

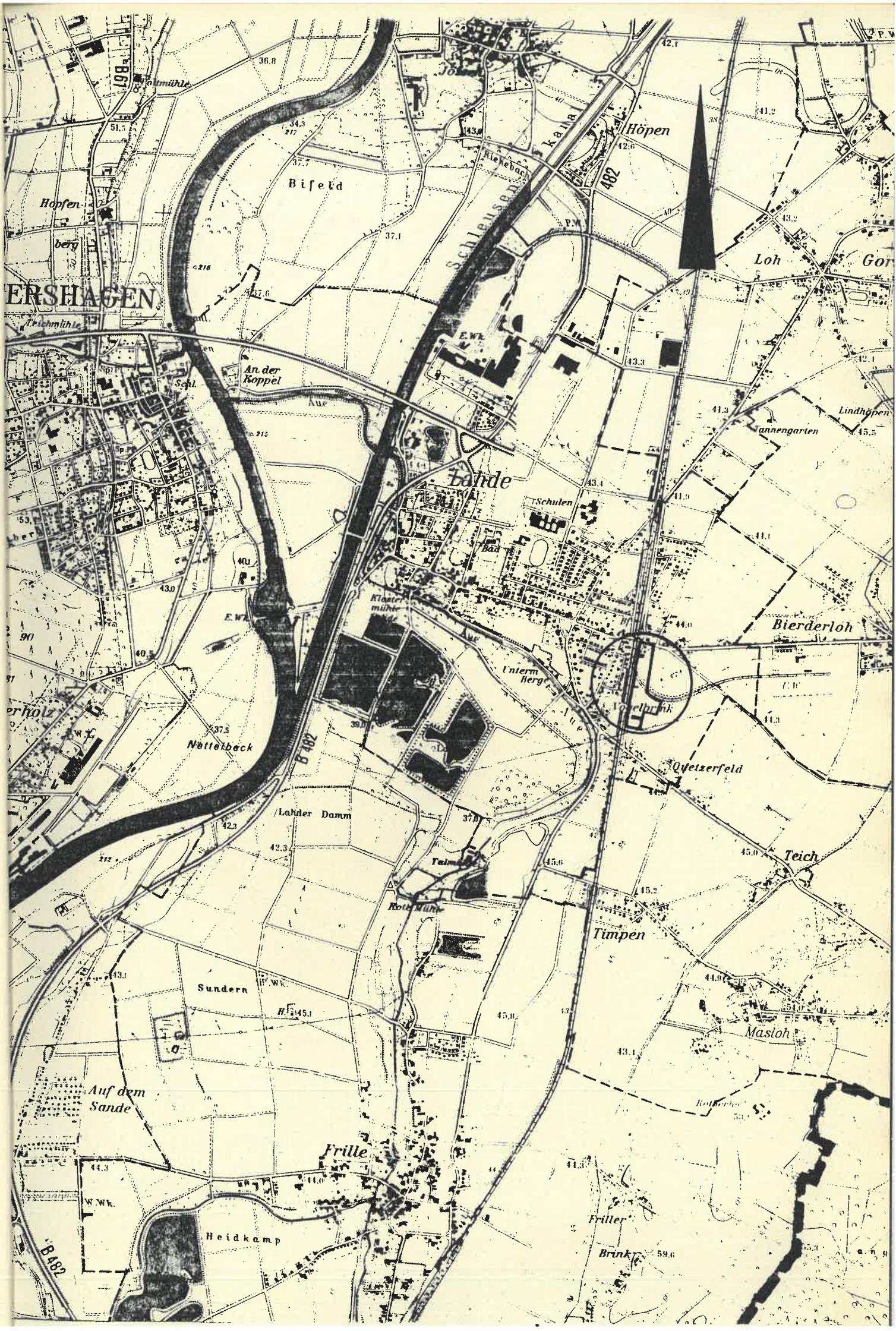
STADT PETERSHAGEN
Bebauungsplan Nr. 29
"AN DER BAHN"

