr realisierbar sind, da im Bereich des neu gebildeten Flurstückes 362 bereits eine Wohnbebauung vorgenommen wurde und die Planung keine Rücksicht auf die vorhandene Geländetopographie nimmt, ist es erforderlich, die Fläche neu zu überplanen.

Die vorliegende Planung berücksichtigt die vorhandene Geländestruktur, die typischen Sieke und Brinke des Hausberger Hügellandes werden hier unverbaut erhalten.

## 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Porta Westfalica sind sämtliche Flurstücke des genannten Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 „Hausberger Schweiz“ als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, so dass damit die rechtlichen Voraussetzungen zur konsequenten Umsetzung dieser städtebaulichen Vorgabe im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 „Hausberger Schweiz“ gegeben sind. Für das Plangebiet existiert ein rechtskräftiger Durchführungsplan vom 28.03.1962, der im Zuge des Plan-Verfahrens bis 2003 teilweise aufgehoben wurde. Der Bebauungsplan Nr. 19 „Wiesengrund“ wurde 1981 bis zum Satzungsbeschluß geführt, jedoch niemals rechtskräftig.

#### **4. Grundzüge der Planung (Planungskonzept)**

Art und Maß des allgemeinen Wohngebietes orientieren sich an den Möglichkeiten, die durch § 34 BauGB in diesem Bereich vorgegeben sind. Demnach sind ein- und zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser als Wohngebäude zulässig. Die Erschließung des Gebietes erfolgt vom ausgebauten Frettholzweg über eine neu herzustellende Anliegerstraße mit Wendeanlage, gem. Durchführungsvertrag.

Die vorgesehene Bebauung fügt sich in die vorhandene Geländestruktur ein. Die Traufhöhen der Gebäude südlich der Planstraße A werden an der vorhandenen Geländekuppe orientieren. Die Dächer werden durch das auf der Kuppe (Brink) festgesetzte Pflanzgebot durch einheimische Gehölze abgedeckt. Die im südlichen Plangebiet vorhandene Senke (Sieke) einschließlich des vorhandenen Baumbestandes bleibt erhalten.

Die Abstände vom vorh. Waldgebiet zur geplanten Baugrenze im westlichen Planbereich werden nach Abstimmung mit dem Forstamt auf 20,0 m festgelegt, während der Abstand im östlichen Planbereich mit 10,0 m erhalten bleibt.

#### **5. Umweltprüfung**

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

#### **6. Festsetzungen**

##### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird der erläuterten Nutzungskonzeption entsprechend als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Das Gebiet soll nur dem Wohnen dienen. Die Einschränkung ist erforderlich, um das Vorhaben: 23 bzw. 30 Einzel- und/oder Doppelhäuser eindeutig festzulegen. Je Wohngebäude sind höchstens 2 Wohneinheiten zulässig, um sicher zu stellen, dass keine Mehrfamilienhäuser entstehen können. Außerdem wird hierdurch der Parkdruck im öffentlichen Straßenraum begrenzt.

Die übrigen allgemein §4(2) BauNVO und ausnahmsweise §4(3) BauNVO zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

Die vorgenannten Einschränkungen erfolgen aus städtebaulichen Gründen, da sich die ausgeschlossenen Nutzungen im Plangebiet visuell und strukturell nicht einpassen würden und Belästigungen und Störungen (wie zum Beispiel erhöhter PKW-Verkehr) im Baugebiet und dessen Umgebung vermieden werden sollen. Die Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes bleibt

gewahrt, da es sich nur um einen kleinen Teil eines größeren Allgemeinen Wohngebietes handelt, für das keine Einschränkungen vorgenommen wurden.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 (2) Bau NVO ausnahmsweise zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energie (Sonnen- und Umgebungswärme).

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Höchstmaßes der baulichen Nutzung sind die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschoße festgesetzt worden.

Um eine übermäßige Versiegelung von Grund und Boden zu verhindern, ist eine GRZ von 0,3 ausgewiesen, womit die Möglichkeiten der BauNVO (§ 17) nicht ausgenutzt wurden.

Die Grundflächenzahlen dürfen gemäß Baunutzungsverordnung durch Flächen der

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
  - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
  - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- nur um bis zu 10 von Hundert überschritten werden.

Garagen und Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

Die Geschossflächenzahlen sind in Abhängigkeit von der GRZ sowie der Geschossigkeit auf 0,6 festgesetzt. Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass die Gebäude im WA-Gebiet mit der zusätzlichen Kennzeichnung \* unter der Höhe 134,00 m über NN verbleiben und damit den Blick von der Eisberger Straße über Siek und Brink auf das Wesergebirge nicht beeinträchtigen.

## 6.3 Flächen für den Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt vom Frettholzweg durch die Planstraße A. Die öffentlichen Verkehrsflächen - Erschließungsstraßen sind mit einer von 5,00 m vorgesehen. Seitlich entlang der Erschließungsstraßen werden 2 m breite Grünstreifen mit Raseneinsaat und Baumbepflanzung vorgesehen. Desweiteren gibt es eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 16 m. Zwischen den Grundstückseigentümern, der Stadt Porta Westfalica und dem Vorhabenträger wurden alle eigentumsrechtlichen Belange geklärt. Die Stadt Porta Westfalica schloss am 12.03.2003 einen Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger. Die Straßenbauplanung ist Teil des Vertrages.

