

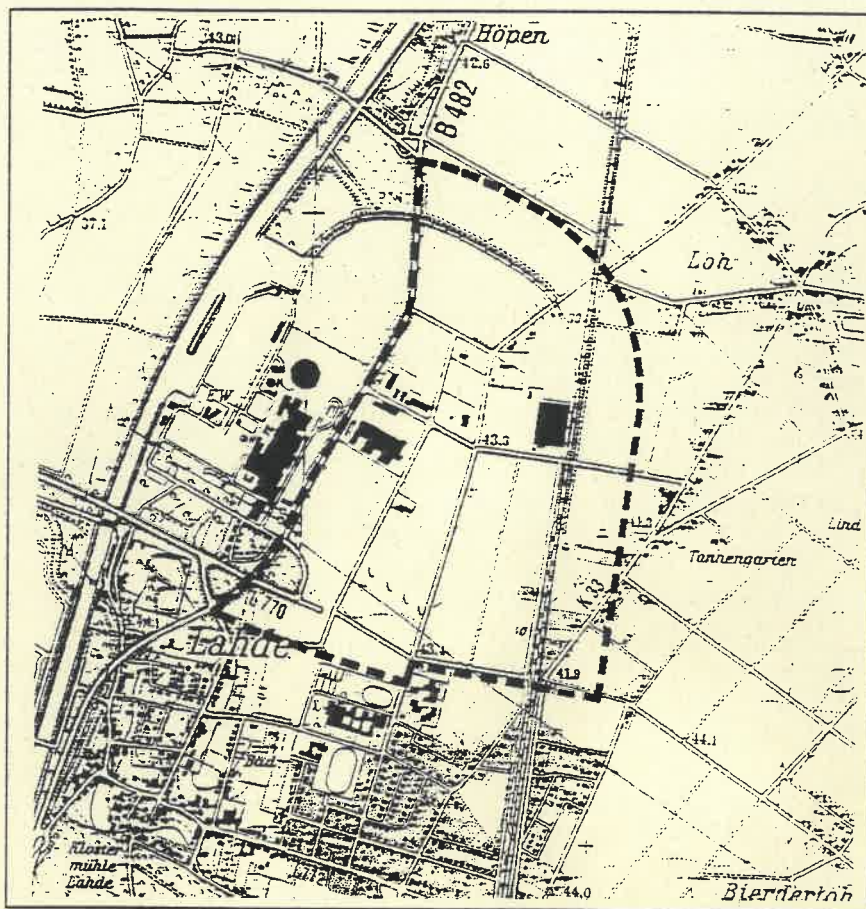
STADT PETERSHAGEN

REGIERUNGSBEZIRK DETMOLD - KREIS MINDEN-LÜBBECKE

B-PLAN NR. 2

"INDUSTRIE- UND
GEWERBEGEBIET"
3.ÄNDERUNG

1. Ausfertigung



ÜBERSICHTSKARTE MASSTAB 1 : 25.000

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AUSGEARBEITET VON DER:

PLANUNGSGEMEINSCHAFT P&R

OLBERSSTR.2 30519 HANNOVER TEL. 0511/83 58 60

DATUM	GEZ.	GEPR.	V-STAND	ÄNDERUNG
20.07.1995	SR	P		

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.2 "INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET" 3.ÄNDERUNG

1.0 VORBEMERKUNG

Der Rat der Stadt Petershagen hat in seiner Sitzung am 12.10.1992 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Industrie- und Gewerbegebiet" in der Ortschaft Lahde - G. Vahlsen - Jössen beschlossen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden am Änderungsverfahren mit Schreiben vom 13.03.1995 beteiligt.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde am 19.01.1995 durchgeführt.

In seiner Sitzung am 03.07.1995 hat der Rat dem Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 einschließlich der Entwurfsbegründung zugestimmt und beschlossen, diese Entwurfsunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 31.07.1995 bis 01.09.1995. Die Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen und Bedenken erfolgte in der Ratssitzung am 18.12.1995. Der Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB wurde vom Rat der Stadt in seiner Sitzung am 18.12.1995 gefaßt.

2.0 PLANGEBIET

Das Plangebiet liegt an der B 482 nördlich der Ortslage Lahde. Im Süden wird der Planungsraum von der L 770 tangiert. Die L 770 ist in ihrem westlichen Teilstück und dem Kreuzungsbauwerk mit der B 482 ausgebaut, die Fortsetzung nach Osten, die planungsrechtlich durch den Bebauungsplan Nr. 2 vorbereitet wird, steht noch aus.

Unmittelbar westlich, dem Bebauungsplangebiet vorgelagert, befindet sich das Kraftwerk Heyden. Die Entwicklung in diesem Bereich wird durch den Bebauungsplan Nr. 20 bauleitplanerisch abgesichert.