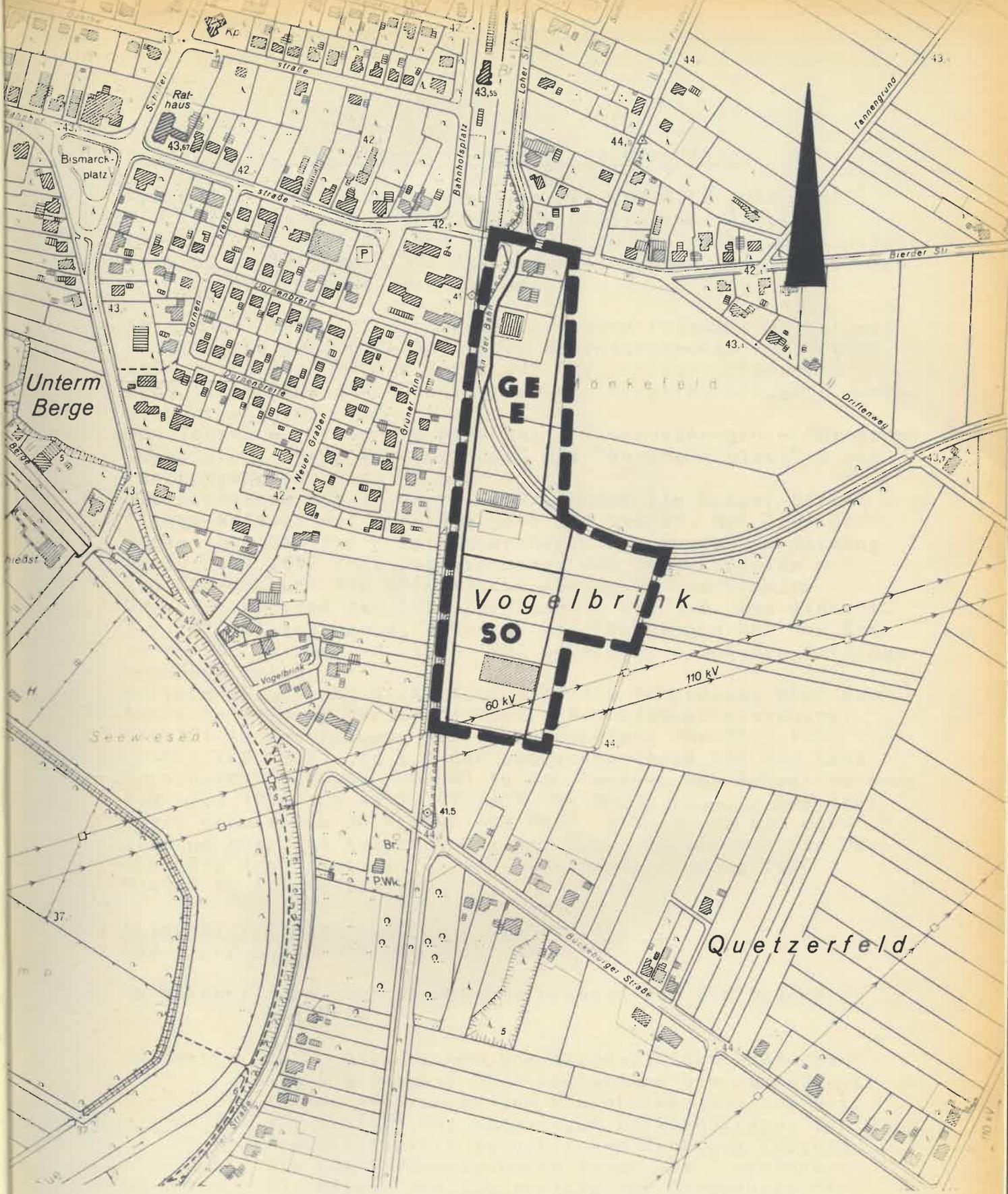
2.3 Begründung

Entwurf und Planbearbeitung
Stadt Petershagen
Der Stadtdirektor
- Bauamt -
Petershagen, den 13. April 1992
Stand: 13. Okt. 1992

Inhaltsverzeichnis

- 1.) Allgemeines, Verfahren und rechtliche Grundlagen
- 2.) Plangebiet (räumlicher Geltungsbereich)
- 3.) Lage und Beschreibung des Plangebietes
- 4.) Einordnung in die Bauleitplanung
- 5.) Erfordernis, Zweck und Grundsätze der Planaufstellung
- 6.) Erschließung
- 7.) Einbindung in die Landschaft
- 8.) Bodenordnungsmaßnahmen
- 9.) Kostenschätzung





