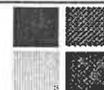
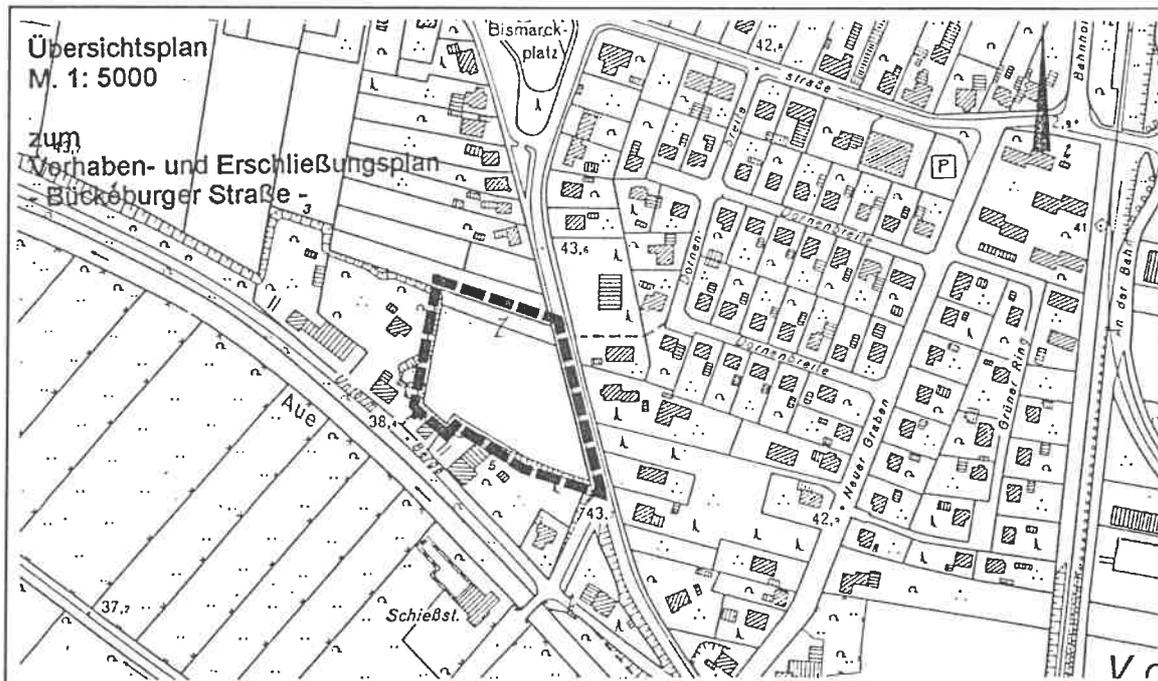


STADT PETERSHAGEN

Begründung -Teil C-
mit Vorhabenbeschreibung

zum Vorhaben- und
Erschließungsplan
- Bückeburger Straße -



Inhaltsverzeichnis

Angaben der Rechtsgrundlage	3
Räumlicher Geltungsbereich	3
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
Vorhabenbeschreibung sowie Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse	4
Örtliche Bauvorschriften sowie Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	5
Belange des Immissionsschutzes	5
Grünordnungsplan	6
Grünordnerische Maßnahmen	6
Berücksichtigung der Belange des Verkehrs	7
Erschließung der Baugrundstücke	8
Altlasten	9
Durchführungsvertrag	9

Angaben der Rechtsgrundlage

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 BauGBÄndG vom 30. Juli 1996 (BGBl. I S. 1189),

das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622),

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.8.1984, zuletzt ergänzt durch das Gesetz vom 17.05.1994 (GV NW 1994 S. 270),

die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7.03.1995 (GV NW 1985 S. 218),

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (WG) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Bückeburger Straße" umfaßt das Flurstück 570 sowie das Flurstück 453 tlw. , die vg. Flurstücke liegen in der Flur 3 der Gemarkung Lahde.

Die vg. Flurstücke bilden den räumlichen Geltungsbereich und sind im Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlich dargestellt.

Der Geltungsbereich ist auf dem Vorblatt im Maßstab 1: 5.000 ersichtlich.

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Satzung ist aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 BauGB zu entwickeln. In dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Petershagen ist die Fläche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt.

Aufgrund der Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet ist das Entwicklungsgebot gegeben.

