

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

BEBAUUNGSPLAN NR. 2

Industrie- und Gewerbegebiet

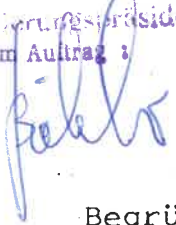
Petershagen/Lahde

Begründung

1. Ausfertigung

Entwurf und Planbearbeitung
KREIS MINDEN-LÜBBECKE
Der Oberkreisdirektor

- Planungsamt -

Hat vorgelegen
Detmold, den 14. 7. 1977
Az.: 35.21.11-607/L.3
Der Regierungspräsident
Im Auftrag:


Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 2
- Industrie- u. Gewerbegebiet Petershagen-Lahde -
der Stadt Petershagen

I. Entwicklung des Planes

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung in der Stadt Petershagen zu ordnen und hierdurch die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke für Industrie und Gewerbe nach Maßgabe des Bundesbaugesetzes (BBauG) vorzubereiten und zu leiten.

Der Rat der Stadt Petershagen hat deshalb beschlossen, einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG für den Bereich des Plangebietes aufzustellen. Der Plan erhielt die Bezeichnung "Bebauungsplan Nr. 2 - Industrie- und Gewerbegebiet Petershagen-Lahde".

Das Planerbüro Ibrügger, Minden, erarbeitet z.Z. den Flächennutzungsplan für die Stadt Petershagen. Er ist in seinem Entwurf mit den Trägern von öffentlichen Belangen abgestimmt worden. Der hier vorliegende Bebauungsplan Nr. 2 entspricht mit seinen Festsetzungen dem im Flächennutzungsplan-Entwurf dargestellten Planungsziel der Stadt Petershagen.

Der Bebauungsplan wird gem. § 8 (2) BBauG vor der Fertigstellung des Flächennutzungsplanes aufgestellt, da der Regierungspräsident in Detmold als höhere Bauaufsichtsbehörde, keinem Bauantrag zustimmt, solange ein Bebauungsplan nicht vorliegt.

Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche wird im Westen von der B 482, im Norden und Osten von dem Eisenbahndamm Werkanschluß Kraftwerk/Bundesbahnstrecke Minden-Nienburg und im Süden von der Plantrasse L 770/772 begrenzt. Sie stellt die eigentliche, für Zweckbebauung GI/GE vorgesehene Fläche dar. Zu den Wohnbauflächen im Süden, im Osten und den Freiflächen im Norden wird darüber hinaus ein 200 m breiter Schutzstreifen für den Immissionsschutz vorgesehen. Dieser Schutzstreifen soll eine Fläche abdecken, in der für anzusiedelnde Betriebe evtl. erforderliche Immissionsschutzflächen festgesetzt werden können.

Die derzeitige Nutzung der Grundstücke - z.B. landwirtschaftliche Nutzung - wird nicht verändert und soll bei der Ansiedlung von Betrieben und der Festsetzung von Immissionsschutzflächen entsprechend berücksichtigt werden. Bebaute Grundstücke, die dem Wohnen dienen, dürfen von einer Immissionsschutzfläche nicht überlagert werden. Immissionsschutzflächen werden immer nur für einen Betrieb im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgesetzt. - § 1 (4) BBauG in Verbindung mit § 9 (14) BBauG, dem § 4 BImSchG und dem RdErl. des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 25.7.1974 "Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung" -. Hiermit wird den Forderungen, die im Gem.RdErl. des Innenministers - VA 1/VC 2-901.11/3-100/83 -, des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales - III B 1-8804 - und des Ministers für Wirtschaft, Mittelstand und Verkehr - III/A 4-46-00-5/73 - vom 3.2.1974 "Berücksichtigung des Immissionsschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen sowie bei der Genehmigung von Vorhaben" gestellt worden sind, Rechnung getragen.