Die für den Geh- und Radweg und die Bushaltstelle an der Eisbergerstraße notwendige Verkehrsfläche wird festgesetzt.

---

Die Ausführung der Fahrbahnfläche erfolgt in Bitumen. Im Zuge der Straßenbauplanung werden im Bereich der Planstraßen je Grundstück 0,5 öffentliche Stellplätze angelegt.

#### 6.4 Grünflächen

Die privaten Freiflächen auf den Grundstücken sind gärtnerisch anzulegen. Es sind nur heimische Bäume und Sträucher nach nachstehender Artenliste zu verwenden. Je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind mindestens ein Obst- oder Laubbaum mit einem Stammumfang von 10 – 12 cm sowie 5 Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzungen sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Hochbaumaßnahme durchzuführen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang ist Ersatz zu leisten.

#### 6.5 Spielplatz

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 28 und Bebauungsplan Nr. 13 sind in unmittelbarer Nähe des Baugebietes Spielplätze in ausreichender Größe vorhanden, so dass auf eine weitere Ausweisung von Spielplatzflächen in dem Plangebiet verzichtet wird.

#### 6.6 Gestalterische Festsetzungen nach Landesbauordnung

Kennzeichnend für das gesamte Plangebiet ist das vorhandene abwechslungsreiche und bewegte Relief. In Verbindung mit dem kleinräumigen Wechsel zwischen Gehölzstrukturen und Freiflächen hat es neben der Bedeutung für Flora und Fauna eine herausragende Bedeutung für das Landschaftsbild. Dies trifft besonders auf den westlichen Planbereich zu, wo sich von der L 780 über die Tal- und Kuppensituation hinweg bedeutsame Blickbeziehungen bis zum Höhenzug des Wesergebirges ergeben. Um eine Beschädigung des Landschaftsbildes dieser in hohem Maße landschaftstypischen Situation der „Hausberger Schweiz“ mit ihrer „Ursprünglichkeit“ zu verhindern, sind große Bereiche von Bebauung freigehalten und sind für die übrigen Bereiche wegen der Nähe und direkten Einsehbarkeit örtliche Bauvorschriften erforderlich.

Wie in Porta Westfalica überwiegend ortstypisch sind nur 28 – 45 ° geneigte Ziegeldächer aus gebranntem Ton oder Betondachsteinen in den Farbtönen rot, braun oder schwarz sowie begrünte Dächer zulässig. Um energie- und ressourcensparende Techniken zu ermöglichen, sind Flächen für erneuerbare Energien möglich. Nebenanlagen und Garagen sind auch mit Flachdächern zulässig.

Damit die Bebauung nicht die vorhandene Kuppe (Brink) überragt, der von Bebauung unverstellte Blick auf das Wesergebirge dauerhaft gewährleistet ist und damit die Qualität des erlebbaren Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt wird, wird im südwestlich der Planstraße und unterhalb der Kuppe gelegenen Bereich mit der Kennzeichnung WA\* zusätzlich die Firstrichtung, die Traufhöhe, eine geringere Dachneigung und die Dachfarbe auf schwarz und dunkelgrau eingeschränkt.

## 7. Eingriffsregelung

Die Planung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Da aufgrund des rechtskäftigen B-Planes vom 28.03.1962 bereits Baurecht besteht und durch die jetzige Planung kein weitergehender Eingriff in Natur und Landschaft ausgelöst bzw. ermöglicht wird, sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Vielmehr wird insbesondere durch die Berücksichtigung ökologischer Belange und die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sowie die Reduzierung der möglichen Bodenversiegelung eine Verringerung des Eingriffes festgeschrieben.

Nach sorgfältiger Abwägung hat der Rat der Stadt Porta Westfalica der Neuüberplanung mit der Zielsetzung einer Bebauung des Plangebietes den Vorzug gegenüber einer totalen Vermeidung jeden Eingriffs (= Rücknahme des vorliegenden Baurechtes) gegeben.

Gegenüberstellung der rechnerisch möglichen Versiegelung:

		Rechtsverb. Planung	neue Planung
1	Gesamtfläche im Änderungsbereich	51.894,00 m <sup>2</sup>	51.894,00 m <sup>2</sup>
2	netto Bauland	26.232,45 m <sup>2</sup>	24.422,00 m <sup>2</sup>
3	Grundflächenzahl	0,4	0,3
4	max. Versiegelung	10.492,98 m <sup>2</sup>	7.326,60 m <sup>2</sup>
5	Verkehrsflächen	3.492,55 m <sup>2</sup>	3.417,00 m <sup>2</sup>
6	max. Versiegelung insgesamt	13.985,53 m <sup>2</sup>	10.743,60 m <sup>2</sup>

Für den rechtsverbindlichen B-Plan ist eine zurückliegende Baunutzungsverordnung (BauNVO) maßgeblich, bei der die Grundfläche von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht auf die zul. Grundfläche angerechnet wurden. Demnach wären erheblich größere Versiegelungen möglich gewesen. Um eine Vergleichbarkeit herzustellen, ist die nach der heute anzuwendenden BauNVO 1990 zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Nebenanlagen und Garagen von max. 50 % nicht angesetzt worden. In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 „Hausberger Schweiz“ ist eine Überschreitung für Nebenanlagen von 10 % vorgesehen, welche nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen.