**BEBAUUNGSPLAN NR.29 "AN DER BAHN"
 IN DER ORTSCHAFT LAHDE
 ÜBERSICHTSPLAN**

M. 1:5000 / ~~10000~~

- — —** Grenze des Plangebietes
- • •** ~~Grenze des Änderungsgebietes~~ **1., 2., 3., 4. Änderung**

1.) Allgemeines, Verfahren und rechtliche Grundlagen

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches vom 8.12.1986 (BGB1. I S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.7.1988 (BGB1. I S. 1093) hat der Rat der Stadt Petershagen in seiner Sitzung am 17. Dez. 1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 "An der Bahn" beschlossen.

Am 7. Jan. 1992 ist die vorgeschriebene frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie gem. Ziffer 1.5 der vom Rat der Stadt Petershagen erlassenen Richtlinien für die Durchführung der Bürgerbeteiligung durchgeführt worden.

Der Termin wurde in den hiesigen 3 Tageszeitungen - "Mindener Tageblatt", "Neue Westfälische" und "Westfalenblatt" - bekanntgegeben.

Mit Schreiben vom 21. April 1992 wurden die Träger öffentlicher Belange und Stellungnahme bis zum 27. Mai 1992 gebeten. Der Rat der Stadt Petershagen hat in seiner Sitzung am 6. Juli 1992 über die Einwände, den Bebauungsplan als Entwurf und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Über die während der Offenlegungszeit vom 3.8. bis einschl. 3.9.1992 eingegangenen Bedenken und Anregungen hat der Rat in seiner Sitzung am 12.10.1992 entschieden und den Satzungsbeschuß gefaßt.

Weitere rechtliche Grundlagen sind die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGB1. I S. 127) und § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.8.1984 (GV NW S. 475/SGV. NW 2023) zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.4.1991 (GV NW S. 214) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts. (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18.12.1990)

2.) Plangebiet (räumlicher Geltungsbereich)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 79 und 82/2

Im Osten: durch eine Gerade vom nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 82/2 verlaufend bis zum südöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 89, von dort dem Verlauf der ehemaligen Werkbahntrasse der Preußen-Elektra in östlicher Richtung folgend bis zum nordöstlichsten Punkt des Flurstückes 90, weiter südlich entlang der Ostgrenzen der Flurstücke 90, 91 und 92 bis zum südöstlichsten Grenzpunkt des Flurstückes 92, von dort der Südgrenze dieses Flurstückes 92 ca. 70,00 m in westliche Richtung folgend, dann rechtwinklig in südliche Richtung verschwenkend über die Ostgrenze des Flurstückes 474 bis zum südlichsten Punkt dieser Grenze.

Im Süden: durch die Südgrenze des Flurstückes 474

Im Westen: durch die Westgrenze der Straße "An der Bahn"
(Flurstücke 78 und 79)

3.) Lage der Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich der Ortschaft Lahde. Getrennt wird dieser von der Wohnbebauung durch die Bundesbahnstrecke Minden - Nienburg. Östlich angrenzend liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durchschnitten wird das Plangebiet von der ehemaligen Bahnstecke der Preußen-Elektra. Sie wird nicht mehr befahren und ist von dem Bundesbahngleis abgehängt. Innerhalb des Planbereiches befinden sich ein Verbrauchermarkt und 3 kleinere Betriebe. Diese haben sich dort in den letzten 15 Jahren angesiedelt. Die Freiflächen werden zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzt.