Vorhandene städtebauliche Planungen

Der Vorhaben- und Erschließungsplan liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 "Unterm Berge" der Stadt Petershagen in der Ortschaft Lahde. Der vg. Bebauungsplan ist nicht rechtsverbindlich. Diese Planung läßt sich zur Zeit nicht realisieren, weil sich die vorgesehenen Erschließungsflächen nicht im Eigentum der Stadt befinden. Abweichend von dieser Planung erhält das Gebiet aus dem vg. Grund eine eigenständige Anbindung an die Bückeburger Straße. Bei der Weiterführung des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 3 ist der Geltungsbereich dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen.

Vorhabenbeschreibung sowie Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse

Der Vorhabenträger projekt-bau & grund GmbH Immobilien beabsichtigt mit diesem Vorhaben- und Erschließungsplan innerhalb des vorbezeichneten räumlichen Geltungsbereiches bedarfsgerechte Wohnungen für ältere Menschen zu erstellen. Das Wohnkonzept ist so ausgelegt, daß ein Serviceangebot je nach Bedarf für die Bewohner zur Verfügung steht. Die Altenwohnungen sind für 2 Personen mit etwa 53 m² Wohnfläche vorgesehen. Je 2 Wohneinheiten erhalten einen gemeinsamen überdachten Eingang. Die Wohnungen bestehen aus einem Wohnraum mit integrierter Kochgelegenheit, Schlafraum, Badezimmer, Flur- und Eingangsbereich, Abstellraum sowie einem anteiligen Raum für die Haustechnik. Diese Wohnungen liegen ebenerdig und sind daher für ältere Menschen gut geeignet.

Mit diesem Vorhaben- und Erschließungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für 7 freistehende Wohnhäuser mit 4 Wohneinheiten in eingeschossiger Bauweise geschaffen werden. Insgesamt entstehen 28 Wohnungen. Die 2 an der Bückeburger Straße gelegenen Wohngebäude werden in zweigeschossiger Bauweise errichtet. Das 2.Geschoß ist für Betreuungs- und Bedienungspersonal vorgesehen.

Die Lage dieses Wohngebietes mit der vorgesehenen Nutzung für ältere Menschen ist im Hinblick auf die infrastrukturellen Einrichtungen des Ortsteiles Lahde günstig. Die zentrale Ortslage um den Bismarkplatz ist fußläufig in ca. 5 Minuten erreichbar. Hier können alle Dinge des täglichen Bedarfs abgewickelt werden.

Auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. In dem allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Mit dem Ausschluß der vorgenannten Betriebe und Anlagen soll eine erhöhte Wohnruhe erreicht werden. Insbesondere dadurch, daß ein erhöhtes Pkw-Verkehrsaufkommen, daß diese Nutzungsarten verursachen nicht entsteht.

Zudem sind die vg. Nutzungen in unmittelbarer Nähe anzutreffen, so daß an diesem Standort der Bedarf nicht gesehen wird.

Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl wurden so gewählt, daß sich das vg. Vorhaben innerhalb der festgesetzten Bauflächen durchführen läßt. Für die hinterliegende 1geschossige Bebauung ist die Höhe baulicher Anlagen mit 7,00 m vorgegeben und die Höhe der baulichen Anlage für die 2geschossige Bebauung ist mit 10,00 m vorgegeben. diese Höhenbeschränkungen wurden so gewählt, daß sich das Gesamtvorhaben harmonisch in die vorhandenen umliegende Bebauung einfügt.

Örtliche Bauvorschriften sowie Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Geschossigkeit

In Anpassung an die vorhandene Bebauung entlang der Bückeburger Straße ist für dieses Satzungsgebiet eine maximal zweigeschossige Bebauung und im rückwärtigen Bereich eine maximal eingeschossige Bebauung festgesetzt.

Dachgestaltung, Dachneigung, Dachform

Festgesetzt sind nur Walmdächer. Garagen und sonstige Nebenanlagen sind auch mit einem Flachdach zulässig. Die vg. Dachformen sind entlang der Bückeburger Straße vereinzelt anzutreffen.

Dacheindeckung und -farbe

Zulässig sind Dachziegel aus gebranntem Ton oder Betonsteinpfannen. Die Farbe für das vorgenannte Material wird mit rot unter Angabe der RAL-Farben vorgeschrieben. Diese Gestaltungsregelungen grenzen die Materialien und Farben der Dacheindeckung auf die für diese Region üblichen Erscheinungsformen ein und dienen somit dem Ziel das neue Baugebiet in die Landschaft und das vorhandene Ortsbild Lahde zu integrieren.

