

STADT PETERSHAGEN

Bebauungsplan Nr. 16

"Osterfeld"

in der Ortschaft Windheim

2.2 BEGRÜNDUNG

Entwurf und Planbearbeitung
Stadt Petershagen
- Stadtbauamt -

Petershagen, den 14.3.1994

Stand: 14.3.1994



Übersichtsplan M. 1:5000

Inhalt der Begründung

1. Allgemeines
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Bürgerbeteiligung
4. Beschreibung des Plangebietes
5. Gründe und Zweck der Aufstellung
6. Inhalt des Bebauungsplanes
7. Denkmalschutz und Denkmalpflege
8. Ausgleichsmaßnahmen für versiegelte Flächen
9. Bodenordnungsmaßnahmen
10. Kostenschätzung

1. Allgemeines

Der Rat der Stadt Petershagen hat in seiner Sitzung am 22.6.1978 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet Osterfeld in der Ortschaft Windheim beschlossen. Nach Abschluß des Verfahrens wurde vom Rat am 23.3.1982 der Satzungsbeschluß gefaßt und anschließend dem Regierungspräsidenten in Detmold zur Genehmigung vorgelegt. Wegen fehlender Kanalisation sowie der negativen Stellungnahme der Landwirtschaftskammer war eine Genehmigung nicht möglich. Mit Schreiben vom 8.11.1982 wurde daher von der Verwaltung der Antrag auf Genehmigung zurückgezogen. Aufgrund geänderter Erschließungsverhältnisse sowie großer Bau- nachfrage ist seitens der Regierung und des Kreises Minden- Lübbecke den alten Satzungsbeschluß aufzuheben und eine Neuauf- stellung des Bebauungsplanes empfohlen worden. Daher hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 10.12.1990 die Aufhebung des alten Bebauungsplanes sowie die Neuaufstellung gemäß § 2 Abs. 1 und 4 und § 30 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB vom 8.12.1986 / BGB1. I S. 2253) zuletzt geändert durch Artikel 21 § 5 Steuerreformgesetz 1990 vom 27.7.1988 (BGB1. I S. 1093) mit der Bezeichnung "Osterfeld" beschlossen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Westen: durch die Ostgrenze der Heerstraße
(Flurstück 1, Flur 17)

Im Norden: durch eine Bautiefe von 35,00 m von der Nordgrenze
der Osterfeldstraße (Flurstück 14, Flur 17)

Im Osten: durch die Westgrenzen der Kanalstraße
(Flurstück 3, Flur 13)

Im Süden: durch die Nordgrenze der Cheruskerstraße
(Flurstück 49, Flur 12)

3. Bürgerbeteiligung

Am Dienstag, dem 7. Januar 1992 erfolgte die vorgeschriebene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Form einer öffentlichen Darlegung und Erörterung. Der Termin wurde entsprechend der Richtlinien in den 3 Tages- zeitungen "Mindener Tageblatt", "Neue Westfälische" und "West- falenblatt" bekanntgegeben.

4. Beschreibung des Plangebietes

4.1 Lage des Plangebietes in der Ortschaft

Das Plangebiet ist Bestandteil der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Baufläche als MD = Dorfgebiet. Es liegt zwischen dem alten Dorfkern und dem Schleusenkanal. Umgrenzt wird das Gebiet im Osten von Sportflächen, im Norden von landwirtschaftlichen Nutzflächen, im Süden und Westen von älteren ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern und ehem. landwirtschaftlichen Gebäuden.

4.2 Vorhandene Nutzung, Erschließung und Bebauung im Plangebiet

Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden unterschiedlich genutzt. Der nordöstliche Bereich ist mit Wohnhäusern bebaut. Es sind überwiegend eingeschossige Gebäude, die in den letzten 20 Jahren errichtet worden sind.

Die Häuser an der Heerstraße sind älter und wurden ehemals landwirtschaftlich genutzt. Außerdem ist im nordwestlichen Bereich eine Gärtnerei mit Gewächshäusern und Wohnhaus vorhanden.

Die restlichen Freiflächen werden noch landwirtschaftlich genutzt. Da jedoch die Bearbeitung wegen der kleinflächigen Zuschnitte unrentabel ist, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Außerhalb ist das Plangebiet durch die Heerstraße, Kanalstraße, Osterfeldstraße und Cheruskerstraße, innerhalb durch die Wittekindstraße und Welfenstraße erschlossen. Die vorhandene Bebauung ist an die zentrale Kanalisation sowie an das Netz der Wasserversorgung angeschlossen.

