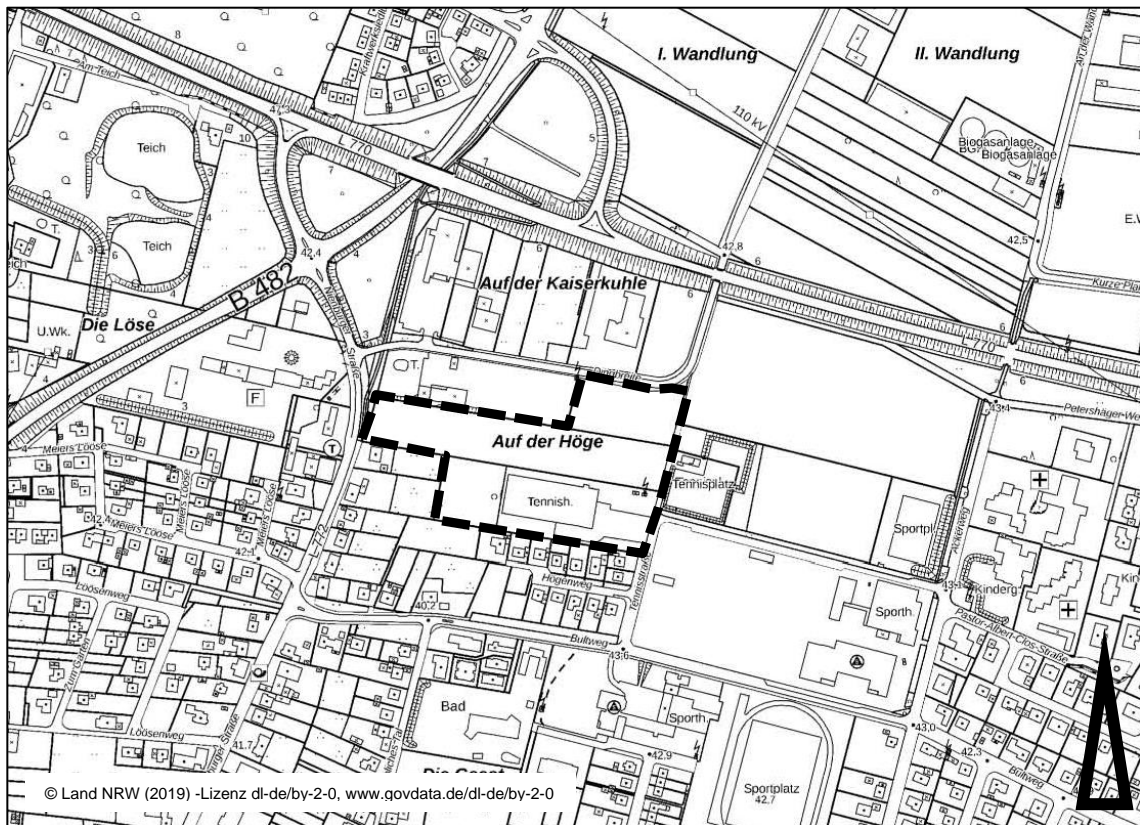


# Stadt Petershagen

## Zusammenfassende Erklärung

### Bebauungsplan Nr. 62 „Auf der Höge II“



Übersichtsplan

M 1: 5.000 i.O.

## **1 GRUNDLAGEN**

---

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 10a (1) BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Im Plangebiet sind mehrere neue Nutzungen vorgesehen: im Westen, zur Nienburger Straße hin, ist ein Wohn- und Geschäftshaus geplant. Im zentralen Bereich sollen Wohnnutzungen in Form von Mehrfamilien- und Reihenhäusern sowie im Nordosten ein Pflegeheim mit betreutem Wohnen entstehen. Entsprechend dieser neuen Nutzungen wurden im Plangebiet ein Mischgebiet, ein Allgemeines Wohngebiet und ein Sondergebiet festgesetzt. Eine Bebauung in diesem Bereich entspricht grundsätzlich den Zielen der Stadt Petershagen, eine Innenverdichtung der vorhandenen Siedlungsstrukturen innerhalb der Ortsteile zu ermöglichen. Im südwestlichen Teil des Plangebietes wurden „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt, um die dort vorhandene Vegetation zu schützen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine innerörtliche Entwicklung des Siedlungsbereiches geschaffen werden, um der weiterhin erkennbaren Nachfrage nach Baugrundstücken für Wohn- und gemischte Nutzungen sowie auch dem Erfordernis des demographischen Wandels durch die Errichtung von Wohn- und Betreuungseinrichtungen für Senioren und pflegebedürftige Menschen im Ortsteil Lahde und der Stadt Petershagen insgesamt entsprechen zu können.