Im Inneren des Plangebietes wird eine Gliederung der überbaubaren Grundstücksflächen nach dem Grad der von den zuzulassenden Betrieben auf die Nachbarschaft einwirkenden Immission vorgenommen (Abstandsbereiche). Die Betriebe sollen so an-

geordnet werden, daß von den Betrieben ausgehende Emission den Produktionsablauf benachbarter Betriebe nicht stören können.

II. Verkehrerschließung

1. Die Haupterschließung erfolgt über die bereits z.T. ausgebaute Industriestraße, die mit einem fertig ausgebauten Anschluß in die B 482 einmündet. Sie ist eine Verbindungsstrecke zwischen der B 482 und der K 3065 (3933) in West-Ostrichtung und hat einen gesicherten Bahnübergang über die DB-Strecke Minden-Nienburg.

Die von dieser Haupterschließungsstraße abführenden Erschließungsstraßen sind so angelegt, daß mit möglichst geringen Straßenlängen, unter Vermeidung von Stichstraßen Grundstücke mit unterschiedlichen Grundstückstiefen zwischen 50 und 100m entstehen.

Von diesem Erschließungsnetz wird eine Trasse neben der Bahnlinie, unter der Plantrasse L 770/772 hindurch im Verlauf der Schillerstraße, bis zur Anschlußstelle Dreiecksplatz mit der L 634 (772) und K 3008 (3306) geführt.

Ein weiterer Anschluß, der jedoch nur für PKW, Zweiräder und Fußgänger vorgesehen ist, wird im Südwesten angelegt.

Die Verbindung in der Verlängerung des Ackerweges ist ausschließlich für Zweiräder und Fußgänger gedacht. Sie führt an dem Gelände des Altenpflegeheimes und dem Schulgelände vorbei und soll daher keinen Kraftfahrverkehr aufnehmen.

Entlang des Dammes der geplanten L 770/772 ist eine Straße für den landwirtschaftlichen Verkehr vorgesehen, da hier im Verlauf des Schutzstreifens gegen Immissionen und der Hochspannungsstrasse die landwirtschaftliche Nutzung möglich bleiben soll.

2. Eisenbahn-Gleisanschluß

Ein Teil des Plangebietes soll mit Bundesbahn-Stammgleisanschluß ausgestattet werden. Hierfür sind 3 Gleisstränge vorgesehen. Die Gleistrassen sind so geplant, daß innerhalb des Plangebietes keine Kreuzungen Schiene/Straße entstehen. Die Bauflächen werden rückseitig durch die Schiene und frontseitig durch die Straße erschlossen.

Eine Abstimmung mit der Deutschen Bundesbahn - Bundesbahndirektion Hannover - ist erfolgt.

III. Erschließung

Trink- u. Brauchwasser, Abwasser

Der Ortsteil Lahde hat eine öffentliche Wasserversorgung. Eine plangerechte Versorgung kann aus diesem Netz vorgenommen werden. Ein Versorgungsplan soll entsprechend dem Bebauungsplan aufgestellt werden. Die vorhandenen Betriebe werden bereits durch das öffentliche Netz versorgt.

Für dieses Plangebiet ist von dem Ingenieurbüro W. Wehmer ein Kanalisationsplan für Regen- und Schmutzwasser aufgestellt worden.

Im wesentlichen werden von diesem Plan alle Flächen des Bebauungsplanes erfaßt. Anpassungen sind in einzelnen Bereichen erforderlich, die aber auf die Entwässerungsgesamtkonzeption keinen Einfluß haben werden.

IV. Gemeinschaftsanlagen

Gemeinschaftsanlagen im Sinne des BBauG werden in dem Bebauungsplangebiet nicht vorgesehen, da keine Flächen für Wohnen in dem Plangebiet enthalten sind.

V. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Durch diesen Bebauungsplan sollen rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung geschaffen und Grundlagen für den Vollzug der nach dem Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 - BGBl. S. 341 - erforderlichen Maßnahmen gebildet werden, insbesondere Erschließung und Bodenordnung.

VI. Kosten

Für die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden voraussichtlich folgende, überschläglich nach dem derzeitigen Stand des Baukostenindexes ermittelte Erschließungskosten entstehen.

