

S T A D T P E T E R S H A G E N

Bebauungsplan Nr. 21

"Schillerstraße-Ost"

2.3 BEGRÜNDUNG

Entwurf- und Planbearbeitung

Stadt Petershagen  
Der Stadtdirektor

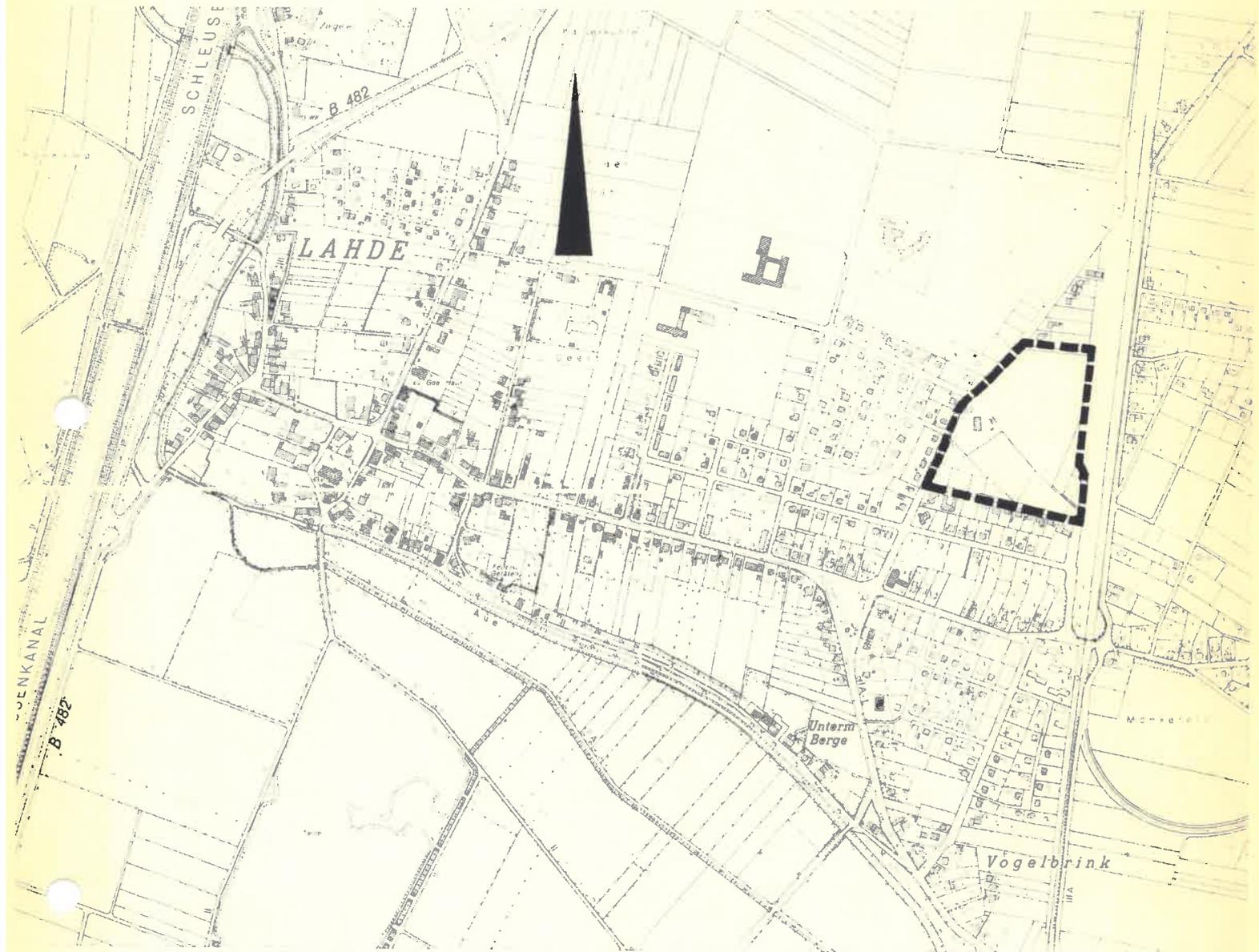
- Bauamt -

Petershagen, den 12. März 1987

Stand: 12. März 1987

## INHALT DER BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines
2. Zweck des Bebauungsplanes
3. Räumlicher Geltungsbereich
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
5. Beschreibung der Umgebung (Bestand)
6. Erfordernis der Planaufstellung, Planungsgrundsätze, Planungsziele, Inhalt des Bebauungsplanes
7. Bürgerbeteiligung
8. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
9. Immissionsschutz
10. Erschließung der Grundstücke (Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Müllbeseitigung, Strom- und Gasversorgung)
11. Denkmalschutz und Denkmalpflege
12. Bodenordnungsmaßnahmen
13. Kostenschätzung
14. Städtebauliche Berechnungswerte



**Übersichtsplan M. 1:10000**

### 1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) wird der Bebauungsplan Nr. 21 "Schillerstraße-Ost" in der Ortschaft Lahde aufgestellt.

### 2. Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung des betreffenden Gebietes und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Bundesbaugesetzes erforderliche Maßnahmen.

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet wird wie folgt begrenzt:  
