

STADT PETERSHAGEN

Bebauungsplan Nr. 5

„Schillerstraße“

5. Änderung

BEGRÜNDUNG

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Entwurf und Planbearbeitung:
Stadt Petershagen
- Stadtbauamt -

Petershagen, den 8. Sept. 1995

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Schillerstraße“ in der Ortschaft Lahde ist am 30.6.1976 rechtskräftig geworden. Danach sind 4 vereinfachte Änderungsverfahren durchgeführt und zwar

- | | |
|-------------|---|
| 1. Änderung | Satzungsbeschluß vom 19.10.1976
Bekanntmachung vom 19.4.1977
Inhalt: Erweiterung einer überbaubaren Fläche |
| 2. Änderung | Satzungsbeschluß vom 7.3.1978
Bekanntmachung vom 7.4.1978
Inhalt: Änderung von Reihenhausbauung in Einzelhausbauung entlang des Ährenweges |
| 3. Änderung | Satzungsbeschluß vom 18.12.1984
Bekanntmachung vom 1.2.1985
Inhalt: Änderung in der Geschossigkeit sowie Festsetzung der Möglichkeit zur Doppelhausbauung |
| 4. Änderung | Satzungsbeschluß vom 14.3.1994
Bekanntmachung vom 15.4.1994
Inhalt: Erweiterung von überbaubaren Flächen im Zusammenhang mit der Errichtung von Übergangsheimen für das Diakonische Werk, |
| | Neuabgrenzung öffentlicher Parkflächen sowie Neufassung von textlichen Festsetzungen |

Am 3.7.1995 hat der Rat der Stadt Petershagen die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen.

2. Geltungsbereich des Änderungsgebietes bzw. Lage im Raum

Das Änderungsgebiet liegt im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 5 „Schillerstraße“ in der Ortschaft Lahde.

Es wird umgrenzt im Westen und Süden von den baulichen Anlagen des Diakonischen Werkes, im Osten von der vorhandenen Wohnbebauung und im Norden von der festgesetzten Grünfläche (Parkfläche). Dieser Geltungsbereich ist zusätzlich auf der Übersichtskarte im Bebauungsplan im Maßstab 1:5000 ersichtlich.

3. Planungsanlaß und Erfordernis

Die Stadt Petershagen beabsichtigt, eine bisher unbebaute Fläche innerhalb des Bebauungsplan- gebietes „Schillerstraße“ in der Ortschaft Lahde einer Wohnbebauung zuzuführen.

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Schillerstraße“ ist am 30.6.1976 rechtskräftig geworden. Dabei wurde der Bereich zwischen Ackerweg und nördlich der Pastor-Albert-Clos-Straße für die damals vom Diakonischen Werk vorgesehenen Bauvorhaben, wie Altenwohnheim, Kinder- tagesstätte, Altenkrankenhaus mit Pflegeeinrichtungen sowie Altenwohnungen und einem Dienstleistungs- und Begeugungszentrum als langfristig geplante Vorhaben überplant.

Diese Maßnahmen sind aber nur etwa zur Hälfte im nordwestlichen Bereich realisiert worden. Der mittlere nördliche Teil ist in der 4. Änderung des Bebauungsplanes umgeplant worden. Inhalt dieser Änderung war Erweiterung von überbaubaren Flächen im Zusammenhang mit der Errichtung von Übergangswohnheimen für das Diakonische Werk und Neuabgrenzung öffent- licher Parkflächen. Gleichzeitig wurden mit dieser Planänderung die Voraussetzungen für den Neubau einer weiteren Kindertagesstätte geschaffen.

Das jetzige Änderungsgebiet ist insgesamt als überbaubare Fläche festgesetzt und wird lediglich durch die in das Plangebiet hineinreichende Straße „Ährenweg“ mit Wendehammer erschlossen. Der Bereich war seinerzeit als Reservebaufläche für das Diakonische Werk vorge- sehen, dieses ist aber an einem Ankauf nicht mehr interessiert.