4.) Einordnung in die Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Petershagen ist innerhalb des Plangebietes in einer Tiefe von etwa 70,00 m eine "Gewerbliche Baufläche" mit Einschränkung ausgewiesen. Der südliche Teilbereich ist in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgrund des schon vorhandenen Marktes in eine "Sonstige Sonderbaufläche" mit der Zweckbestimmung Verbrauchermarkt mit Einschränkung geändert. Die Einschränkung bedeutet bei der gewerblichen Baufläche, daß eine Gliederung nach Art der Betriebe erforderlich wird. Der geringste Abstand von 100,00 m, der in dem Abstandserlaß zwischen der Wohnbebauung und den Betrieben gefordert wird, konnte nicht eingehalten werden. Deshalb wird in diesem gewerblichen Bereich festgesetzt, daß nur Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig sind. Die vorhandenen Betriebe sind schon nach dieser Gliederung und Festsetzung genehmigt. Die Einschränkung der "Sonstigen Sonderbaufläche" bezieht sich auf die Gliederung der Verkaufssortimente. Diese Ausweisung ist schon Inhalt der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes. Es heißt dort in der Begründung, daß nur ein Verbrauchermarkt der Warengruppe Nr. 439 mit der Geschoßfläche von max. 3.000 m² zulässig ist. Die Errichtung eines Einkaufszentrums ist jedoch nicht zulässig. Diese Grundlagen sind in dem Bebauungsplan übernommen und festgesetzt. Er kann somit entsprechend § 8 Abs. 2 Satz 1 als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. In der folgenden Anlage sind die Bezeichnungen, Warengruppen und Nummern der Verkaufssortimente aufgeführt.

Übersicht über die Verkaufssortimente der Nr. 439 in der Anlage als übergeordnete Warengruppen "WB"
Die nicht zulässigen untergeordneten Warengruppen sind der Anlage Nr. 439 zu entnehmen.

WZ 1979

43 = Einzelhandel

| Nummer | Bezeichnung und KURZBEZEICHNUNG der Unterabteilungen, Gruppen, Untergruppen und Klassen Beschreibung der überwiegenden wirtschaftlichen Tätigkeit, erläutert durch Nummern des WB 1978 | Entsprechende Nummern der NACE 1970 |
|--------|--|--|
| 438 | <p>Einzelhandel mit Fahrzeugen, Fahrzeugteilen, -zubehör und -reifen EH.M.FAHRZEUGEN,FAHRZEUGTEILEN U.-REIFEN</p> <p><i>Bemerkung:</i> Runderneuerung und Reparatur von Bereifungen s. unter WZ 216 00; Reparatur von Kraftfahrzeugen, Fahrrädern und Lackierung von Straßenfahrzeugen in Werkstätten s. unter WZ 249 1; Tankstellen, Absatz in fremdem Namen s. unter WZ 437 10, Absatz in eigenem Namen s. unter WZ 437 50 WB 77 bis 79 (ohne 7975), 8234, 940</p> | 651 |
| 438 1 | <p>Einzelhandel mit Kraftwagen, Kraftwagenteilen, -zubehör und -reifen EH.M.KRAFTWAGEN,KRAFTWAGENTEILEN U.-REIFEN</p> <p>WB 77, 79 (ohne 7975), 8234, 940 (ohne 9405 bis 9407)</p> | 651.1 |
| 438 11 | <p>Einzelhandel mit Kraftwagen EH.M.KRAFTWAGEN</p> <p>Eh. mit Kraftwagen und Kraftwagenanhängern (auch gebraucht)</p> <p><i>Bemerkung:</i> Eh. mit Kraftwagenteilen, -zubehör und -reifen s. unter WZ 438 15, mit Krafträdern, Kraftradteilen, -zubehör und -reifen s. unter WZ 438 50 WB 770 bis 771, 790, 794, 796, 799, 8234, 9400 bis 9402, 9409</p> | ex 651.1 |
| 438 15 | <p>Einzelhandel mit Kraftwagenteilen, -zubehör und -reifen EH.M.KRAFTWAGENTEILEN U.-REIFEN</p> <p>Eh. mit Kraftwagenteilen, -zubehör und -reifen (auch gebraucht), darunter Fahrge- stelle, Aufbauten (auch für Kraftwagenanhänger), Motoren, elektrische Betriebsaus- rüstungen für Kraftwagen, Rahmen, Räder, Felgen; außerdem mit Autopflegemit- teln</p> <p><i>Bemerkung:</i> Eh. mit Kraftfahrzeugempfangsgeräten s. unter WZ 434 40, mit Kraftradteilen, -zubehör und -reifen s. unter WZ 438 50 WB 772 bis 779, 792, 795, 797 (ohne 7975), 9403 bis 9404</p> | ex 651.1 |
| 438 5 | <p>Einzelhandel mit Zweirädern, Zweiradteilen, -zubehör und -reifen EH.M.ZWEIRÄDERN,ZWEIRADTEILEN U.-REIFEN</p> <p>WB 78, 9405 bis 9407</p> | 651.2 |
| 438 50 | <p>zugleich Klasse</p> <p>Eh. mit Krafträdern, Motorrollern, Mopeds und Mofas sowie Kraftradteilen, -zubehör und -reifen (auch gebraucht), darunter Motoren, elektrische Betriebsausrüstungen für Krafträder, Rahmen, Naben, Felgen, Speichen</p> <p>Eh. mit Fahrrädern, Fahrradteilen, -zubehör und -reifen, darunter elektrische Ausrü- stungen für Fahrräder</p> <p><i>Bemerkung:</i> Eh. mit Spielfahrrädern s. unter WZ 439 61 WB 78, 9405 bis 9407</p> | |
| 439 | <p>Einzelhandel mit sonstigen Waren, Waren verschiedener Art EH.M.SONST.WAREN,WAREN VERSCH.ART</p> <p>WB 36 (ohne 3680 bis 3683), 40 bis 43 (ohne 4377 bis 4378), 45, 59 (ohne 597), 60, 65 (ohne 650, 658 bis 659), 6632 bis 6633, 69 (ohne 698), 70 (ohne 7097 bis 7099), 7975, 80 bis 81 (ohne 819), 82 (ohne 8234, 8242), 83 (ohne 8340, 8349), 84 (ohne 845, 8492), 9048, 91 (ohne 912), 92 (ohne 9232 bis 9235, 927), 93 (ohne 938 bis 939), 9412 bis 9414, 9419, 942 (ohne 9420 bis 9421, 9425), 95 bis 98 (ohne 982 bis 983)</p> | <p>ex 641.1 und zwar: Eh. mit v ren verschiedener A Haupttrichtung Nah- rungsmittel (s.a. WZ 431 1). 654/655 bis 656</p> |