Um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Plangebiet i.S.d. § 1 (3) BauGB zu gewährleisten, wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der für den südlichen Teil des Plangebietes rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 30 „Auf der Höhe“ wurde überplant.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB auch die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes für einen großen Teil des Plangebietes durchgeführt.

## **2 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE**

---

Um die Umweltbelange angemessen berücksichtigen zu können, wurde im Rahmen der Planaufstellung eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ermittelt wurden. Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde im Umweltbericht, der Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist, dargestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 62 „Auf der Höhe II“ führte demnach zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der betrachteten Schutzgüter (Mensch, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft). Eingriffe in die genannten Schutzgüter wurden im Rahmen der Eingriffsregelung ermittelt und sind entsprechend auszugleichen.

Zur Ermittlung des Ausgleichs im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung gem. § 1a (3) BauGB wurde der Planungszustand dem Bestand gegenübergestellt. In den Bereichen, die bereits überplant sind, ist der Planungszustand dem zuvor rechtskräftigen B-Plan Nr. 30 „Auf der Höhe“ gegenüberzustellen. Insgesamt ergibt sich ein Kompensationserfordernis von 17.525 Punkten. Zum Ausgleich des entstehenden naturschutzfachlichen Kompensationsde-

fizites wird in der Gemarkung Meßlingen, Flur 2 auf dem Flurstück 88 eine naturschutzfachliche Aufwertung der dortigen Ackerfläche vorgenommen. Vorgesehen ist die Anlage einer „Artenreiche Mähwiese/ -weide mit Blänke“ (Zielwert Biotopwert 6) auf einer Fläche von 4.380 m<sup>2</sup>.

### **3 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**

---

Im Rahmen der **Öffentlichkeitsbeteiligung** gem. § 3 BauGB wurden zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 Hinweise und Anregungen im Hinblick auf

- die durch das benachbarte Betriebsgelände des **Wasserverbands Weserniederung** verursachten Schallimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken können, vorgetragen. Der Wasserverband befürchtet durch die herangerückende Wohnbebauung Einschränkungen, z.B. bei Betriebserweiterungen.
- das erstellte Schallgutachten vorgetragen, da laut Eingabe die Belange der **LIDL Vertriebs GmbH** nicht korrekt berücksichtigt wurden (größere Verkaufsflächen, Zeiten der Anlieferung, mittelfristig geplante Verkaufsflächenerweiterung). Ähnliche Bedenken äußerten die **Uniper Kraftwerke**.

Mit dem **Wasserverband Weserniederung** wurde sich darauf verständigt die Baugrenze um 3 m auf einen Abstand von 8 m zur Grundstücksgrenze zum Wasserverband zu erhöhen, eine 5 m breite Heckenanpflanzung entlang der Grenze zum Wasserverband festzusetzen und durch architektonische Selbsthilfe (keine Fenster von Aufenthaltsräumen an den nördlichen Fassaden der geplanten Gebäude) den Immissionskonflikt zu vermeiden.

Die Eingaben der **LIDL Vertriebs GmbH** und der **Uniper Kraftwerke** wurden soweit möglich im Schallgutachten berücksichtigt. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Einwender oder die Entstehung zusätzlicher Rücksichtnahmepflichten ist nicht erkennbar.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 BauGB wurde seitens des **Kreises Minden-Lübbecke** und der **Bezirksregierung Detmold** auf

- den nördlich des Plangebietes gelegenen Kraftwerksstandort mit seinen auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen hingewiesen (Abstandserlass NRW oder die Störfallverordnung).
- die Notwendigkeit eines Gutachtens gemäß Leitfaden KAS-18 der Kommission für Anlagensicherheit hingewiesen, da im nördlich des Plangebietes gelegenen Kraftwerk der Uniper GmbH zur Schadstoffreduktion des Rauchgases Ammoniak eingesetzt wird

In der Schallimmissionsprognose der DEKRA v. 06.11.2019 ist der Kraftwerksbetrieb berücksichtigt worden. Dabei wurden für das Kraftwerksgelände gewerbegebietstypische Emissionen angenommen.

In Bezug auf die Anwendung des Abstandserlass wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung die immissionsschutzrechtlichen Belange, insbesondere auch der gewerblichen Schallimmissionen detailliert betrachtet wurden. Die abstrahierende Betrachtungsweise des Abstandserlasses NRW wurde für die Abwägung nicht zu Grunde gelegt.

