

STADT PORTA WESTFALICA

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Im Ellerkamp“ (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Begründung

Sachgebiet Stadtplanung

Satzungsbeschluss
Stand: September 2019

1. Geltungsbereich

Der Änderungsbereich erstreckt sich zwischen B 482 und der Straße „Im Ellerkamp/Hinter`m Jungferholz“ und umfasst die Flurstücke 976, 977, 1341, 1386, 1389, 1390, 1392, 1402 – 1407, 1412 – 1415, 1418 – 1431 in der Gemarkung Holzhausen, Flur 5.

Die genauen Abgrenzungen ergeben sich aus der Planzeichnung. Die Größe beträgt ca. 30.000 m².

2. Ziel und Zweck der Änderung

Mit dieser 1. Änderung wird ein Teilbereich (siehe 1.) des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 49 „Im Ellerkamp“ überplant.

Der Ursprungsbebauungsplan wurde 2006 mit dem Ziel der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes zwischen der Straße „Am Jungferholz“ und der B 482 rechtsverbindlich. Die Flächen befanden sich zu diesem Zeitpunkt im natürlichen Überschwemmungsgebiet, so dass Regelungen zur Berücksichtigung einer möglichen eintretenden Überflutung des Baugebietes getroffen wurden.

Während im Flächennutzungsplan der Bereich nördlich der Planstraße durchgehend als Wohnbaufläche dargestellt wurde, traf der Bebauungsplan hingegen Festsetzungen, dass vier Parzellen nicht bebaubar sind. Hintergrund war, dass die Eigentümer die betreffenden Grundstücke sich nicht an den aufzubringenden Erschließungskosten für das Baugebiet beteiligen wollten, so dass der Plan diesen ein Baurecht verwehrte. Ein Jahrzehnt später können drei dieser Lücken nun einer Bebauung zugeführt werden. Als städtebaulich gewünschte Nachverdichtung, besteht nunmehr auch die Möglichkeit zweigeschossig zu bauen, ohne aber eine Bebauung über dem zweiten Vollgeschoss zuzulassen. Diese Öffnung der Baumöglichkeit entspricht der aktuellen Nachfrage nach Wohnraum in diesem Baugebiet. Die gestalterischen Festsetzungen werden aber aus dem Ursprungsplan übernommen.

Zudem wird die Planung dahingehend geändert, dass die Erschließungsstraße nun durchgehend ohne Wendeanlagen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird.

Das Verfahren zur Änderung dieses Planes erfolgt gem. § 13 a BauGB als Nachverdichtung im beschleunigten Verfahren. Die im Plan zulässige Grundfläche liegt unterhalb von 20.000 m². Es werden keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zum Änderungsbereich stehen und deren Grundfläche mit zu berücksichtigen wäre. Die höchst zulässige Grundfläche wird auch unter Mitberücksichtigung des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 24 „Am Jungferholz (Teilbereich) nicht überschritten. Durch den Änderungsplan wird im Übrigen nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Natura 2000-Gebiete. Demgemäß erfüllt der Plan die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 BauGB und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Folgerichtig wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB und von einer

Überwachung gem. § 4 c BauGB abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Plangebiet wird im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, TA Oberbereich Bielefeld als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Die Änderung folgt somit den Zielen der Landesplanung.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Porta Westfalica ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Darüber hinaus wird der Geltungsbereich von einer Ferngasleitung tangiert.

Die Planung entspricht dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB.

5. Umweltbericht und Artenschutz

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes eines teilweise bebauten Gebietes keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt zu erwarten sind, wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung abgesehen.

Als Anlage ist dieser Begründung ein Fachbeitrag zum Artenschutz beigefügt, der zu dem Ergebnis kommt, dass artenschutzrechtliche Belange gem. § 44 BNatSchG durch die Änderung dieses Bebauungsplanes nicht berührt werden.

