Stadt Porta Westfalica

Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 32

„Neesen, Kalte Hude - Kloppenburg“

Begründung

Stadt Porta Westfalica
Entwurf
Stand: 12.08.2016

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Aufhebungsbereich ist identisch mit dem Geltungsbereich des seit 1996 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 32 „Neesen, Kalte Hude – Kloppenburg“ in der Gemarkung Neesen, Flur 6 und wird im Wesentlichen begrenzt

- im Süden durch die Straße „Kloppenburg“,
- im Westen durch die Straße „Kalte Hude“,
- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 92 und
- im Nordosten durch die südliche und westliche Grenze des Flurstücks 89 der oben genannten Gemarkung.

Die genauen Abgrenzungen ergeben sich aus der Planzeichnung.

Die Größe des Plangebietes beläuft sich auf ca. 4,5 ha.

2. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 32 „Neesen, Kalte Hude – Kloppenburg“ ist seit 1996 rechtsverbindlich. Der Plan setzt auf etwa 2,1 ha ein allgemeines Wohngebiet mit Erschließung sowie auf ca. 2,4 ha Ausgleichsmaßnahmen fest. Das Wohngebiet wurde seit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes nicht realisiert. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche bzw. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Bislang befand sich die Maßnahmenfläche innerhalb der Grenzen des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes, die Wohnbaufläche innerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebietes.

Mit Wirkung vom 15.04.2015 wurden die gesetzlichen Überschwemmungsgebiete der Weser durch die Bezirksregierung Detmold neu festgesetzt. Aufgrund neuer hydraulischer Berechnungen haben sich die gesetzlichen Überschwemmungsgebiete gegenüber den 1996 festgesetzten Gebieten in Teilen ausgeweitet, so dass nun das Plangebiet nahezu vollständig im Bereich des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes liegt

Durch die Ausweitung der Grenzen des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes ist es geboten, die hier in Rede stehenden Flächen künftig nicht mehr als Bauland zur Verfügung zu stellen. In Neesen besteht ein Potential zur Schaffung neuen Wohnraumes durch Nachverdichtung in bestehenden Bereichen (z.B. Mittelfeld-Nord), desweiteren ist z.B. im benachbarten Ortsteil Lerbeck mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Hornacker“ ein neues Baugebiet entstanden. Insgesamt wird konsequent das Ziel verfolgt, neue Baugebiete nur nach Innen zu entwickeln, um den geringen aber vorhandenen Wohnbaulandbedarf bei abnehmender Bevölkerung decken zu können. Mit Ausnahme der direkt an der Straße befindlichen Grundstücke stellt die Fläche an der Kloppenburg eine Erweiterung nach Außen dar, so dass die Zurücknahme dieser seit knapp 20 Jahren nicht entwickelten Fläche insbesondere aus Gründen des Hochwasserschutzes begründet ist.

Desweiteren ist zu berücksichtigen, dass sich östlich des Plangebietes sowohl die Landesstraße L 764 mit über 8.000 Fahrzeugen pro Tag[1] und die Haupteisenbahnstrecke Hannover – Ruhrgebiet befinden. Gemäß der Lärmkartierung des Eisenbahnbundesamtes[2] werden im Plangebiet Immissionswerte tagsüber von 65 bis 70 dB(A) erreicht, nachts Werte von 60 – 65 dB(A). Durch die Planaufhebung wird ein Heranrücken der Wohnbebauung an die lärmintensiven Verkehrsachsen künftig vermieden.

[1] Verkehrsstärkenkarte 2010:
http://www.mbwsv.nrw.de/presse/pressemitteilungen/Archiv_2012/2012_01_04_Verkehrszaehlung/Verkehrsstaerkenkarte_2010.pdf, zuletzt abgerufen am 12.08.2016

[2] http://laermkartierung1.eisenbahn-bundesamt.de/mb3/app.php/application/eba, zuletzt abgerufen am 12.08.2016

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes wäre gem. § 34 Baugesetzbuch (BauGB) eine Bebauung südlich des Gebäudes „Hausberger Straße 65“ möglich, wenn sich die neuen Gebäude in die vorhandene Umgebung einfügen.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld ist der Änderungsbereich teilweise als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) mit der Freiraumfunktion als Überschwemmungsbereich dargestellt.
Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen daher der Aufhebung des Bebauungsplanes nicht entgegen.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Porta Westfalica stellt den Änderungsbereich als Wohnbauflächen dar. Mittelfristig wird eine Rücknahme der Wohnbauflächen in diesem Bereich geplant.

5. Umweltbericht

Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 ist die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden.

Mit der Aufhebung werden keine umweltrelevanten und artenschutzrechtlichen Auswirkungen ausgelöst. Besondere Untersuchungsbedarfe sind somit nicht erforderlich.