Durch

die Nordgrenze des Flurstückes 317 der Flur  
4<sup>I(III)</sup> (Walter-Giesecking-Straße);

die Westgrenze des Flurstückes 182 der Flur  
6 (Gelände der Deutschen Bundesbahn);

die Ostgrenze des Flurstückes 306 der Flur  
4<sup>I(III)</sup> (Schillerstraße);

die Nordgrenze des Flurstückes 109 der Flur  
4<sup>I(III)</sup> (Gemeindeweg).

Die Grenzen bilden den räumlichen Geltungsbereich und sind im Bebauungsplan verbindlich dargestellt.

### 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 Abs. 2 BBauG. aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Petershagen entwickelt.

Hierin ist das Plangebiet als "Wohnbaufläche W" dargestellt.

## 5. Beschreibung des Plangebietes und der Umgebung

Das Plangebiet wird im nord-östlichen Bereich durch landwirtschaftlich genutzte Flächen gekennzeichnet. Abgegrenzt werden sie im Osten von einer Busch- und Baumhecke auf dem Bundesbahngelände. Südlich der Ackerflächen schließt sich einmal das bewaldete Hausgrundstück an der Schillerstraße und in süd-östlicher Richtung ein Obstgarten an. Das bewaldete Hausgrundstück ist ein Rest eines ehemaligen Forstes. Daher ist der Baumbestand, wie Eichen, Kastanien, Linden usw. mehrere 100 Jahre alt. Bewohnt wird das darin gelegene Gebäude -ein ehem. Forsthaus- von dem Eigentümer der nördlichen Ackerfläche.