Um diese Fläche einer Wohnbebauung zuzuführen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

4. Städtebauliche Zielsetzungen und planungsrechtliche Festsetzungen des Änderungsgebietes

4.1 Zielsetzungen

Das gesamte Bebauungsplangebiet „Schillerstraße“ ist bis auf wenige Grundstücke und mit Ausnahme der baulichen Anlagen des Diakonischen Werkes entsprechend den Vorgaben und Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Wohnhäusern bebaut. Aufgrund der Festsetzung bis zu zwei Vollgeschossen sind ein- und zweigeschossige Gebäude entstanden. Außerdem ist einer verdichteten Wohnbauweise Rechnung getragen. Entlang westlich des Ährenweges und westlich der nördlichen Schillerstraße sind zweigeschossige Mehrwohnungshäuser - bis zu 6 Wohnungen - gebaut worden.

Durch die äußerst günstige Lage zum Ortskern sowie durch die vorhandene Infrastruktur wie Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des Diakonischen Werkes ist die geplante bauliche Ergänzung in dem Änderungsbereich zu begrüßen.

Um den vorhandenen Charakter des Baugebietes im Bebauungsplan beizubehalten, sind die Festsetzungen so zu treffen, daß hier ebenfalls Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen errichtet werden können.

Da schon Klagen und Beschwerden aus der im Bebauungsplangebiet wohnenden Bevölkerung wegen Störungen und Belästigungen aufgrund der hohen Verdichtung vorgebracht wurden, ist die Anzahl der Wohnungen im Änderungsgebiet begrenzt festgesetzt. Somit sind nur Gebäude mit maximal 2 Wohnungen sowie Doppelhäuser mit jeweils maximal 2 Wohnungen zulässig. Um eine negative Entwicklung zu vermeiden, ist diese Maßnahme aus städtebaulicher Sicht für den Änderungsbereich auch in Verbindung mit der Gesamtsituation des baulich gewachsenen Bereiches erforderlich.

4.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Art der baulichen Nutzung WA=Allgemeines Wohngebiet sowie die II-Geschossigkeit als Höchstgrenze in offener Bauweise und die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern sind im Änderungsgebiet beibehalten worden. Die Neufestsetzung der überbaubaren Flächen, Sockel- und Drempelhöhen und Dachneigung erlauben unterschiedliche Bauformen in Anpassung an die vorhandenen Gebäude.

Zur Erschließung des Gebietes ist eine Erweiterung der vorhandenen Straße „Ährenweg“ unter Aufgabe des Wendehammers erforderlich. Der neue Wendeplatz hat entsprechend den Empfehlungen der EAE85 Abmessungen, die für den zu erwartenden Verkehr ausreichen. Die rückwärtigen Grundstücke sind jeweils durch 2 Stichstraßen erschlossen.

5.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die vorhandenen zentralen Netze, die zu gegebener Zeit erweitert werden.

6. Grünordnung

Nach dem seit dem 1.5.1993 in Kraft getretenen Investitionserleichterungs- und Wohnbauland- gesetz ist gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG.) über die Belange des Natur- schutzes und der Landschaftspflege unter Berücksichtigung des § 8a BNatSchG.(Eingriffsrege- lung) in der Abwägung gemäß § 1 BauGB abschließend zu entscheiden. Diese Bebauungsplan- änderung bezieht sich auf eine Neufestsetzung der überbaubaren Flächen sowie Erweiterung der öffentlichen Verkehrsflächen.

Im Ursprungsplan vom 30.6.1976 ist der gesamte nördliche Bereich südlich der geplanten L770 als Grünfläche, die schon zum Teil bepflanzt ist, festgesetzt. Es ist geplant, die Pflanz- maßnahmen zusammen mit dem Amt für Umweltschutz des Kreises Minden-Lübbecke weiter fortzuführen.

Im Verhältnis der festgesetzten Grünfläche in dieser Größenordnung zu den zu versiegelnden Flächen im Änderungsgebiet ist festzustellen, daß durch diese Änderung keine zusätzlichen Eingriffe bewirkt werden.