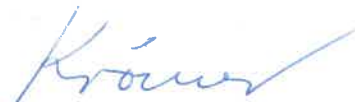
1. Erschließungsstraßen	3.116.000,--	DM
2. Straßenbeleuchtung	200.000,--	DM
3. Kanalisation	6.400.000,--	DM
4. Trinkwasserversorgung	300.000,--	DM
5. Stammgleisanlage	2.500.000,--	DM
6. Grüngestaltung		
a) Schutzflächen	400.000,--	DM
b) Verkehrsraum	100.000,--	DM
insgesamt	13.016.000,--	DM
	=====	

Es handelt sich um Bruttokosten, die sich um die Höhe der öffentlichen Zuschüsse und die Anliegerbeiträge mindern.

Für die Durchführung und Erreichung des Planzieles ist ein Zeitraum von etwa 8 bis 10 Jahren vorgesehen.

petershagen, den 1. August 1976

Der Bürgermeister


.....

Der Stadtdirektor


.....

Ermittlung der Flächen und deren Aufteilung

- angenäherte Werte -

1. GI / GE - Flächen
 - 1.1 brutto zwischen den Verkehrsflächen
 - 1.2 überbaubare GI / GE - Flächen innerhalb der Baugrenzen (brutto)
 - 1.3 Abstandsflächen zum Verkehrsraum (Differenz aus 1 u. 1.1)
2. Verkehrsflächen
 - 2.1 Haupteerschließungsstraßen
 - 2.2 Erschließungsstraßen
 - 2.3 Sonstige Erschließungsstraßen
 - 2.4 Stammgleisanschlüsse
3. Immissionsschutzstreifen
4. Hochspannungstrasse
5. Bundesbahn
6. Landstraße 770/772
7. Kreisstraße K 3065

Zu 1. GI / GE - Flächen

1.1 brutto zwischen den Verkehrsflächen

A. Bereich	50 - 100 m		
A1. ✓		5.210 m ²	5.210 m ²
B. Bereich	100 - 200 m		
B1. ✓		19.770 m ²	
B2. ✓		12.890 m ²	32.660 m ²
C. Bereich	200 - 300 m		
C1. ✓		17.650 m ²	
C2. ✓		15.990 m ²	
C3. ✓		13.000 m ²	
C4. ✓		63.400 m ²	134.690 m ²
C5. ✓		24.650 m ²	
D. Bereich	300 - 500 m		
D1.		55.300 m ²	
D2.		65.470 m ²	
D3.		20.000 m ²	
D4.		13.200 m ²	
D5.		71.000 m ²	224.970 m ²
E. Bereich	500 - 800 m		
E1.		9.140 m ²	
E2.		12.950 m ²	
E3.		5.760 m ²	
E4.		51.000 m ²	
E5.		13.580 m ²	
E6.		64.000 m ²	
E7.		78.220 m ²	
E8.		55.370 m ²	
F. Bereich	800 - 1000 m		
F1.		7.590 m ²	
F2.		42.780 m ²	
F3.		8.250 m ²	58.620 m ²

746.170 m²

= 74,62 ha
=====

1.2 überbaubare GI / GE - Flächen

Flächen innerhalb der Baugrenzen

A. Bereich	50 - 100 m		
A1.		2.000 m ²	2.000 m ²
B. Bereich	100 - 200 m		
B1.		13.510 m ²	
B2.		9.820 m ²	23.330 m ²
C. Bereich	200 - 300 m		
C1.		12.550 m ²	
C2.		12.150 m ²	
C3.		10.150 m ²	
C4.		53.250 m ²	106.750 m ²
C5.		18.750 m ²	
D. Bereich	300 - 500 m		
D1.		49.100 m ²	
D2.		56.590 m ²	
D3.		13.860 m ²	
D4.		10.050 m ²	
D5.		64.820 m ²	194.420 m ²
E. Bereich	500 - 800 m		
E1.		5.820 m ²	
E2.		9.550 m ²	
E3.		3.470 m ²	
E4.		43.620 m ²	
E5.		10.180 m ²	
E6.		46.450 m ²	
E7.		56.880 m ²	
E8.		40.780 m ²	216.750 m ²
F. Bereich	800 - 1000 m		
F1.		6.370 m ²	
F2.		27.210 m ²	
F3.		4.250 m ²	37.830 m ²