Im Hinblick auf die Anwendung der Störfallverordnung wird darauf hingewiesen, dass diese im Rahmen der Umweltprüfung betrachtet und im Umweltbericht zum Bebauungsplan erläutert wurde. Die Erstellung eines gesonderten „Störfallgutachtens mit Detailkenntnissen“ ist im vorliegenden Fall allerdings nicht erforderlich, da durch den Betreiber der Anlage

(Uniper) bereits ein solches Gutachten „mit Detailkenntnissen“ erstellt worden ist. Es wurde festgestellt, dass das Bebauungsplangebiet außerhalb des maßgeblichen Einwirkungsbereiches der störfallrelevanten Betriebsteile des Kraftwerks liegt.

Von der **IHK Ostwestfalen** wurde darauf hingewiesen, dass

- die Nutzungsrechte, die die nördlich benachbarten Bebauungspläne 2A und 2 geben, durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes 62 teilweise entwertet, weil eingeschränkt werden
- von der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und -läden im Bebauungsplangebiet 62 abgesehen werden sollte, um den Zentralen Versorgungsbereich Lahde-Bismarckplatz nicht einzuschränken
- die Verkehrserschließungsmaßnahmen überprüft werden sollten, sodass keine Nachteile / Konflikte bei der weiteren Entwicklung der bestehenden und der Ansiedlung weiterer gewerblicher Betriebe auf den Flächen nördlich außerhalb des Bebauungsplangebietes 62 entstehen können

Ein immissionsschutzrechtlicher Konflikt ist nicht erkennbar, da die vorhandene Immissions-situation unter Beachtung der vorhandenen und geplanten gewerblichen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes durch die Immissionsprognose der DEKRA ausführlich betrachtet wurden und gegenseitige erhebliche Beeinträchtigungen oder unzumutbare Rücksichtnahmepflichten im Hinblick auf Schallimmissionen nicht aus der Planung erwachsen.

Eine planungsrechtliche Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und -läden im Plangebiet wird als nicht erforderlich erachtet. Im Sondergebiet ohnehin keine Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, im Allgemeinen Wohngebiet nur Einzelhandel, der der Versorgung des Gebietes dient zulässig ist, und das Mischgebiet ist nicht groß genug, dass dort mit der Ansiedlung großflächigen Einzelhandels zu rechnen ist.

Die geplante verkehrliche Erschließung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde gutachterlich geprüft. Danach ist die Dingbreite in dem bisherigen Ausbaustandard ausreichend leistungsfähig, um auch die im Plangebiet zulässigen baulichen Nutzungen verkehrlich zu erschließen.

Der **LWL – Archäologie für Westfalen**, Außenstelle Bielefeld, hat darauf hingewiesen, dass

- im Plangebiet verschiedene archäologische Fundstellen unbekannter Ausdehnung liegen, die teilweise durch eine archäologische Ausgrabung bekannt sind. Auch wenn bei einigen die genaue Lage nicht bekannt ist, sind die Hinweise auf vermutete Bodendenkmäler derart konkret, dass dort Ausgrabungen stattfinden müssen. Zur Ermittlung der Ausdehnung und Güte der archäologischen Befunde ist ein enges Raster aus Prospektionsschnitten anzulegen. Die archäologischen Arbeiten sind in Abstimmung mit der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld von einer archäologischen Fachfirma durchzuführen.

Die Kosten der archäologischen Untersuchungen sind nach § 29 des DSchG des Landes NRW vom Erschließungs-/Bauträger zu tragen.

Hinsichtlich der Anregung der LWL – Archäologie für Westfalen wurde ein entsprechender Hinweis auf eine erforderliche Prospektion bei Erdarbeiten oder Baumaßnahmen in die Begründung mit aufgenommen. Auswirkungen waren auf Ebene des Flächennutzungsplanes noch nicht zu erwarten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollte die bauliche Entwicklung des Plangebietes (Mischnutzung, Wohnnutzung und Seniorenwohnnutzung) ermöglicht werden.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten zur Deckung des bestehenden Baulandbedarfes in räumlicher Nähe zu bestehenden Siedlungsbereichen mit vorhandenen technischen und sozialen Infrastrukturen sind derzeit im Raum Lahde nicht erkennbar.

Die bestehenden Baulandbedarfe müssten an anderer Stelle im Stadtgebiet von Petershagen gedeckt werden.

Aufgestellt:

Minden, 22.07.2020

Planungsbüro o.9 Stadtplanung, Minden

.....

O. Schramme, Dipl.-Ing.