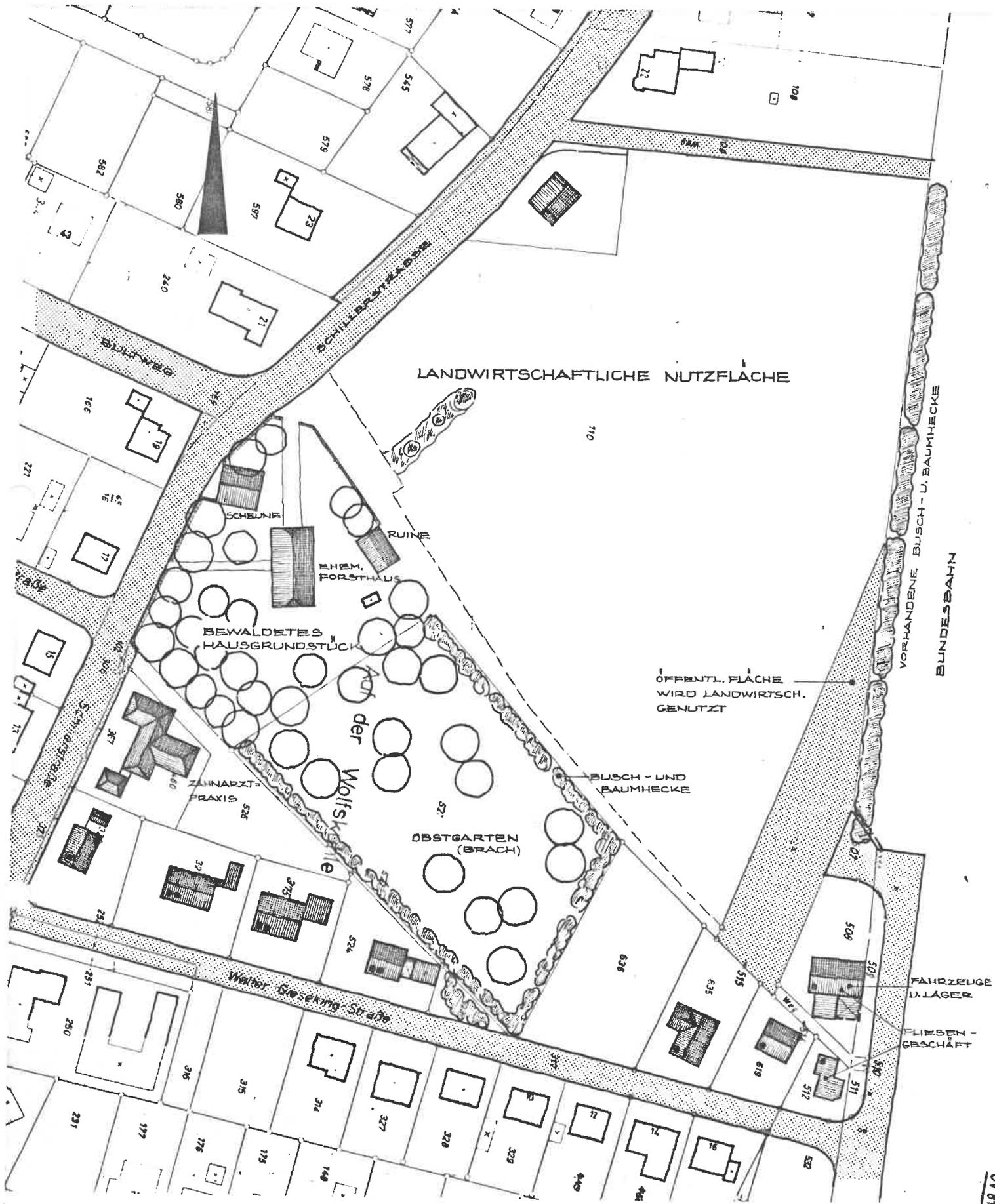
Der Obstgarten ist verwildert und wird kaum noch genutzt. Die Obstbäume sind alle 70 - 80 Jahre alt, somit sind die Erträge gering. Die in der Mitte des Gartens stehenden Bäume sind fast alle abgestorben. Deshalb ist hier eine größere Freifläche entstanden. Umgrenzt wird der Obstgarten im Nord-Osten und Süd-Osten von einer großen Hainbuchen- und im Südwesten von einer Weißdornhecke.

Im unteren Bereich des Plangebietes an der Walter-Giesecking-Straße und an der Schillerstraße ist eine etwa 20 - 25 Jahre alte Bebauung in I-bis II-geschossige Bebauung vorhanden. Hier befinden sich eine Zahnarztpraxis mit Wohnhaus an der Schillerstraße und ein Fliesenlegerbetrieb mit Verkaufsladen und Halle als Materiallager an der Bundesbahn.