581.080 m²

= 58,11 ha
=====

1.3 Abstandsflächen zum Verkehrsraum

1.1 A	5.210	
1.2 A	- <u>2.000</u>	3.210 m ²
1.1 B	32.660	
1.2 B	- <u>23.330</u>	9.330 m ²
1.1 C	134.690	
1.2 C	- <u>106.750</u>	27.940 m ²
1.1 D	224.970	
1.2 D	- <u>194.420</u>	30.550 m ²
1.1 E	290.020	
1.2 E	- <u>216.750</u>	73.270 m ²
1.1 F	58.620	
1.2 F	- <u>37.830</u>	20.790 m ²

165.090 m²

= 16,51 ha
=====

Zu 2. Verkehrsflächen

2.1 Haupterschließungsstraßen (HES)

HES 1

$$718 \cdot 14.5 = 10.411 \text{ m}^2$$

HES 2

$$721 \cdot 13.0 = 9.373 \text{ m}^2$$

$$19.784 \text{ m}^2$$

2.2 Erschließungsstraßen (ES)

ES 1

$$437 \cdot 13.0 = 5.681 \text{ m}^2$$

ES 2

$$502 \cdot 13.0 = 6.526 \text{ m}^2$$

ES 3

$$571 \cdot 13.0 = 7.423 \text{ m}^2$$

ES 4

$$665 \cdot 13.0 = 8.645 \text{ m}^2$$

ES 5

$$565 \cdot 13.0 = 7.345 \text{ m}^2$$

ES 6

$$468 \cdot 13.0 = 6.084 \text{ m}^2$$

ES 7

$$402 \cdot 13.0 = 5.226 \text{ m}^2$$

$$46.930 \text{ m}^2$$

2.3 Sonstige Erschließungsstraßen (SES)

SES 1

$$732 \cdot 7.5 = 5.490 \text{ m}^2$$

SES 2

$$228 \cdot 7.5 = 1.710 \text{ m}^2$$

SES 3

$$306 \cdot 7.5 = 2.295 \text{ m}^2$$

SES 4

$$228 \cdot 7.5 = 1.710 \text{ m}^2$$

$$11.205 \text{ m}^2$$

$$\underline{77.919 \text{ m}^2}$$

$$= 7,8 \text{ ha}$$

=====

2.4 Stammgleisanschlüsse

Gleis I	=	800 m	
Gleis II	=	730 m	
Gleis III	=	<u>370 m</u>	1.900 m

Zu 3. Schutzflächen (Immissionsschutzstreifen)

ISS 1	=	52.720 m ²	
ISS 2	=	5.950 m ²	
ISS 3	=	<u>6.750 m²</u>	65.420 m ²
ISS 4	=	27.250 m ²	
		9.010 m ²	
		66.820 m ²	
		39.490 m ²	
		90.810 m ²	
		<u>90.890 m²</u>	324.270 m ²
			<u>389.690 m²</u>
			=====