Fassadenmaterial

Zulässig für Außenwandflächen ist Putz in weißer Farbe unter Angabe der RAL-Farben. Mit dieser Material- und Farbvorgabe soll sich das Baugebiet in die angrenzende Bebauung harmonisch integrieren.

Belange des Immissionsschutzes

Landwirtschaftliche Nutzung

Die Flächen im Norden und Nordwesten des Plangebietes werden nach wie vor landwirtschaftlich genutzt.

Aufgrund der zeitgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen kann es zeitweise zu gewissen Belästigungen durch Landmaschinen Geräusche und Ausbringen von Düngemittel kommen. Diese Belästigungen sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme vertretbar.

Grünordnungsplan

Im Zuge der Aufstellung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde auf der Grundlage des Landschaftsgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (§§ 4 bis 7) und des BNatSchG (§§ 8 und 8a) der Eingriff in die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege ein Grünordnungsplan erstellt. Die grünordnerischen Festsetzungen sind Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Sie sind auf der Planzeichnung aufgenommen.

Im Ergebnis des Grünordnungsplanes sind die Eingriffe durch im Vorhaben- und Erschließungsplan getroffenen Festsetzungen ausgeglichen. Eine externe Kompensation wird somit nicht erforderlich. Die Wertigkeit des Plangebietes ist nach Realisierung der Planung geringfügig höher gegenüber dem jetzigen Zustand. Dieses liegt einerseits an der relativ geringen Wertigkeit des Zustandes, da die Ackerfläche einen relativ geringen Wert für den Naturhaushalt besitzt, andererseits an der Bewertung der überbaubaren Flächen, da das Niederschlagswasser auf den Grundstücksfläche versickert werden kann.

Grünordnerische Maßnahmen

Das Wohngebiet wird landschaftsgerecht mit Rasenflächen, bodendeckenden Pflanzungen sowie mit Bäumen und Sträuchern eingegrünt. Im Südosten des Plangebietes wird eine parkähnliche Grünanlage diese Wohnanlage ergänzen.

Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Entlang der Bückeburger Straße und im Bereich der inneren Schleife sind private Grünflächen vorgesehen. Die Grünfläche an der Bückeburger Straße soll als Grünzone eine räumliche Abschirmung der Wohnflächen zur Straße bewirken, soll aber auch nutzbar sein, indem Wege angelegt und Sitzgelegenheiten geschaffen werden.

Es sollen sowohl Rasenflächen als auch Gehölzflächen angelegt werden. Verwendet sollen in erster Linie einheimische Laubgehölze, um den ökologischen Wert des Geländes zu steigern. Es kann aber ein gewisser Anteil an zierenden Laubgehölzen zugelassen werden. Daneben sollte auf Teilflächen sogenannter Wildwuchs zugelassen werden. Dies betrifft z.B. die Gehölzränder. Um eine Verbuschung solcher Bereiche zu vermeiden, müßte die Gehölzränder im Abstand von mehreren Jahren ausgemäht werden. Auf die Anlage eines Teiches sollte verzichtet werden, da sich erfahrungsgemäß Amphibien ansiedeln, die aber aufgrund der Nähe zur Bückeburger Straße zu stark gefährdet wären.

Die Grünfläche im Bereich der Schleife kann mit einer Versickerungsmulde kombiniert werden. Die Fläche dürfte aufgrund der sandigen Bodenverhältnisse ausreichend sein, um hier sämtliche Niederschlagswässer aufzunehmen. Die Sohle der Mulde wäre als Rasen, Wiese oder Gehölzpflanzung möglich.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Unter dieser Möglichkeit fällt auch die Festsetzung von Einzelbäumen. Auf den privaten Grünflächen sind entlang der Bückerburger Straße in einem Abstand von 10 m großkronige Eichen (ersatzweise Linden) vorgesehen. Die Artenauswahl für die übrigen Baumfestsetzungen auf den privaten Grünflächen ist von der Detailplanung abhängig. Es sollten dabei überwiegend Laubgehölze verwendet werden.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen als Rasenfläche oder als bodendeckende Pflanzung angelegt werden. Zur Schaffung weiterer Strukturelemente sollten Solitärsträucher und Einzelbäume gepflanzt werden. Es sollten zu einem Anteil von 50 % einheimische Arten verwendet werden, um ein Minimum Lebensraumqualitäten z.B. für Insekten zu schaffen.