## 6. Erfordernis der Planaufstellung/Planungsgrundsätze/Planungsziele/Inhalt des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um in diesem unterschiedlich genutzten Plangebiet die nachfolgend aufgeführten städtebaulichen Ziele verwirklichen zu können:

1. Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse
2. der allgemeinen Anforderung an gesunde Wohnverhält-



**STADT PETERSHAGEN**  
**ORTSCHAFT LAHDE**  
**BEDAUUNGSPLAN NR. 21 „SCHILLERSTRASSE OST“**  
**BESTANDSPLAN**

- I-GESCH. GEBÄUDE
- II-GESCH. GEBÄUDE
- ⊙ I½-GESCH. GEBÄUDE

nisse

3. der Förderung der Eigentumsbildung

4. die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Der in § 9 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes aufgeführte Festsetzungskatalog gibt die Möglichkeit, hierzu entsprechende Zielfestsetzungen zu treffen.

Das Plangebiet ist aufgrund der angrenzenden Bebauung, der Bundesbahn sowie der Bebauung mit Zahnarztpraxis und Fliesenlegerbetrieb als "Allgemeines Wohngebiet" zu bewerten.

Einzel- und Doppelhäuser werden in offener Bauweise zugelassen. Als Maß der baulichen Nutzung ist eine I- und II-Geschossigkeit als Höchstgrenze festgesetzt. Diese Maßnahme trägt auch der vorhandenen Bebauung Rechnung. Das bewaldete Grundstück mit dem ehemaligen Forsthaus, das heute als Wohngebäude genutzt wird, ist für das Plangebiet und der näheren Umgebung ein wertvoller Bestand.

Die private Fläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b des Bundesbaugesetzes, Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gehölzbeständen festgesetzt. Lediglich das Wohngebäude erhält eine überbaubare Fläche.

Der angrenzende Obstgarten befindet sich im Privatbesitz und kann in seinem mittleren Teil aufgrund seines Zustandes und der zufälligen Schräglage im Gelände nicht erhalten werden. Deshalb ist die Festsetzung einer überbaubaren Fläche in Fortsetzung der vorhandenen Bebauung parallel zur Walter-Giesecking-Straße städtebaulich sinnvoll.

Der südöstliche Teilbereich mit dem Baumbestand und der abschließenden hohen Hainbuchenhecke bleibt erhalten und wird als öffentliche Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b 25 b BBauG -Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gehölzbeständen- festgesetzt.

Zur Auflockerung und zur Verbesserung der Wohnqualität im Plangebiet werden noch weitere Flächen nach § 9 Abs. 1 (25 b) und öffentliche Grünflächen mit Anpflanzungen

von standortgerechten Gehölzen und Sträuchern festgesetzt.

Durch Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll die Voraussetzung für einen funktionsgerechten Ausbau der Erschließungsanlagen geschaffen werden.

Die vorhandene öffentliche Straße an der Bundesbahn, die bisher am Plangebiet endet, wird weitergeführt und erschließt die geplante Bebauung im östlichen Teil.

Außerdem ist noch eine Verkehrsschleife vorgesehen, die den mittleren Teil des Plangebietes erschließt. Für den ruhenden Verkehr sind an verschiedenen Stellen mehrere Stellplätze vorgesehen.

Die Fußgänger erreichen den Ortskern sowie das Schulzentrum durch geplante Fußwege.

#### 7. Bürgerbeteiligung

Die gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG vorgeschriebene Bürgerbeteiligung erfolgte am 16.12.1985 im Verwaltungsgebäude Lahde in Form einer öffentlichen Darlegung und Anhörung. Der Termin wurde in den hiesigen 3 Tageszeitungen -"Neue Westfälische", "Westfalenblatt" und "Mindener Tageblatt"--bekanntgegeben. Von den Anwesenden wurden außer auf den Verzicht auf Bepflanzung des nördlichen Weges keine Bedenken geäußert.

#### 8. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 6. Februar 1986 wurden die Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme bis zum 15.3.1986 gebeten. Von den zu beteiligenden Behörden und Stellen wurden teilweise Bedenken und Anregungen vorgebracht, über die der Rat der Stadt Petershagen in seiner Sitzung am 15.7.1986 beraten, abgewogen und beschlossen hat.

