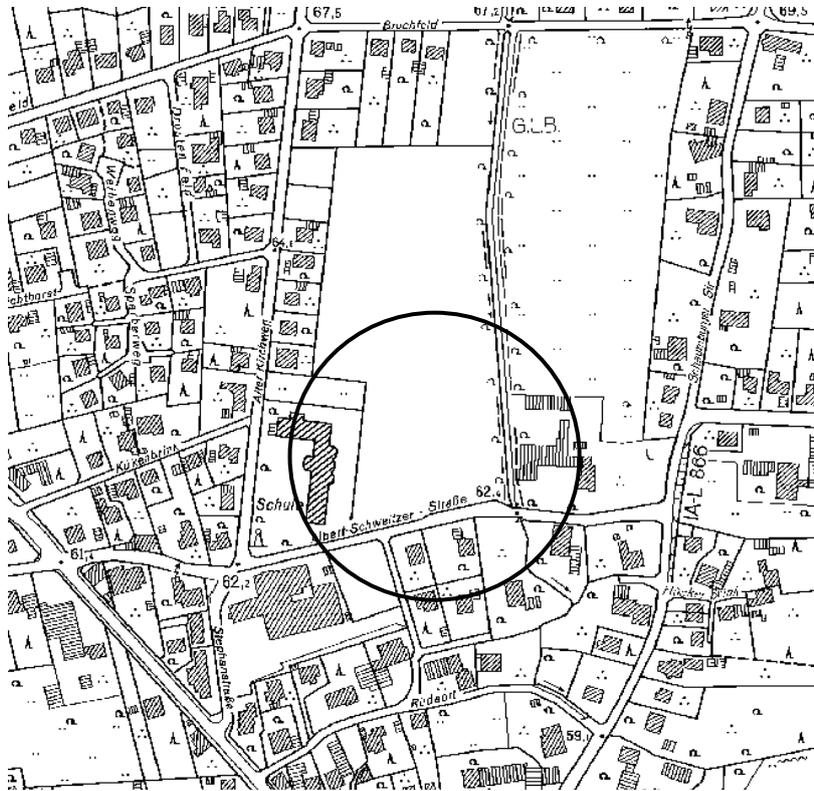


STADT PORTA WESTFALICA

Bebauungsplan Plan Nr. 68 „Nördlich der Albert-Schweitzer-Straße“

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB



Erschließungsträger:

S-IMMO

S-Immobilien Entwicklungsgesellschaft

Stadtparkasse Porta Westfalica mbH & Co. KG

Kirschsiek 5

32457 Porta Westfalica

Tel. 0571. 806-7100

Planung:

Dipl.- Ing. Elmar Kuhlmann

Stadtplaner AkNW

in:

K4 Planungsgesellschaft mbH

Panoramastraße 43

32457 Porta Westfalica

Telefon 05722. 3068

April 2014

Lage des Plangebietes und Planungsziele

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 68 „Nördlich der Albert-Schweitzer-Straße“ umfasst die Flurstücke 300 (ant.), 302 (ant.), 364 und 365 (ant.) der Flur 8 in der Gemarkung Eisbergen mit einer Gesamtgröße von 15.844 qm.

Es handelt sich überwiegend um landwirtschaftliche Nutzflächen innerhalb des Ortszusammenhangs. Im Norden schließen sich weitere Landwirtschaftsflächen an, im Westen begrenzt ein Schulareal bzw. der Alte Kirchweg, im Süden die Albert-Schweitzer-Straße das Plangebiet, während im Osten eine Grabenparzelle anschließt, dessen Fließgewässer im Landschaftsplan Porta Westfalica als Geschützter Landschaftsbestandteil (LB 39) ausgewiesen ist.

Ziel der Planung ist es, die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes, u. a. zum Zwecke der Ansiedlung Altengerechten Wohnens, zu treffen. Zugleich soll im Nordwesten des Plangebiets eine Gemeinbedarfsfläche zur Nutzung als Stellplatzanlage oder als Baufläche für einen Turnhallenneubau für den angrenzenden Schulbetrieb entwickelt und in diesem Verfahren planungsrechtlich gesichert werden.

Hierzu wird der Geltungsbereich in zwei Flächen gegliedert:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung: Schule)

Berücksichtigung der Umweltbelange

Neben der Aufnahme der aktuellen vor Ort befindlichen Nutzungen wurden innerhalb der Prüfung der Umweltbelange die einschlägigen Grundlagenmaterialien, LÖBF-Kartierungen, bodenkundliche Kartenwerke etc. ausgewertet. Auf dieser Basis wurde gem. § 2 Abs. 4 BauGB ein Umweltbericht erstellt. Im Ergebnis hält dieser fest, dass sich bei Gegenüberstellung von Ausgangszustand und prognostiziertem Zustand nach Realisierung der Planinhalte des Bebauungsplans bilanziell ein klarer Wertpunktüberschuss von + 2.195 P darstellt. Auf Basis der o. g. Bewertungsgrundlage kann die Maßnahme damit als ausgeglichen gelten.