Zu 4. Hochspannungstrasse

HST	=	16.500 m ²	
	=	<u>39.180 m²</u>	55.680 m ²
			=====

Zu 5. Eisenbahn

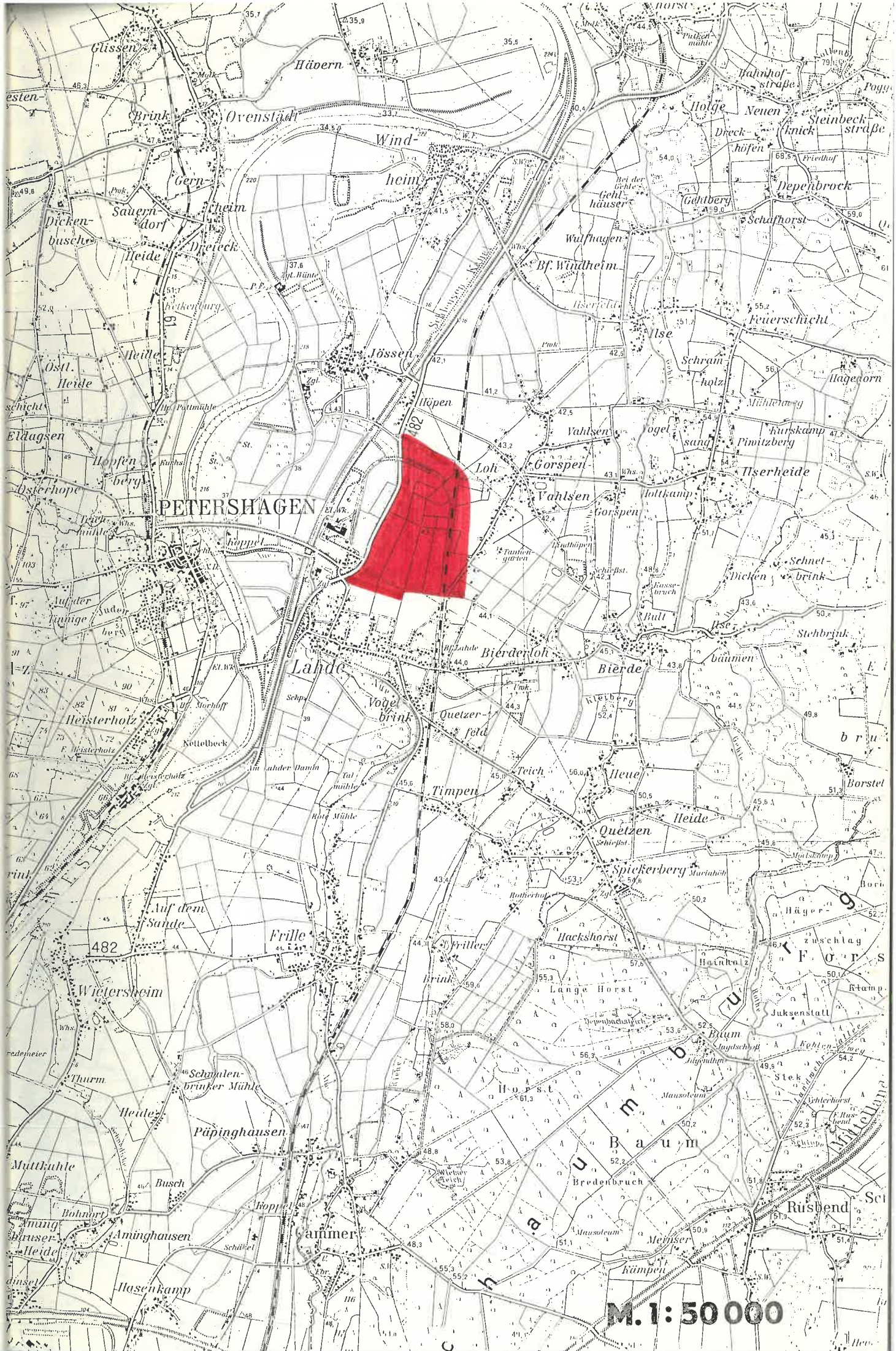
DB	=	23.950 m ²	
		11.350 m ²	
		<u>8.410 m²</u>	43.710 m ²
KW	=	12.450 m ²	
		<u>3.750 m²</u>	16.200 m ²
			<u>59.910 m²</u>
			=====

Zu 6. Landstraße L 770/772 (geplant)

LS 1	=	46.380 m ²	46.380 m ²
			=====

Zu 7. Kreisstraße K 3065 (geplant)

KS 1	=	4.200 m ²	4.200 m ²
			=====



M. 1:50 000