Zusammenfassend sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Es erfolgt keine verbindliche Flächeninanspruchnahme durch die Bebauungsplanungsaufhebung. Dies bedeutet, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG nicht erfüllt werden und ein Fachgutachten nicht notwendig ist.

6. Festsetzung

Der bisherige Bebauungsplan Nr. 32 „Neesen, Kalte Hude – Kloppenburg“ wurde 1996 rechtsverbindlich. Im Nachfolgenden werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 32 „Neesen, Kalte Hude- Kloppenburg“ beschrieben. Diese Festsetzungen fallen mit der Planaufhebung weg:

6.1. Art der baulichen Nutzung (PlanZV Nr. 1)

Der Plan sah als bauliche Nutzung im östlichen Teil des Grundstückes auf etwa 2,1 ha ein allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) mit Erschließung vor.
Dort waren folgende Nutzungen zulässig:
Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 BauNVO).

6.2. Maß der baulichen Nutzung / Bauweise (PlanZV Nr. 2-3)

Der bisherige Bebauungsplan Nr. 32 „Neesen, Kalte Hude – Kloppenburg“ schrieb westlich der „Planstraße A“ eine Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) vor. Die Zahl der Vollgeschosse wurde als Höchstmaß mit einem Vollgeschoss angegeben. Des Weiteren wurden die Geschossflächenzahl (GFZ) mit einem Wert von 0,3 und die Grundflächenzahl (GRZ) mit einem Wert von 0,3 festgesetzt. Die Art der Bauweise war nicht vorgegeben.
Östlich der „Planstraße A“ wurde ebenfalls eine Bebauung mit einem Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) vorgeschrieben. Das Höchstmaß der Vollgeschosse wurde mit zwei Vollgeschossen angegeben. Des Weiteren wurden die Geschossflächenzahl (GFZ) mit

einem Wert von 0,8 und die Grundflächenzahl (GRZ) mit einem Wert von 0,4 festgesetzt. Die Art der Bauweise wurde mit einer Offenen Bauweise festgesetzt.

6.3. Flächen für den Verkehr (PlanZV Nr. 5-6)
Der Bereich des Allgemeinen Wohngebietes des Bebauungsplanes Nr. 32 „Neesen, Kalte Hude – Kloppenburg“ wurde durch die „Planstraße A“ mit einer Straßenverkehrsfläche erschlossen.
Weitere Flächen waren im Osten durch die Straße „Kloppenburg“ und im Süden sowie im Westen durch die Straße „Kalte Hude“ bereits erschlossen.

6.4. Grünflächen (PlanZV Nr. 9)
Im Bebauungsplan waren westlich der Allgemeinen Wohnbebauung eine öffentliche Grünfläche sowie Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

6.5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Plan ZV Nr. 13)
Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 32 „Neesen, Kalte Hude – Kloppenburg“ waren folgende Festsetzungen getroffen worden:
Für den westlichen Bereich waren auf einer Fläche von ca. 2,4 ha Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB), welche im östlichen Teilbereich eine Ausgleichsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes beinhaltete.
Des Weiteren war die Erhaltung von Bäumen welche am Rande der Erschließungsstraßen „Kloppenburg“ und „Kalte Hude“ stehen, festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

6.6. Gestaltung
Die Baugestaltung nach BauO NRW sah bei den Dächern eine Hauptfirstrichtung in Ost-West-Ausrichtung bei einer Satteldachbauweise mit einem Winkel zwischen 40° und 50° vor. Als Dacheindeckung waren naturrote, ziegelrote Ziegel und Pfannen zugelassen.
Bei der Außenhaut waren Fassadenverkleidungen aus Bitumen, Kunststoffen oder glasierten Klinkersteinen nicht zulässig.
Die Drempelhöhe durften 0,90m nicht überschreiten.
Die Fußbodenhöhe des untersten Wohngeschosses musste aus Gründen des Hochwasserschutzes mindestens 44,75m ü. NN liegen.
Die Sockelhöhe durfte westlich der Planstraße A die Höhe von 45,00m ü.NN und östlich der Planstraße A 45,25m ü. NN nicht überschreiten.
Vollgeschosse mit einer Höhe von mehr als 3,00 m wurden als 2 Vollgeschosse berechnet.

6.7. Immissionsschutz
Um den Immissionsschutz sicherzustellen war bislang geregelt, dass die Gebäudeseiten welche nach Norden, Osten und Süden ausgerichtet waren, so zu errichten waren, dass die erforderlichen Schalldämmmaße (30 dB) erreicht wurden. Die erforderlichen Maßnahmen bezogen sich auf das Erd- und Obergeschoss bzw. auf das Dachgeschoss. An der östlichen Grenze des Plangebietes parallel zur Straße „Kloppenburg“ war ein Schalldämmmaß erforderlich mit mindestens „erf.Rw.res.“ = 35 dB.
An der östlichen Grenze des Plangebietes parallel zu Straße „Kloppenburg“ waren Garagen sowie eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,50 m festgesetzt, mit der Funktion den Immissionsschutz sicherzustellen.