Zum Eingriff in Natur und Landschaft heißt es weiter: Der Beibehaltung des Status Quo des Plangebietes ist bereits in der Abwägung der unterschiedlichen Umweltbelange keine Priorität einzuräumen. Auf die Entwicklung der hier fraglichen Wohnbaufläche kann nicht verzichtet werden, da der zurzeit vorhandene Entwicklungsspielraum des Ortsteils wegen Nichtverfügbarkeit anderer Flächen unzureichend ist, während weiterhin Nachfrage nach Wohnbauflächen besteht. Eine fortgesetzte Nichtbebauung der innerörtlichen Liegenschaft hätte daher die Notwendigkeit der Ausweisung und Teilversiegelung neuer Baugebiete mglw. außerhalb des Ortsgefüges zur Folge, ein Umstand, der in der Prognose – gegenüber dem hier zu untersuchenden Vorhaben – insgesamt weitaus nachteiliger wäre.

Die Umweltsituation im Plangebiet und die von der Planung ausgehenden Auswirkungen auf die Umwelt wurden in diesem Umweltbericht des Bebauungsplans Nr. 68 ‚Nördlich der Albert-Schweitzer-Straße‘ schutzgutbezogen ermittelt, beschrieben und gewertet. Die Bewertung erfolgte auf Grundlage derzeit verfügbarer Daten und des allgemeinen Kenntnisstandes. Daneben werden die vorgesehenen Festsetzungen, die im Rahmen des Bebauungsplanes getroffen werden, herangezogen werden. Ergebnis: Das Planvorhaben zieht voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich.

Der vorliegende Fachbeitrag Artenschutz („Artenschutzrechtliche Vorprüfung im Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB“, Dipl. Ing., Dipl. Biol. Landschaftsarchitektin Karin Bohrer, 32469 Petershagen, Stand: 03.05.12) fasst die Fragestellung, ob und ggf. inwiefern die beabsichtigte Planung Auswirkungen auf die gem. § 44 BNatSchG planungsrelevanten Arten hat, wie folgt zusammen: „Im Ergebnis ist mit negativen Auswirkungen des Vorhabens auf potenziell betroffene, streng geschützte Arten einschließlich der FFH-Anhang IV-Arten und auf europäische Vogelarten, die zu artenschutz-rechtlichen Konflikten führen könnten, nicht zu rechnen.“

Das vorliegende Schallgutachten (Planungsbüro Lauterbach, Ziesenisstraße 1, 31785 Hameln) kommt zu dem Ergebnis, dass betr. des im näheren Einzugsbereich des B-Plans Nr. 68 befindlichen Nahversorgers erhebliche Einschränkungen der Wohnqualität im Plangebiet nicht zu erwarten sind. Hinsichtlich des optionalen Sammelstellplatzes auf der Gemeinschaftsfläche heißt es dort, dass Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm am Tag nicht zu erwarten sind. Um Richtwertüberschreitungen in der Nacht ausschließen zu können, seien Nutzungen zu dieser Zeit auszuschließen.

Mit dem Bebauungsplanentwurf einschl. Umweltbericht wurden Ziel und Zweck sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. § 3 BauGB der Öffentlichkeit vorgestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 BauGB beteiligt worden (s. unten).

Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Verfahrensablauf

- Der Ausschuss für Planung, Umweltschutz und Bauwesen hat am 10.12.2012 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 68 „Nördlich der Albert-Schweitzer-Straße“ im Ortsteil Eisbergen aufzustellen.
- Die Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie ihre Auswirkungen fand am 18.07.2013 statt.
Die Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit wurde zwischen dem 08.07. und 23.08.2013 durchgeführt.
- Die Offenlage des Entwurfes wurde durch den Ausschuss für Planung, Umweltschutz und Bauwesen am 09.12.2013 beschlossen und zwischen dem 09.01. bis 14.02.2014 durchgeführt.
- Die Satzungsempfehlung wurde am 31.03.2014 durch den Ausschuss für Planung, Umweltschutz und Bauwesen zwecks Beschlussfassung an den Rat der Stadt Porta Westfalica zur Beratung weitergeleitet, der den Satzungsbeschluss am 07.04.2014 fasste.

Hinweis: Aufgrund einer Anliegereingabe im Rahmen der Offenlage wurden das vorliegende Schallgutachten ergänzt und die textlichen Festsetzungen angepasst.

Porta Westfalica, im April 2014
Der Bürgermeister

.....
Stephan Böhme