Im Zuge dieser Änderung wurden darüber hinaus auch Untersuchungen zum Artenschutz durchgeführt. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass Arten, für die ein Schutz nach Bundesnaturschutzgesetz, nach FFH-Richtlinie oder nach Bundesartenschutzgesetz 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 bestehen bei Wegfall der momentan vorhandenen Freiflächen genügend Ausweichmöglichkeiten als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zur Verfügung.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die Straße Im Ellerkamp / Hinter`m Jungferholz. Von dort ist der Anschluss über das innerörtliche Straßennetz an die klassifizierten Straßen zur überörtlichen Anbindung gegeben.

Am 01.06.2017 fand eine Anliegerversammlung im Ratssaal der Stadt Porta Westfalica statt in der die grundsätzlichen Erschließungsvarianten (mit und ohne Wendehammer) thematisiert wurden. Darüber hinaus wurden im Rahmen einer Fragebogenaktion die betroffenen Anlieger um ihr Meinungsbild zur Erschließung

gebeten. Ca. 50 Anwohner haben geantwortet, und zwar mit dem Ergebnis, dass eine knappe Mehrheit die Lösung mit einem Wendehammer bevorzugt.

Der zuständige Bezirksausschuss I „Hausberge/Holzhausen“ hat in seiner Sitzung am 13.07.2017 zum Ausbau der Straße „Ellerkamp“ die Lösung ohne Wendehammer empfohlen. Hierbei ist der Klimaschutz am ehesten berücksichtigt (Einsparung von CO² durch die Vermeidung von Umwegen). Die Vorteile dieser Variante bedingen des Weiteren geringere Unterhaltungskosten, Vorteile für Winterdienst und Müllabfuhr. Der von Osten kommende Verkehr muss nicht erst „Am Jungfernholz“ und dann „Am Ellerkamp“ entlang, sondern kann direkt von Osten anfahren. Umwegfahrten von bis zu ca. 1.000 m können vermieden werden.

Der ÖPNV-Anschluss erfolgt über die Haltestelle Findelstraße, die an der Vlothoer Straße liegt. Diese Haltestelle wird durch die Buslinie 418 bedient, so dass eine Versorgung des Plangebietes gegeben ist.

Die Ver- und Entsorgung ist ebenfalls sichergestellt, da alle Einrichtungen sich in unmittelbarer Nähe befinden.

7. Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Änderungsbereich wird unverändert ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um die Ausweisung von weiteren Wohnbauflächen im Siedlungsschwerpunkt Hausberge/Holzhausen zu ermöglichen.

Ausgeschlossen werden wie im Ursprungsplan die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Tankstellen und Gartenbaubetriebe, da diese sich nicht in die Umgebung einfügen.

Da wegen möglicher Überflutungen oder wegen des Anstiegs des Grundwassers unterbaute Gebäudeteile überschwemmt werden können, sollten Kellergeschosse nur mit einer schwarzen oder weißen Wanne zur Abdichtung ausgeführt werden. Rechtsgrundlagen für eine entsprechende Festsetzung können sich nur aus dem Bauordnungsrecht ergeben; in den Plan ist jedoch eine Empfehlung aufgenommen worden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

Die GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden, so dass insgesamt eine Versiegelung des Baugrundstücks von bis zu 45 % zulässig ist.

Entsprechend der max. zulässigen II-Geschossigkeit wird die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,6 begrenzt.

Die nähere Umgebung ist ebenfalls durch I bis II-geschossige Wohngebäude geprägt.

Für die Änderungsfläche wird weiterhin die max. First- und Traufhöhe festgesetzt, um eine Anpassung an den bestehenden Siedlungsbereich zu gewährleisten.

Darüber hinaus wird eine offene Bauweise festgesetzt, wie auch im baulichen Bestand gegeben.

Die festgesetzte Baugrenze hält einen Abstand von 7 m zur Straßenbegrenzungslinie ein, um hier in Verbindung mit den Festsetzungen zu den Vorgartenflächen einen Beitrag zur Gestaltung des Straßenraums zu leisten.

7.3 Grünordnerische Festsetzungen

Die privaten Flächen (Hausgärten) sollen gärtnerisch bepflanzt werden, um bei den neuanzulegenden nicht überbaubaren Flächen im Plangebiet eine Grundbegrünung und –struktur herzustellen.

8. Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Planung ist im Einklang mit dem im Juli 2017 vom Rat der Stadt Porta Westfalica beschlossenen integrierten Klimaschutzkonzept. Die mikroklimatischen Gegebenheiten des Gebietes werden sich nicht verändern. Insofern sind durch das Vorhaben keine wesentlichen klimatischen Auswirkungen zu erwarten. Durch die Auflagen zur Begrünung neu zu bebauender Grundstücke wird den klimaschützenden Belangen im Hinblick auf die Bindung von Schadstoffen Rechnung getragen.

9. Immissionsschutz

Der Änderungsplan liegt im Bereich bereits vorhandener Wohnbebauung (Am Jungfernholz) und der Bundesstraße B 482, der betreffende Bereich wird durch eine 5 m hohe Lärmschutzanlage abgeschirmt. Jenseits der Bundesstraße, in einer Entfernung von ca. 100 m, liegt die DB-Strecke Hannover – Hamm. Bereits 2002 wurden durch ein Gutachten (Schalltechnisches Gutachten zum B-Plan Nr. 49 „Im Ellerkamp“ der Stadt Porta Westfalica, Bonk – Maire – Hoppmann, Garbsen 2002) die Geräuschemissionen aus beiden Quellen im Plangebiet ermittelt und mit den Orientierungswerten der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau, Teil 1“ verglichen und beurteilt.

Relevant für das Plangebiet ist insbesondere der Verkehr auf der B 482 mit einer Geschwindigkeit von 100 km/h (außerorts) sowie bezogen auf die Nachtzeit der Güterverkehr auf der Strecke Hannover – Hamm.

Es zeigte sich, dass das Gebiet durch Geräuschemissionen stark vorbelastet ist. Die Immissionen von der Bundesstraße werden durch den vorhandenen Lärmschutz gemindert. Gegenüber den Immissionen von der DB-Strecke bewirken die Schutzanlagen, nur geringe Pegelminderungen. Hier wird vorgeschlagen, schutzwürdige Freibereiche (speziell Terrassen usw.) an der Südseite der geplanten Bebauung anzuordnen. Hierdurch dürfte in der Regel eine Einhaltung des Orientierungswertes am Tage sichergestellt werden.

Da die höchsten Geräuschemissionen an den Nordseiten auftreten, wird empfohlen, bei Schlafräumen, Kinderzimmern usw. an diesen Seiten Fenster der Schallschutzklasse 3 einzubauen. Sämtliche zum Schlafen genutzte Räume müssen eine ausreichende Be- und Entlüftung (in der Regel motorisch) erhalten.

10. Hochwassersituation

Das Plangebiet liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Weser gemäß der Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Detmold (HQ 100 – 100-jährliches Hochwasser) in einer Entfernung von ca. 700 m zur Weser.

Gemäß § 78 Abs. 4 WHG ist das Errichten oder Erweitern baulicher Anlagen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt. Die zuständige Behörde (Bezirksregierung Detmold) kann jedoch, sofern die Voraussetzungen des § 78 Abs. 5 WHG vorliegen, im Rahmen ihres Ermessens abweichend davon Maßnahmen dieser Art genehmigen.

Im Rahmen eines Bauantrags ist somit das Einvernehmen seitens der Bezirksregierung erforderlich. Dazu werden Nebenbestimmungen festgesetzt, um die nachteiligen Auswirkungen eines Bauvorhabens zu vermeiden oder auszugleichen. Hierzu wurden entsprechende Hinweise in den Plan aufgenommen.

Voraussetzung für eine Genehmigung ist, dass die Hochwasserückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und dass der verloren gehende Retentionsraum im Umfang und Funktion zeitgleich ausgeglichen, der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert, der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und hochwasserangepasst ausgeführt wird.

11. Bodenschutz

Entsprechend § 1 a (1) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen und vor Inanspruchnahme neuer Flächen zu prüfen, ob nicht vorrangig einer Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist. Mit den beabsichtigten Arrondierungen wird den Belangen des Bodenschutzes Rechnung getragen.