## 8. Immissionsschutz

Der DTV-Wert der Eisberger Straße lag lt. Lärmschutzberechnungen von 1990 (Bebauungsplan Nr. 13 „Krügers Kamp“) hochgerechnet auf 2000 bei 5.178 Kfz / 24 h. Das heißt, dass die Isophonen 55 dB (A) tags und 40 dB (A) nachts als Orientierungswerte der DIN 18005 im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet, das einen Mindestabstand von 60 m zur Eisberger Straße einhält, eingehalten werden können.

---

Maßgebend ist die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, deren Anforderungen für die notwendigen Fenster der Aufenthaltsräume ebenso einzuhalten sind wie die zwingenden Anforderungen an den Wärmeschutz.

## **9. 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.

Um innerhalb des geschlossenen Siedlungsbereiches Flächen zur Verfügung zu stellen, die alle benötigten Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in der Nähe haben, sind diese Flächen geeignet für eine Neuausweisung von Wohnbaugebieten. Eine Wiedernutzung von Fläche, wie sie oben beschrieben werden, ist nicht möglich, da keine geeigneten Brachen oder ähnliche Flächen zur Verfügung stehen. Die Neuausweisung bildet eine sinnvolle Abrundung der vorhandenen Siedlungsstruktur. Durch das Einpassen der Flächen in die bestehende Bebauung ist der Versiegelungsgrad durch neu zu errichtende Erschließungsstraßen relativ gering.

Die Belange, innerhalb des geschlossenen Siedlungsbereiches Wohnbaugebiete anzuweisen, die auf bestehende Infrastruktureinrichtungen zurückgreifen können, werden über Belange des Bodenschutzes gestellt.

## **10. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **10.1 Verkehrsanbindung**

Die Verkehrsanbindung erfolgt überörtlich über den Personennahverkehr. Die Verbindung zum Stadtzentrum, zu Schulen und Kindergärten ist über die vorh. Bushaltestelle an der Eisberger Straße gewährleistet.

### **10.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung wird durch die Abwasserbetriebe der Stadt Porta Westfalica sichergestellt. Ein Anschluß erfolgt vom Frettholzweg und von der Straße "Im Wiesengrund". Für die innere Versorgung des Baugebietes sind Leitungen DN 100 mit entsprechenden Hydranten vorgesehen.

### **10.3 Energieversorgung**

Die Energieversorgung im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Hausberger Schweiz" bezogen auf Erdgas wird ebenfalls durch die Abwasserbetriebe der Stadt Porta Westfalica sichergestellt. Die Kosten werden mit den Grundstückseigentümern direkt abgerechnet.

#### 10.4 Stromversorgung

Die Energieversorgung mittels Strom im Baugebiet erfolgt durch die EMR Elektrizitätswerk Minden-Ravensberg. Die Versorgung ist von den vorhandenen Leitungen im Frettholzweg vorgesehen.

#### 10.5 Fernmeldeversorgung

Die Fernmeldeversorgung erfolgt ebenfalls vom Frettholzweg. Auch hier ist seitens der Telekom kein Engpaß zu erwarten.

#### 10.6 Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Regenwasser)

Die Entwässerung erfolgt im Mischwassersystem mit Anschluss an die vorhandenen Kanalsysteme im Bereich Frettholzweg und im Wiesengrund. Das anfallende Regenwasser kann aufgrund der Bodenverhältnisse nicht versickert werden. Geeignete Rückhaltemaßnahmen auf den Grundstücken oder im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen werden vorgesehen. (siehe auch Umweltbericht)

### 11. Realisierung / Baukosten

Die neu zu errichtenden Gebäude können ab 2003 realisiert werden. Für den Bau der Straßen und der Ver- und Entsorgungsleitungen entstehen Kosten in Höhe von ca. 500.000,00 EURO.

Gemäß Durchführungsvertrag § 12 BauGB werden Erschließungs- und Bauverpflichtung sowie weitere Kosten an einen privaten Investor übertragen. Einzelheiten.

Die Kosten für die Strom-, Gas- und Wasserversorgung sowie für das erforderliche Telekomnetz werden direkt von den jeweiligen Versorgungsunternehmen getragen bzw. umgelegt.

Aufgestellt: Hameln, den 20. November 2002  
Kontur Bau Vision GmbH

Dipl.-Ing. Walter Greve  
- Architekt -

Geändert und ergänzt durch Sachgebiet Stadtplanung  
Stadt Porta Westfalica, d. 10.08.2007 und 16.11.2007

Anlage 1 Umweltbericht