Anlage zur Nummer 439 Übergeordnete Warengruppen

- WB 36 Sportbekleidung, Sportschuhe (ohne Straßenschuhe)
- WB 40 Foto- und Kinogeräte, fototechnisches und -chemisches Material
- WB 41 Feinmechanische und optische Erzeugnisse
- WB 42 Uhren (ohne Armaturbrettuhren und Uhrenradios, elektrische Zeitdienst- und Schaltgeräte)
- WB 43 Schmuck, Gold- und Silberschmiedewaren, Perlen, Edelschmucksteine u.ä. (ohne Uhren, Antiquitäten, Kunstgegenstände, Galanteriewaren aus unedlen Stoffen)
- WB 45 Spielwaren, Fest- und Scherzartikel
- WB 59 Eisenerze, Roheisen, Stahl, Stahlhalbzeug, Gußeisen
- WB 60 NE-Metallerze, NE-Metalle, NE-Metallhalbzeug, NE-Metallguß, Edelmetalle, Edelmetallhalbzeug
- WB 65 Spielplatzgeräte, Camping- und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze
- WB 66 Tafel-, Küchen- u.ä. Haushaltsgeräte (ohne elektrische)
- WB 69 Holz, Bauelemente aus Holz, Metall und Kunststoff
- WB 70 Baustoffe, mineralische Bauelemente, Flachglas, Fertigteilbauten u.ä.
- WB 80 Landmaschinen
- WB 81 Werkzeug-, Bau-, Textil- und Nähmaschinen
- WB 82 Maschinen, a.n.g.
- WB 83 Technischer Spezialbedarf verschiedener Wirtschaftszweige; Verpackungsmittel aus Metall, Kunststoff, Keramik, Glas
- WB 84 Sonstiger technischer Bedarf, a.n.g.; chemisch-technische Erzeugnisse, a.n.g.
- WB 90 Chemische Grundstoffe und Chemikalien
- WB 91 Kunststoffe, Stein-, Hütte- und Salinensalz, a.n.g., Rohdrogen, Kautschuk, rohe pflanzliche und tierische Fette und Öle für technische Zwecke
- WB 92 Feste Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
- WB 93 Textile Rohstoffe und Vorerzeugnisse, a.n.g., Häute, Felle, Leder, Lederfaserstoff
- WB 94 Gebrauchtwaren, Schrott, Altmaterial, a.n.g.
- WB 95 Lebendes Vieh und Geflügel
- WB 96 Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere, a.n.g.
- WB 97 Pflanzen (einschließlich Baumschulerzeugnisse)
- WB 98 Saaten, Rohstoffe und Vorerzeugnisse pflanzlichen und tierischen Ursprungs für Nahrungsmittel und Getränke; Futter- und Düngemittel