5. Gründe und Zweck der Aufstellung

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen und hierdurch die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten.

Neben den Zentralorten Petershagen und Lahde hat die Ortschaft Windheim eine gewisse Größenordnung und Versorgungsausstattung erfahren. Die tägliche Versorgung erfolgt hier ortsnah. Außerdem hat sie geringe Grundversorgungsaufgaben über ihre ehemaligen Gemeindegrenzen hinaus. Durch den Rückgang der landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe überwiegt in der Ortschaft die Wohnfunktion. Verstärkt wird diese noch durch den starken Zustrom von Aussiedlern.

Um den großen Wohnungsbedarf gerecht zu werden, ist durch eine innere Verdichtung eine bessere städtebauliche Ordnung erforderlich. Diese wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Als Art der baulichen Nutzung ist gemäß dem Gebietscharakter MD = "Dorfgebiet" festgesetzt.

Ausgeschlossen sind nach dem Zulässigkeitskatalog des § 5 "Dorfgebiet" der Baunutzungsverordnung im Absatz 2 die Nummern 1, 4 und 9 sowie Absatz 3 als Ausnahme. Dieser Ausschluß ist durch die vorhandene und geplante städtebauliche Situation im Plangebiet begründet (siehe Nr. 4 und 5 der Begründung).

Die Aufteilung und Bebauung ist in einer offenen Bauweise bis zu maximal 2 Vollgeschossen mit den überbaubaren Flächen festgesetzt.

Die Erschließung erfolgt durch vorhandene Straßen, die entsprechend verbreitert werden und durch eine Planstraße. Das städtische Netz der Wasserver- und Entsorgungsleitungen wird entsprechend der künftigen Bebauung erweitert. An gut erreichbarer Stelle sind in unmittelbarer Nähe Sport- und Spielanlagen vorhanden.

7. Denkmalschutz und Denkmalpflege

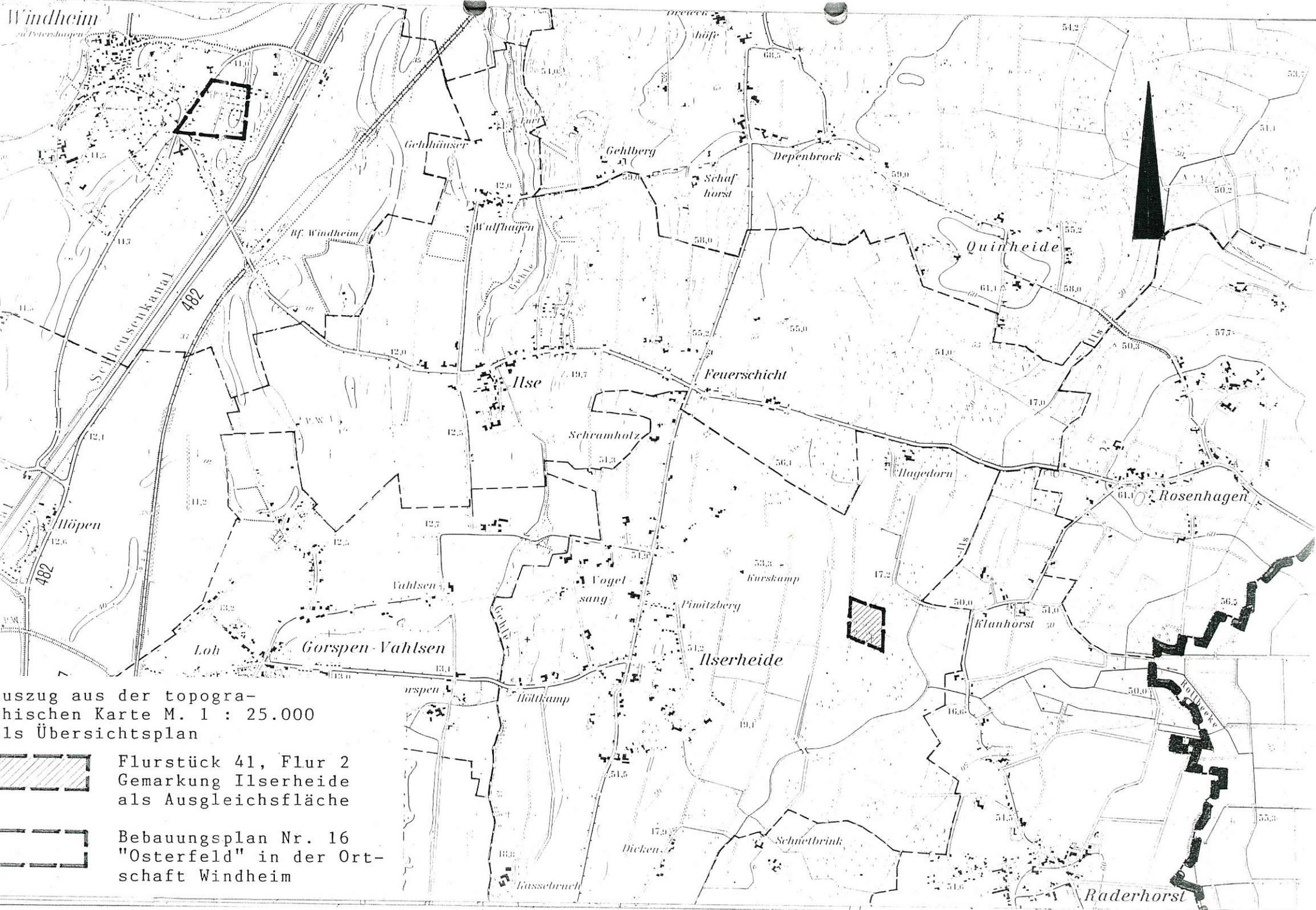
Im Plangebiet befinden sich keine erhaltenswerten Gebäude und Anlagen. Belange des Denkmalschutzes bzw. Denkmalpflege werden nicht berührt.