#### 9. Immissionsschutz

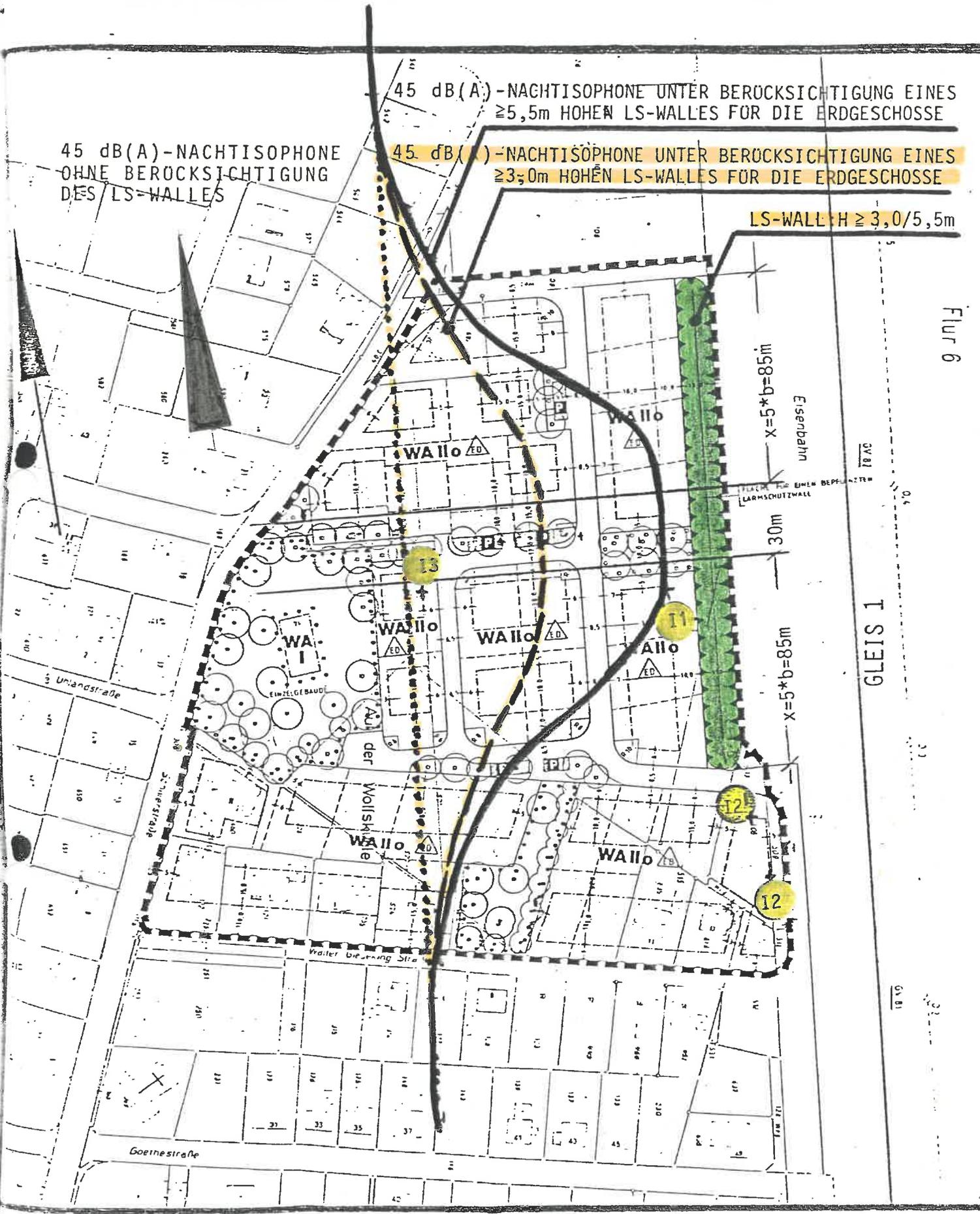
Östlich, in einem Abstand von ca. 34 bis 48 m vom Plangebiet verläuft die Bundesbahnlinie Minden-Nienburg. Die Strecke ist eingleisig geführt.