5.) Erfordernis, Zweck und Grundsätze der Planaufstellung

Die Ortschaft Lahde als Siedlungsschwerpunkt hat sich im Hinblick auf die Wohnbebauung in den letzten Jahren stark entwickelt. Ebenso hat die Bevölkerung stark zugenommen. Damit verbunden ist die Notwendigkeit der Entwicklung der gewerblichen Bebauung und Einrichtungen der täglichen, bedarfsgerechten Versorgung.

Die gewerbliche Baufläche dient dazu, daß sich hier das Kleingewerbe ansiedelt, d.h. Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören und wegen der Nähe der Wohnbebauung den täglichen Bedarf der Bevölkerung gewährleisten.

Ebenso sind die geplanten und vorhandenen Betriebe im festgesetzten Sondergebiet zur Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung nicht nur aus Lahde sondern in erster Linie aus den umliegenden Ortschaften der Stadt Petershagen erforderlich.

Um eine Ausweitung der Betriebe zu einem Einkaufszentrum in diesem Bereich zu verhindern, denn damit wäre der Standort sowie der Einzugsbereich überfordert, muß die Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Verbrauchermarkt nach Verkaufssortimenten gegliedert werden.

Der schon vorhandene Markt mit 1.421,36 m² Nutzfläche behält die Möglichkeit einer baulichen Erweiterung von maximal 800 m² Nutzfläche als untergeordnete Maßnahme mit dem Verkauf der bisherigen Sortimente.

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung entsprechend dem Bedarf.

6.) Erschließung

Die Erschließung der Baugebiete erfolgt ausnahmslos von der Straße "An der Bahn". Diese wird entsprechend der Nutzung verbreitert und ausgebaut.

7.) Einbindung in die Landschaft

Um eine bessere und notwendige Einbindung in die freie Landschaft zu erhalten, ist an der gesamten östlichen Seite der Bauflächen ein 10,00 m breiter Streifen mit Pflanzgebot festgesetzt. Die Ausgestaltung dieser Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern soll mit standortgerechten, heimischen Pflanzen erfolgen.

Auflistung der anzupflanzenden Bäume und Sträucher:

Bäume I. Ordnung

| | |
|---------------------|-------------|
| Acer Plantanoides | Spitzahorn |
| Acer Pseudoplatanus | Bergahorn |
| Fagus Silvatica | Buche |
| Fraxinus Exelsior | Esche |
| Quercus Robur | Stieleiche |
| Tilia Platyphyllos | Sommerlinde |

Bäume II. Ordnung

| | |
|---------------------|--------------|
| Acer Campestre | Feldahorn |
| Carpinus Betulus | Hainbuche |
| Sorbus Aucuparia | Eberesche |
| Prunus Avium | Vogelkirsche |
| Heimische Obstbäume | |

Sträucher

| | |
|---|-----------------|
| Coryllus Avellana | Haselnuss |
| Cornus Sanguinea | Hartriegel |
| Crataegus Monogyna | Weißdorn |
| (nicht geeignet in Bereichen mit gewerbl. Obstanbau) | |
| Rhamnus Fragula | Faulbaum |
| Salix Caprea | Salweide |
| Ilex Aquifolium | Stechpalme |
| Sambucus Nigra | schw. Holunder |
| Sambucus Racemosa | Traubenholunder |
| Viburnum Opulus | gem. Schneeball |

8.) Bodenordnungsmaßnahmen

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

9.) Straßenbau einschließlich
Gehweganlage

330.000,-- DM

Kanalsanierung und Erweiterung

70.000,-- DM

gesamt

400.000,-- DM
=====

Ein Teil der Kosten fließt durch 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 vorgelesen

Deimold, den 15. MRZ. 93

Az. 85 21 11 604. 2.18

Der Bauausschusspräsident

