

# **Bauleitplanung der Stadt Porta Westfalica:**

## **Bebauungsplan Nr. 54 „Auf der Lake“**

### **Hier: Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10(4) BauGB**

#### **1. Lage des Plangebietes und Planungsziele**

Das Plangebiet „Auf der Lake“ liegt im Ortsteil Barkhausen innerhalb des Siedlungszusammenhangs und umfasst eine Fläche von insgesamt etwa 3,8 ha. Der Geltungsbereich reicht von der Portastraße im Westen bis zur Alten Poststraße im Osten. Im Nordwesten und Norden wird das Gebiet durch die Fa. Kelle (Garten- und Landschaftsbau) und durch Wohnbaugrundstücke, im Osten durch die Bauzeile entlang der Alten Poststraße (Wohnnutzung, Handwerksbetrieb) begrenzt. Im Süden wird die nur wie ein Wirtschaftsweg ausgebaute Straße Auf der Lake einbezogen.

Wesentliches Planungsziel ist die Entwicklung eines ortstypischen, ein- bis zweigeschossigen Wohngebietes in offener Bauweise (WA gemäß § 4 BauNVO) im Zusammenhang mit einer Altenpflege- und Altenhilfestation und einer Hausgruppe mit seniorenrechten Wohnungen. Durch diese Nutzungsmischung soll eine Gebietsentwicklung mit langfristig einseitiger Bevölkerungsstruktur vermieden werden. Die Altenpflegestation soll zudem über das Plangebiet hinaus auch eine Versorgungs- und Dienstleistungsfunktion für das gewachsene Wohnumfeld im Ortsteil Barkhausen übernehmen.

Nutzungsmaße wie die Grundflächenzahl GRZ und Begrenzungen der Trauf-/Firsthöhen oder der zulässigen Wohnungszahl sollen die i.W. angestrebte, maßvoll verdichtete Bebauung sichern. Zu erwarten sind je nach Grundstücksteilungen etc. etwa 35-40 Baukörper bzw. -plätze (ohne Altenpflege). Aufgrund der besonderen Anforderungen an die Erschließung - die Fläche ist heute nur über die nicht endausgebaute Wegeführung Auf der Lake nach Osten an die Alte Poststraße angebunden - wird eine neue Anbindung nach Westen zur Portastraße vorgesehen.

Übergeordnete Zielsetzung der Stadt ist eine sinnvolle Mobilisierung von Baulandpotenzialen innerhalb des Siedlungsbereiches. Hierdurch soll auch der Siedlungsdruck auf die Ortsrandlagen begrenzt werden. Im Zuge der Neuaufstellung und 76. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden Flächenbedarf, Entwicklungspotenziale, Konfliktrichtigkeit alternativer Bereiche im Stadtgebiet und übergreifende städtebauliche Zielsetzungen geprüft (s.d.). Im Ergebnis wurde festgestellt, dass für Barkhausen der Bereich „Auf der Lake“ in idealer Weise für diese bauliche Nutzung geeignet ist. Zu den stadtplanerischen Rahmenbedingungen und zur Erläuterung der weiteren Planinhalte wird die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

#### **2. Durchführung der Umweltprüfung und Berücksichtigung in der Bauleitplanung**

Neben der Aufnahme der aktuellen Nutzungen wurden in der Umweltprüfung die einschlägigen Grundlagenmaterialien, LÖBF-Kartierungen, bodenkundlichen Karten etc. ausgewertet. Auf dieser Basis wurde der Vorentwurf des Umweltberichtes erstellt.

Auf Grundlage des Bebauungsplan-Vorentwurfes einschließlich Umweltbericht wurden Ziele und Zweck und die voraussichtlichen Auswirkungen in den Verfahrensschritten nach §§ 3(1), 4(1) BauGB der Öffentlichkeit vorgestellt, die weiteren Abwägungsmaterialien wurden gesammelt. In diesem Rahmen wurden verschiedene Erschließungsvarianten erarbeitet, eine intensive Variantendiskussion wurde geführt (siehe Begründung zum Bebauungsplan Nr. 54). Die Fachbehörden wurden gebeten, vorliegende Informationen im Sinne des § 4 BauGB zur Verfügung zu stellen. Auf dieser Basis wurde der Entwurf für das weitere Verfahren ausgearbeitet.

Die wesentlichen Umweltauswirkungen im Plangebiet beziehen sich auf die Versiegelung der Böden durch Überbauung der in der Innerortslage bisher noch landwirtschaftlich genutzten Flächen und auf den Flächenverlust für Tiere und Pflanzen. Die Nachbarschaft wird durch die Baumaßnahmen und durch die Entwicklung von Bauland auf der bisherigen innerörtlichen Freifläche beeinträchtigt. Die umweltrelevanten Belange der Nachbarschaft sollen aber durch die Erschließung und durch auf das Umfeld abgestimmte Höhen- und Gestaltungsfestsetzungen angemessen gewahrt werden.