Im Osten besteht ein Bahnanschluß über den der Planungsraum mit Minden verbunden ist. Die Versorgung des Kraftwerkes erfolgt über ein Anschlußgleis, das den Bebauungsplan Nr. 2 im Norden durchschneidet.

Der Bebauungsplan Nr. 2 wurde im Jahr 1977 aufgestellt. Mit diesem Bebauungsplan wurde eine groß-

räumige Entwicklung, die insgesamt eine Fläche von ca. 150 ha umfaßt, eingeleitet. Die in der Bauleitplanung im Bebauungsplan Nr. 2 vorgesehenen Erschließungsstrukturen sind bisher nur zum Teil realisiert worden. Große Flächen des Bebauungsplangebietes werden auch heute noch landwirtschaftlich genutzt.

Für den Bebauungsplan Nr. 2 wurden aufgrund von geänderten städtebaulichen Gegebenheiten bis heute zwei Änderungen durchgeführt.

- In der 1. Änderung von 1982 wurde westlich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Auf- und Ausfahrt für den Kreuzungspunkt der B 482 mit der L 770, nördlich der L 770, bauleitplanerisch abgesichert.

- In der 2. vereinfachten Änderung zum Bebauungsplan wurde die Erschließungsstraße EA 6 aus der Planung herausgenommen.

Die westlich und südlich innerhalb des Geltungsbereiches zum rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellten Flächen für den Landschaftsschutz wurden 1986 überwiegend aus dem Landschaftsschutz entlassen. Nördlich der Schienentrasse zum Kraftwerk Heyden bleibt weiterhin eine Fläche für den Landschaftsschutz im Geltungsbereich festgesetzt, dieses Gebiet reicht bis an die L 801 bzw. bis an den Ort Ilse heran.

Die bereits vorhandene Bebauung konzentriert sich entlang der Hauptanbindung des Gebietes an das überörtliche Straßennetz (B 482). Die von Westen nach Osten geführte Straße führt über die Bahnlinie zur Ortslage Gorspen - Vahlsen.

Ausgehend von dieser Verkehrsanbindung ist mit der siedlungstechnischen Entwicklung des Planungsraumes begonnen worden. Zwischenzeitlich haben sich Betriebe unterschiedlicher Wirtschaftszweige angesiedelt.

Über die B 482 ist der Planungsraum sowohl nach Norden in den Raum Stolzenau - Rehburg Loccum als auch nach Süden mit dem Mindener Raum verbunden. Über die L 770 besteht eine leistungsfähige Anbindung nach Westen.

3.0 ERFORDERNIS DES PLANAUFSTELLUNGS- VERFAHRENS

Die Stadt Petershagen hat mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 die Grundlagen geschaffen, Gewerbebetriebe, die die Nähe zum Kraftwerk, aber auch die günstige Verkehrslage benötigen, anzusiedeln. Insbesondere war aufgrund der Größenordnung des Gesamtgebietes daran gedacht, betriebliche Einrichtungen, die einen großen Flächenbedarf haben, verstärkt zu berücksichtigen.

Die Einbindung des Gebietes in das überregionale Verkehrsnetz wirkt sich jedoch nicht nur auf die mit dem Bebauungsplan verfolgten Zielsetzung, den Standort für Gewerbebetriebe mit großflächigem Raumbedarf zu entwickeln, aus. Aus der Nähe zu wichtigen Siedlungsräumen und der hohen Verkehrsfrequenz auf der B 482 ergeben sich auch Standortkriterien, die für großflächige Einzelhandelsläden interessant sind.

Die nun zu beobachtende Entwicklung zeigt aber auf, daß nicht nur rein gewerblich orientierte Einrichtungen, sondern auch Einrichtungen des Handels die Standortmerkmale des Gebietes positiv beurteilen. Einzelentwicklungen, die der eigentlichen gewerblichen Zielsetzung im Bebauungsgebiet entgegenlaufen, sind bereits vollzogen worden.

Mit der Durchführung der 3. Bebauungsplanänderung soll nun die sich aus diesem Zusammenhang bereits vollzogenen oder rechtlich abgesicherten Entwicklungen für die Zukunft vermieden werden. Sie werden als städtebauliche Fehlentwicklung eingestuft, die den sonstigen Entwicklungszielen der Stadt Petershagen zuwiderlaufen.

Da die hier zu beobachtende Konzentration von Einrichtungen, die Warenangebote unterschiedlicher Art vorweisen, als Gefährdung der Nutzungsstruktur in den Zentralorten Lahde und Petershagen zu werten ist, sollen zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten im Bebauungsplangebiet eingeschränkt werden.