8. Ausgleichsmaßnahmen

Nach der Erstaufstellung des Bebauungsplanes vom 22.6.1978 sind in dem Plangebiet Wohnhäuser gemäß § 34 BBauG, BauGB genehmigt und gebaut worden. Dadurch ist nach und nach ein Siedlungskomplex entstanden, der durch Anpflanzungen auf den nicht überbauten Flächen durchgrünt ist. Durch die besondere Verfahrenssituation des Bebauungsplanes wie Erstaufstellung am 22.6.1978, Zweitaufstellung am 10.12.1990 und vorhandener Bebauung mit Erschließung ist nach Forderung und Übereinkunft mit der Unteren Landschaftsbehörde nur noch die Planstraße im südwestlichen Bereich des Bebauungsplanes auszugleichen. Es handelt sich hier um 3.000 m². Da diese im Plangebiet selbst nicht festgesetzt werden können, hat zwischenzeitlich die Stadt Petershagen eine 34.417 m² große Fläche für Ausgleichsmaßnahmen angekauft. Diese Fläche ist am 2.5.1994 von Vertretern der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Minden-Lübbecke besichtigt und als Kompensationsfläche für Ausgleichsmaßnahmen anerkannt worden.

Diese gliedert sich in:

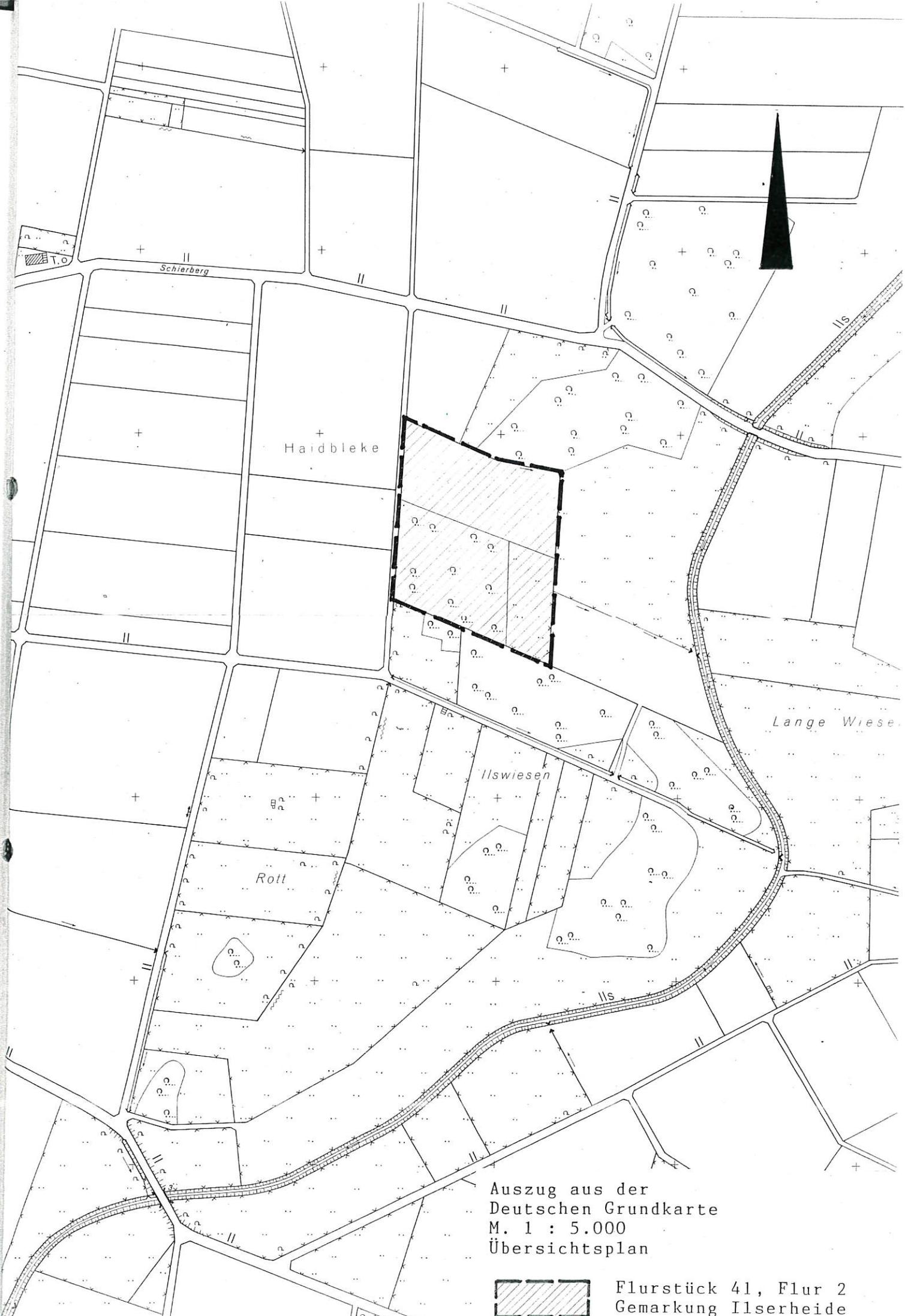
Waldfläche	=	14.255 m ²
Ackerfläche	=	12.002 m ²
Feuchtwiese	=	8.160 m ²
		<hr/>
gesamt	=	34.417 m ²
		=====