Stellplätze

Die Stellplätze sollen so wenig wie möglich versiegelt werden. Es soll daher ein fugenreiches Pflaster wie z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster usw. oder andere wasserdurchlässige Befestigungen wie z.B. Schotterrasen und Kies verwendet werden. Je niedriger der Abflußbeiwert dabei ist, desto größer ist seine Wasserdurchlässigkeit:

Weitere Einzelheiten sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

Berücksichtigung der Belange des Verkehrs

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung ist die Bückerburger Straße (L 772). Über diese Straße ist das Plangebiet verkehrsgünstig an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

- Gemäß der EAHV 93 (Empfehlungen für Anlagen von Hauptverkehrsstraßen) ist das freizuhaltende Sichtfeld (Anfahrtsicht) vom Fahrbahnrand der L 772 in die untergeordnete Straße mit 3,0 m vorgegeben. Zwischen Fahrbahnrand der L 772 liegt der Bürgersteig mit 2,0 m Breite und ein unbefestigter Randstreifen von ebenfalls 2,0 m Breite, so daß der Gesamtabstand des Einmündungsbereiches zur Fahrbahn 4,0 m beträgt und dadurch ein freizuhaltendes Sichtfeld nicht festgesetzt werden braucht.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über eine Anbindung an die Bückerburger Straße, die als kleine Schleifenerschließung ausgebildet wird. Diese Erschließungsanlage wird so ausgelegt, daß Rettungsfahrzeuge, Müllfahrzeuge usw. jedes Wohngebäude erreichen können. Von dieser Erschließungsschleife führen kleinere Wohnwege zu den jeweiligen Wohnungen. Diese Wohnwege werden mit ca. 1,50 m Breite befestigt und erhalten für den Bedarfsfall jeweils Fahrspuren für eine mögliche Kfz-

Befahrung. Diese Fahrspuren werden als begrünte Rasengittersteine angelegt. Von der inneren Erschließungsschleife führen jeweils private Stichwege, die mit einem Geh,- Fahr,- und Leitungsrechte zugunsten eines beschränkten Personenkreises festgesetzt sind. Über diese Stichwege sind alle Gebäude erschlossen. Die innere Erschließungsanlage ist als private Straßenverkehrsfläche vorgesehen, weil diese Straße ausschließlich der privaten Wohnanlage dient.

Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind in ausreichender Anzahl für die Bewohner und Besucher der Wohnanlage entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

Erschließung der Baugrundstücke

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über die vorhandenen Trinkwasserleitung innerhalb der Bückeburger Straße.

Abwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird in den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Bückeburger Straße eingeleitet.

Regenwasserverbleib

Nach der Bodenkarte von NRW des geologischen Landesamtes besteht der Boden aus pleistozänen Ablagerungen. Es haben sich überwiegend humose Braunerden entwickelt. Diese lehmigen Sandböden haben geringe bis mittlere Wasserkapazitäten und eine hohen Wasserdurchlässigkeitswert. Über Grundwasserstände liegen keine Daten vor. Geht man davon aus, daß die Grundwasserhöhe von Wasserspiegel der Aue abhängt, so liegt das Grundwasser ca. 5-6 m unter Flur.

Für den privaten Straßenraum innerhalb des Plangebietes sind 2,50 m breite Versickerungsmulden festgesetzt. Die Flächen dürften aufgrund der sandigen Bodenverhältnisse ausreichend sein, um das Niederschlagswasser aufnehmen zu können. Diese Flächen können im Bedarfsfalle beliebig vergrößert werden.

Das Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen und weiteren befestigten Flächen ist nutzbringend zur Bewässerung von Pflanzungen und Wiesen zu verwenden. Überschußwasser ist auf dem Grundstück oberflächennah zu versickern oder verrieseln.

Müllbeseitigung

Das Plangebiet ist an die regelmäßige städtische Müllabfuhr angeschlossen.

Elektrizitätsversorgung

Der mit dem Vorhaben erforderliche zusätzliche Strombedarf wird durch das zuständige Elektrizitätswerk EMR bereitgestellt.

ÖPNV

Vom Plangebiet ist die Bushaltestelle am Bismarkplatz, in einer Entfernung von ca. 200 m leicht zu erreichen.

Altlasten

Altlasten-Verdachtsflächen innerhalb und außerhalb des Plangebietes, von denen mögliche Beeinträchtigungen ausgehen könnten, sind nicht bekannt.

Durchführungsvertrag

Zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Petershagen ist ein Durchführungsvertrag abzuschließen, in dem insbesondere die Handlungs- und Kostentragungspflichten des Vorhabenträgers geregelt werden.

Stadt Petershagen, d. 16.12.1996