45 dB(A)-NACHTISOPHONE  
OHNE BERÜCKSICHTIGUNG  
DES LS-WALLES

45 dB(A)-NACHTISOPHONE UNTER BERÜCKSICHTIGUNG EINES  
≥ 5,5m HOHEN LS-WALLES FÜR DIE ERDGESCHOSSE

45 dB(A)-NACHTISOPHONE UNTER BERÜCKSICHTIGUNG EINES  
≥ 3,0m HOHEN LS-WALLES FÜR DIE ERDGESCHOSSE

LS-WALL: H ≥ 3,0/5,5m



MAßSTAB 1 : 2 000

Abb. 6a

Nach § 1 des Bundesbaugesetzes sollen Bauleitpläne unter anderem dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und insbesondere die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Außerdem ist im § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgelegt, daß Planungen und Maßnahmen für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen, so einander zuzuordnen sind, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebieten sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Diese Vorschrift enthält eine Grundforderung des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

Aus diesem Grunde hat die Stadt Petershagen ein schalltechnisches Gutachten aufstellen lassen, in dem die Schallmittelmeßpegel der Bundesbahn aufgezeigt und Maßnahmen zum Schallschutz berechnet und empfohlen werden.

Aus mehreren Alternativen werden folgende Maßnahmen in dem Bebauungsplan festgesetzt (siehe Nr. 7 und Abb. 6a der Berechnung):

Für den Schutzbereich (1) (Abb. 6a)

Bepflanzter Lärmschutzwall mit den Maßen  
Länge ) 200 m, Höhe = 3,00 m, gesamte Fußbreite = 10,00 m,  
Böschungsverhältnis 1:1,5

für den Schutzbereich (2)

(westlich der Bundesbahn bis an die gestrichelt gezogene Nachtisophone Abb. 6a)

Als passiver Lärmschutz sind die Fensteröffnungen der Aufenthaltsräume gem. § 44 BauO NW in allen Geschossen der geplanten und bestehenden Wohnhäuser an den Nord-, Ost- und Südseiten mit isolierverglasten Fenstern mit einem Schalldämmmaß von Fenster  $R_w \geq 30$  dB der Schallschutzklasse 2 auszustatten.

Die an den o.a. Gebäudeseiten liegenden Schlaf- und Kinderzimmer sind zusätzlich mit schallgedämpften Be- und Entlüftungseinrichtungen auszustatten, die das  $R_w$  der Fenster nicht reduzieren.

Wenn Be- und Entlüftungseinrichtungen unabhängig von den Fenstern vorgesehen werden, sind sie so auszubilden, daß das für

die Außenwände geforderte  $R_w = 35$  dB um nicht mehr als 1 dB verschlechtert wird.

Wenn Fensterflächen der o.a. Räume mehr als 60 % der jeweiligen Außenwandfläche des Raumes einnehmen, sind die  $R_w$  der Fenster um 5 dB bzw. eine Schallschutzklasse höher auszuführen, so daß sie das gleiche  $R_w$  wie die Außenwände erreichen.

Die Außenwände der Wohnhäuser in diesem Schutzbereich sind an den Nord-, Ost- und Südseiten mit einem Schalldämmmaß von Außenwand  $R_w = 35$  dB herzustellen.

Bei nicht ausgebauten Dachgeschossen sind die  $R_w = 35$  dB durch beide Bauteile zusammen zu erfüllen.

Dieses gilt im allgemeinen als erfüllt, wenn das  $R_w$  der Decke allein um nicht mehr als 10 dB unter dem geforderten Mindestmaß von 35 dB liegt.

für den Schallschutzbereich (3)

(westlich der in Abb. 6a gestrichelten, und östlich der gepunkteten 45 dB(A)-Nachtisophone)

Als passiver Lärmschutz gelten die Festsetzungen wie in dem Schutzbereich (2), jedoch nur ab 1. Obergeschoß.