6.8. Sonstiges
Das Allgemeine Wohngebiet hätte aus Gründen des Hochwasserschutzes auf der kompletten Fläche auf 44,50m ü. NN. aufgeschüttet werden müssen.

7. Eingriffsregelung
Die durch den bestehenden Bebauungsplan abgesicherten Baugebiete wurde bislang nicht realisiert. Ein Eingriff hat daher nicht stattgefunden. Daher ist eine Bilanzierung nicht erforderlich.

8. Klimaschutz und Klimaanpassung
Durch die Aufhebung werden keine Belastungen für das Schutzgut Luft verursacht. Hinsichtlich des lokalen Klimas sind Verbesserungen zu erwarten, da durch die Beibehaltung des Bestandes der Bereich weiterhin als Kaltluftstehungsfläche mit Austauschfunktion wirkt.
Durch die Rücknahme der Baufläche wird den Belangen des Klimaschutzes in Hinblick auf die Bindung von CO_2 und Staub sowie Verbesserung des Mikroklimas Rechnung getragen.
Die Aufhebung der Planung ist ein Beitrag zur Klimaanpassung, da das Gebiet an die Neufestsetzung der gesetzlichen Überschwemmungsgebiete der Weser angepasst wird und durch Starkregenereignisse, insbesondere in den Sommermonaten, eine Überflutung durch die Weser nicht ausgeschlossen werden kann. Die Aufhebung des Bebauungsplanes leistet somit einen Beitrag zur Klimaanpassung und zur Verbesserung des Klimaschutzes.

9. Immissionsschutz
Durch die Rücknahme der Baufläche bleibt es bei einer landwirtschaftlichen Nutzung, so dass es zu Emissionen der Landwirtschaft auf benachbarte Bereiche kommen kann, ohne dass gesundheitliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

10. Bodenschutz
Nach § 1a (2) 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.
Durch die Planaufhebung werden keine neuen Flächen versiegelt oder bebaut, so dass den Belangen des Bodenschutzes voll Rechnung getragen wird.

Altlastverdachtsflächen im Plangebiet oder dessen Nähe sind nicht bekannt.

11. Denkmalschutz
Im Plangebiet sind eine Reihe archäologischer Funde dokumentiert, die auf einen Siedlungsplatz der römischen Kaiserzeit/Völkerwanderungszeit schließen lassen. Daher muss bei einer Bebauung südlich des Gebäudes Hausberger Straße 65 vorab die Fläche archäologisch prospektiert werden. Im Übrigen gilt der allgemeine Hinweis, dass bei kultur- oder erdgeschichtlichen Bodenfunden oder Befunden die Entdeckung unverzüglich der Denkmalfachbehörde anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Tage im unveränderten Zustand zu erhalten ist.

Darüber hinaus sind Im räumlichen Umfeld zwei Baudenkmäler bekannt. Hier handelt es sich zum einen um einen Hof aus der Mitte des 19. Jahrhunderts an der „Hausberger Straße“ Nr. 67 und zum anderen um einen stattlichen Vierständerhof mit linksseitigem Stallanbau von 1854 welcher an der Straße „An der Weser“ Nr. 1 liegt. Die Aufhebung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die Baudenkmäler, da der aktuelle Zustand der Planfläche beibehalten wird.

12. Erschließung, Ver- und Entsorgung
Die Anbindung an das Straßennetz wird durch die Straßen „Kalte Hude“ und „Kloppenburg“ gegeben, letztere mündet in die „Hausberger Straße“. Darüber hinaus ist eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr durch die Bushaltestelle „Mittelfeldstraße“ vorhanden, welche

sich ca. 250m nördlich vom Bereich des Bebauungsplanes Nr. 32 „Neesen, Kalte Hude – Kloppenburg“ befindet.

13. Realisierung / Kosten

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes entstehen keine weiteren Kosten für die Stadt Porta Westfalica.

14. Hinweis

Der Geltungsbereich dieses Bauleitplanes befindet sich über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Minden“ (zu gewerblichen Zwecken).

Diese Erlaubnisse gewähren das befristete Recht zur Aufsuchung der genannten Bodenschätze innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man die Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z.B. Untersuchungsbohrungen, so dass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können.

Eine Aufhebung beinhaltet die Rücknahme von Baurechten gem. § 42 BauGB. Gemäß Absatz 2 ist im vorliegenden Fall die 7 Jahres-Frist abgelaufen, so dass keine Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden können.

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

Porta Westfalica, den _____

Der Bürgermeister