Gefährdungen durch Kampfmittel sind bislang nicht bekannt. Sollte jedoch 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.

Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet oder dessen Nähe sind nicht bekannt.

12. Denkmalschutz

Im Plangebiet bzw. seinem räumlichen Umfeld sind bisher keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Es wird dennoch ein Hinweis zu den einschlägigen denkmalsschutzrechtlichen Bestimmungen aufgenommen.

Hinweise

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Grenzen des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Weser. Beim Bau von Kellern ist ein hoher Grundwasserstand, beeinflusst durch zeitweiliges Hochwasser der Weser, zu berücksichtigen. Es wird die Ausbildung des Kellergeschosses als geschlossenes System (z. B. Grundwasserwanne) empfohlen.

Im Hochwasserfall sind sämtliche nicht hochwassersicher gelagerten Materialien aus dem Überschwemmungsgebiet zu entfernen.

Über die Hochwassergefahr hat sich jeder selbst zu informieren. Die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung betreibt mehrere gewässerkundliche Pegel, welche über das Internet oder telefonisch abgefragt werden können.

Nach der aktuellen Rechtslage sind gem. § 78 WHG und § 78a WHG in festgesetzten Überschwemmungsgebieten, neben der Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen, unter anderem folgende Handlungen untersagt bzw. bedürfen einer Ausnahmegenehmigung:

- die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen quer zur Fließrichtung des Wassers bei Überschwemmungen,
- das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf den Boden, es sei denn, die Stoffe dürfen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft eingesetzt werden,
- die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen außerhalb von Anlagen
- die nicht nur kurzfristige Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
- das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche,
- das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gemäß § 6 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 WHG entgegenstehen,
- die Umwandlung von Grünland in Ackerland.

Bodendenkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt Porta Westfalica und dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24 a in 33609 Bielefeld (Tel.: 0251/591-8961), anzuzeigen und die Entdeckung drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Kampfmittelbeseitigung

Kampfmittelfunde können im Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Zukünftige Tiefbauarbeiten sollten daher mit der gebotenen Vorsicht und unter Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV Kampfmittelbeseitigung NRW) ausgeführt werden.

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Porta Westfalica zu benachrichtigen (Tel.: 0571/791-250 bzw. -254). Nach Dienstschluss ist die Kreisleitstelle unter 0571/83870 zu erreichen.

Berücksichtigung unterirdischer Ferngasleitungen

Nicht zulässig sind innerhalb des Schutzstreifens: die Errichtung von Gebäuden aller Art, sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Ferngasleitungen, die Einleitung aggressiver Abwässer sowie sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können.

Nur mit besonderer Zustimmung der Open Grid Europe GmbH sind statthaft: Freilegung der Leitung, Sprengung in Leitungsnähe sowie Niveauänderung im Schutzstreifen. Zur Vermeidung unzulässiger Einwirkungen ist außerdem rechtzeitig mit der Open Grid Europe GmbH abzustimmen: Die Anlage von kreuzenden oder parallel führenden Straßen, Wegen, Kanälen, Rohrleitungen, Kabeln, Hochspannungsfreileitungen und Gleichstromleitungen, sofern eine Leitungsbeeinflussung nicht ausgeschlossen werden kann, sowie Ausschachtungsarbeiten im Leitungsbereich, sowie die vorübergehende oder

dauernde Lagerung von Erdaushub, Baumaterial oder sonstigen Stoffen im Schutzstreifen. Vor Baumaßnahmen in Leitungsnähe – auch außerhalb des Schutzstreifens – ist die Open Grid Europe GmbH in jedem Fall zu benachrichtigen, damit erforderlichenfalls die Lage der Leitung bzw. die mit der Leitung verbundenen oberirdischen Armaturen durch diese in der Örtlichkeit markiert werden können. Besonders wichtig bei Einsatz von schweren Bau- und Kettenfahrzeugen. Ein Streifen in Breite von je 2 m rechts und links neben der Leitung muss frei von Bäumen und tiefwurzelnenden Sträuchern bleiben. Kronenschluss ist zulässig.

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

Porta Westfalica, den _____

Der Bürgermeister