Für die Erdgeschosse ist der Lärmschutzwall zur Einhaltung des Orientierungswertes von 45 dB(A) nachts ausreichend.

#### 10. Erschließung der Grundstücke

(Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Müllbeseitigung, Strom- und Gasversorgung)

Das Plangebiet wird an die zentrale Wasserversorgung und Kanalisation angeschlossen.

Die Müllbeseitigung erfolgt im Auftrage der Stadt durch einen privaten Unternehmen, die Stromversorgung durch das EMR Herford und die Gasversorgung durch die Gasbetriebe Bad Oeynhaus.

Die Erweiterung der einzelnen Netze erfolgt zu gegebener Zeit.

#### 11. Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

#### 12. Bodenordnungsmaßnahmen

Die zur geordneten Erschließung und Bebauung der Grundstücke im Plangebiet evtl. erforderliche Neuordnung des

Grund und Bodens soll auf freiwilliger Grundlage durch An- und Verkauf oder Tausch erfolgen. Die Anwendung der Bestimmungen des Bundesbaugesetzes über die Enteignung bleibt vorbehalten.

13. Kostenschätzung

Straßenbau	500.000,-- DM
Kanalisation	260.000,---DM
Wasserversorgung	80.000,-- DM
Beleuchtung	20.000,-- DM
Anzupflanzende Flächen	50.000,-- DM
gesamt	<u>910.000,-- DM</u>

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

Für die Durchführung und Erreichung des Planzieles ist ein Zeitraum von 5 - 10 Jahren vorgesehen.

14. Städtebauliche Berechnungswerte

I. Flächen innerhalb der Wohngrundstücke

Bebaute Wohngrundstücke	8.965,00 m <sup>2</sup>
unbebaute Wohngrundstücke	24.140,83 m <sup>2</sup>
Summe der Flächen innerhalb der Wohngrundstücke = Nettowohnbauland	<u>33.105,83 m<sup>2</sup></u>

II. Flächen außerhalb der Wohngrundstücke

Flächen für den fließenden Verkehr	4.634,10 m <sup>2</sup>
Flächen für den ruhenden Verkehr	337,50 m <sup>2</sup>
Verkehrsbegleitgrün	616,00 m <sup>2</sup>
Grünflächen	456,32 m <sup>2</sup>
Flächen mit Bindung und Erhaltung von Anpflanzungen	6.875,16 m <sup>2</sup>
Fußwege	413,75 m <sup>2</sup>
Immissionsfläche	2.498,00 m <sup>2</sup>
Summe der Flächen für Nicht-Wohngrundstücke	<u>15.830,83 m<sup>2</sup></u>

Summe I + II		33.105,83 m <sup>2</sup>	
		15.830,83 m <sup>2</sup>	
		<hr/>	
Bruttowohnbau land	=	<u>48.936,66 m<sup>2</sup></u>	
Plangebietsgröße	=	48.36,66 m <sup>2</sup>	= 100 %
	=	<u>4,89 Ha.</u>	

III. Wohnungseinheiten

Wohneinheiten vorhanden	=	13 WE
IV. Einwohner vorhanden =		35 WE
Einwohner pro Wohnungseinheit	=	2,69 E/WoE.
V. Wohnungseinheiten geplant max.	=	48 WoE
VI. Einwohner max.	=	144 EW
VII. Netto-Wohndichte $\frac{179}{1,583}$	=	113 EW/Ha.
VIII. Brutto-Wohndichte $\frac{179}{4,89}$	=	36,6 EW/Ha

Verkehrsfläche je EW	30 m <sup>2</sup> /EW
Verkehrsfläche in % der Gesamtfläche	11 %
Nettowoohnbau land in % der Gesamtfläche	67,65 %
Anpflanzflächen und Grünflächen je EW	44,4 m <sup>2</sup> /EW