Auszug aus der topographischen Karte M. 1 : 25.000 als Übersichtsplan

 Flurstück 41, Flur 2
Gemarkung Ilserheide
als Ausgleichsfläche

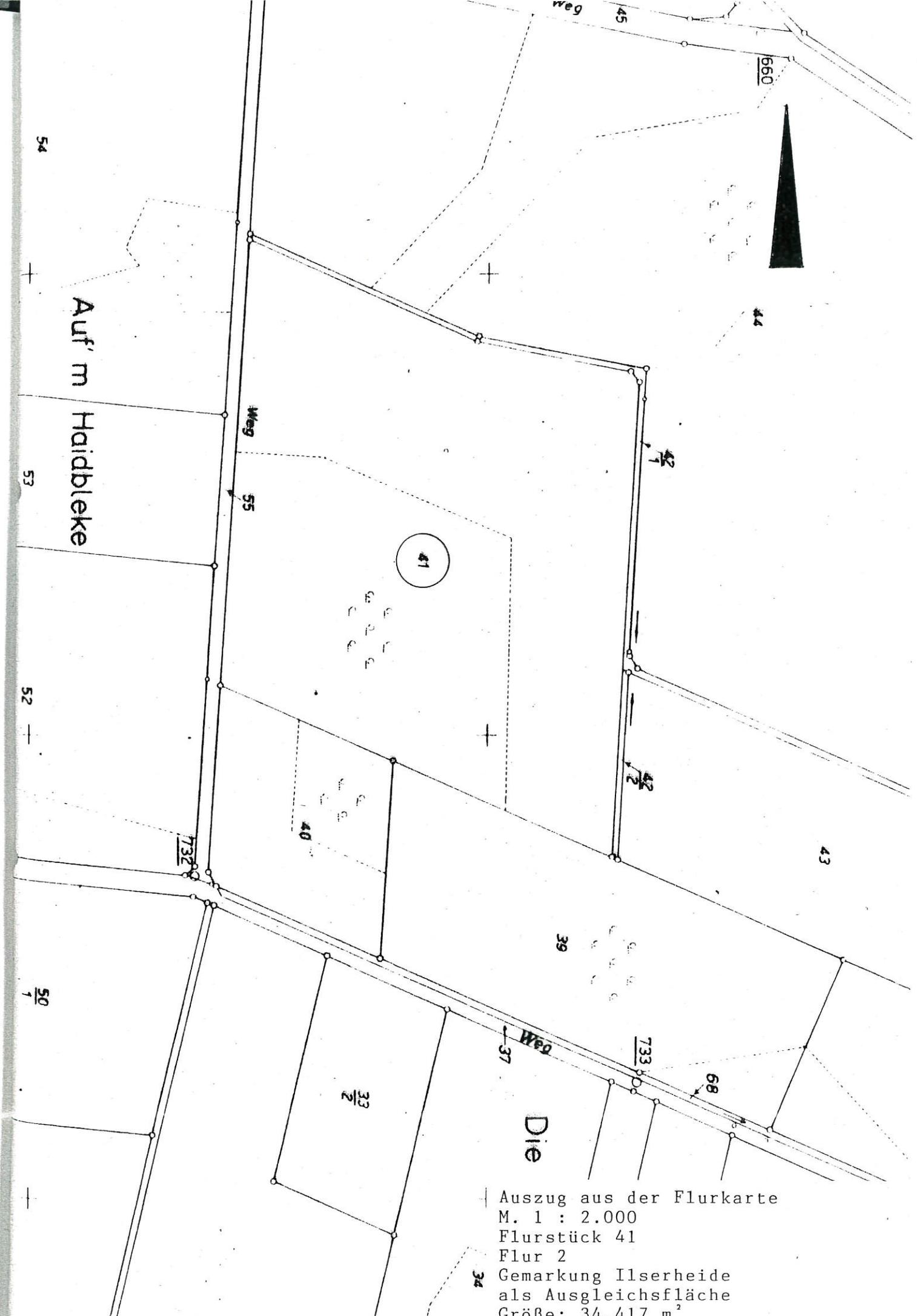
 Bebauungsplan Nr. 16
"Osterfeld" in der Ort-
schaft Windheim



Auszug aus der
Deutschen Grundkarte
M. 1 : 5.000
Übersichtsplan



Flurstück 41, Flur 2
Gemarkung Ilserheide
als Ausgleichsfläche



Auszug aus der Flurkarte
 M. 1 : 2.000
 Flurstück 41
 Flur 2
 Gemarkung Ilserheide
 als Ausgleichsfläche
 Größe: 34.417 m²
 Eigentümer: Stadt Petershagen

Die zu treffenden Maßnahmen für den Ausgleich werden in Zusammenarbeit mit der Unteren Landschaftsbehörde zeitgleich mit dem Eingriff ausgeführt.

Außerdem hat der Rat der Stadt Petershagen beschlossen (Ratsbeschluß vom 4. Okt. 1993 über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange), den Kreis Minden-Lübbecke im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu bitten, entsprechende Auflagen zur Eingrünung auf den Grundstücken nördlich der Osterfeldstraße zur freien Landschaft hin mit standortgerechten 3-reihigen Laubgehölzen zu erteilen.

9. Bodenordnungsmaßnahmen

Die zur geordneten Bebauung der Grundstücke im Plangebiet erforderliche Neuordnung des Grund und Bodens soll auf freiwilliger Grundlage durch An- und Verkauf oder Tausche erfolgen. Die Anwendung der Bestimmungen des Baugesetzbuches über die Enteignung bleibt vorbehalten.

10. Kostenschätzung

Kanalisation	170.000,--	DM
Straßen	350.000,--	DM
Ausgleichsmaßnahmen	50.000,--	DM
Wasserversorgung	170.000,--	DM
Beleuchtung	60.000,--	DM
gesamt:	800.000,--	DM
	=====	

Ein Teil der Kosten fließt durch die Anliegerbeiträge nach dem Baugesetzbuch und dem Kommunalabgabengesetz NW an die Stadt zurück.

Für die Durchführung des Planzieles ist ein Zeitraum von 3-5 Jahren vorgesehen.

Hat vorgelegen

Detmold, den ...7...SEP. 94 ...

Bezirksregierung

I.A.



Witz