Zusammenfassend ergibt die Umweltprüfung, dass die Auswirkungen auf das Plangebiet und auf das enge Umfeld begrenzt, insgesamt überschaubar und grundsätzlich vertretbar sind. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter im Sinne des UVP-Gesetzes bzw. gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB werden nicht erwartet. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden in der **bauleitplanerischen Abwägung** geprüft und im Bebauungsplan Nr. 54 weitgehend berücksichtigt. Der Eingriff in die Tier- und Pflanzenwelt und in die Böden wird angemessen durch externe Maßnahmen im Stadtgebiet ausgeglichen.

Nach einer intensiven Variantendiskussion wird eine neue Anbindung nach Südwesten zur Portastraße vorgesehen, der Weg Auf der Lake und damit die Alte Poststraße werden hiervon abgehängt. Gleichzeitig wurde ein beantragter Discounter-Neubau abgelehnt. Durch diese Entscheidungen hat sich das Konfliktpotenzial der Planung gegenüber der Nachbarschaft erheblich reduziert.

Die Baufläche an der Portastraße (Überplanung des ehemaligen Aldi-Standortes) ist durch Verkehrslärm von der städtischen Hauptsammelstraße vorbelastet. Passive Schallschutzmaßnahmen sind für Wohnnutzungen erforderlich. Ansonsten sind im eigentlichen rückwärtigen Plangebiet keine ggf. relevanten Vorbelastungen durch Verkehrslärm erkennbar. In der Randlage zum Garten- und Landschaftsbaubetrieb Kelle hat die neu hinzukommende Wohnbebauung auf diese Mischgebiets-typische Nutzung Rücksicht zu nehmen.

Ein Verzicht auf die Planänderung und eine Aufgabe der Bebauung zwecks Erhalt der Freiflächen wäre aus Umweltsicht danach unverhältnismäßig, zumal gemäß Standortdiskussion im Zuge des Flächennutzungsplanes für den Wohnbauflächenbedarf in Barkhausen dann andere, weniger geeignete Standorte in Ortsrandlage überplant werden müssten.

### **3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

#### **a) Frühzeitige Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB**

Nach umfangreichen Diskussionen in den Gremien der Stadt Porta Westfalica und in der Bürgerschaft bereits im Vorfeld wurden die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Beteiligung der Behörden und der Nachbarkommunen gemäß §§ 3(1), 4(1), 2(2) BauGB im Winter 2006/2007 durchgeführt. Mit den Anliegern wurde insbesondere die Erschließung intensiv erörtert. Im Ergebnis wurde eine Planvariante gewählt, die die Anlieger im Bereich Auf der Lake möglichst wenig belastet. Die Fachbehörden haben i.W. Anregungen zur Frage des Ausgleichs der Eingriffe und Natur und Landschaft sowie zu immissionsschutzrechtlichen Fragen vorgetragen, die Überlegungen der Stadt Porta Westfalica in der Variantendiskussion wurden bestätigt.

Über die Variantenprüfung und über die eingegangenen Anregungen haben Bezirks- und Fachausschuss in ihren Sitzungen im Sommer und Herbst 2007 wiederholt beraten. Der Beschluss zur Entwurfsoffenlage wurde am 10.12.2007 gefasst.

#### **b) Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB und Satzungsbeschluss**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 54 „Auf der Lake“ mit den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat anschließend vom 27.12.2007 bis zum 01.02.2008 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen. Im Rahmen der Offenlage gemäß § 3(2) BauGB sind keine Anregungen von Bürgern mehr eingegangen, die eine weitergehende Beratung und Abwägung erfordert haben. Von Fachbehörden sind ebenfalls keine weiteren relevanten Anregungen eingegangen. Die Ergebnisse der o.g. Variantendiskussion sind damit bestätigt worden.

Über die Ergebnisse des Verfahrens und über den Satzungsbeschluss wurde in der Sitzung des Rates am 31.03.2008 abschließend beraten. Im Verfahren sind keine umweltrelevanten Sachverhalte mehr erkennbar geworden, die gegen die Planung gemäß Variantendiskussion sprechen. Eine Ergänzung oder Überarbeitung der Umweltprüfung wurde nicht erforderlich. Ein Verzicht auf die Bebauung wäre somit angesichts der günstigen Lage des Gebietes und des Flächenbedarfes sowie als Ergebnis der Standortdiskussion im FNP-Verfahren städtebaulich nicht sinnvoll. In der Begründung werden Planinhalte und Prüfungsergebnis ausführlich erläutert. In Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange hat der Rat der Stadt Porta Westfalica daher den Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 54 „Auf der Lake“ gefasst und die Begründung mit Umweltbericht gebilligt (siehe Vorlage 17/2008).

Porta Westfalica, im April 2008