Die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen im Gewerbegebiet soll begrenzt werden. Hierzu wird der Bebauungsplan geändert.

Im einzelnen werden hierzu die nachfolgenden Zielsetzungen verfolgt:

- Einschränkung des Lebensmittelangebotes und des Angebotes für Güter des mittelfristigen Bedarfs (Baumarkt) auf das bisher im

Gebiet vorhandene Maß bzw. auf die durch Baugenehmigung abgesicherten Nutzungen und

- Begrenzung zusätzlicher Einrichtungen auf Nutzungsarten, die in ihrem überwiegendem Nutzungszweck dem gewerblichen Charakter des Gebietes entsprechen und die an anderen Standorten nicht untergebracht werden können.

Um für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 auch zukünftig eine Rechtsklarheit bzw. Rechtssicherheit zu gewährleisten, soll mit dieser Änderung für das gesamte Plangebiet einheitlich die BauNVO von 1990 in ihrer geänderten Fassung vom 22.4.1993 gelten.

Die sonstigen Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 2 in ihrer Fassung einschließlich der 2. Änderung bleiben bestehen.

4.0 EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG DER STADT PETERSHAGEN

Die gewerbliche Entwicklung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 wird abgedeckt durch die Flächennutzungsplandarstellungen, die seit dem 26.09.1977 wirksam sind.

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird der überwiegende Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, eingegrenzt durch die B 482 im Westen, die geplante Verlängerung der L 770 im Süden und der Bahntrasse im Norden und Osten, als Gewerbegebiet mit Gliederungserfordernissen dargestellt. Nordwestlich innerhalb dieser Fläche ist mit der 3. F-Planänderung eine Fläche als Bodendenkmal gekennzeichnet.

Veränderungen der sich hieraus ergebenden Ausgangssituation ergeben sich durch die Festsetzung des Bebauungsplanes nicht. Sowohl die Art der Nutzung, als auch die Größenordnung der Entwicklung bleibt bestehen.

Die Neuregelungen, die durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes vorgenommen werden, lassen sich daher ebenfalls wie die bisherige Gesamtentwicklung innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 2 aus den wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplanes ableiten.

Der Bebauungsplan kann somit auch weiterhin gem. § 8 Abs.2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

5.0 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Mit dem Bebauungsplan Nr. 2 wird die Entwicklung eines ca. 150 ha großen Gebietes als gewerbliche Entwicklungsfläche geregelt.

Mit der 3. Änderung wird die Zulässigkeit einiger Nutzungen eingeschränkt. Es wird planungsrechtlich geregelt, in welchen Bereichen welche Nutzungsarten zulässig sind.

Die Regelungen der 3. Änderung betreffen im wesentlichen Handelseinrichtungen wie z.B.:

- Lebensmittel, Baumarkt,
- Einzelhandelsläden für Angebote des langfristigen Bedarfs,
- sonstige Handelseinrichtungen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes schränkt für einzelne Teile der gewerblichen Bauflächen die Einzelhandelsnutzungen unterschiedlich ein.

Der Verkauf an Endverbraucher ist nur zulässig, wenn dieser im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung steht. Dieses ermöglicht einem Motorenhersteller auch weiterhin den Verkauf der Motoren innerhalb geeigneter Verkaufsräume. Auch der Handwerker kann Waren, die im Zusammenhang mit seinem Berufsfeld stehen, anbieten (Installationsmaterialien). Die Entwicklung von Fachmärkten, die ohne direkten Zusammenhang zu einer gewerblichen Entwicklung stehen, wird durch diese Regelung jedoch ausgeschlossen.

Mit dieser Regelung soll einer Verfestigung, der als Konkurrenzstandort zur inneren Ortslage von Petershagen und Lahde stehenden Nutzungsentwicklung, verhindert werden. Ein weiterer Kaufkraftabfluß in dieses Baugebiet würde dazu führen, daß die Bemühungen zur Neuordnung der zentralen Lagen der angrenzenden Ortschaften gefährdet würden.

Lediglich für Nutzungen, die üblicherweise in zentralen Bereichen nicht angeboten werden oder aufgrund ihres großen Flächenbedarfes nicht angeboten werden können, soll weiterhin die Möglichkeit bestehen, im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 Ansiedlungen vorzunehmen.

6.0 FESTSETZUNGEN

6.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNGEN

Die Änderung des Bebauungsplanes greift für Teilbereiche in die bestehenden Ausnutzungs- und Nutzungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes Nr. 2 ein. In der nachfolgenden Abbildung sind die einzelnen räumlichen Geltungsbereiche für die jeweiligen textlichen Festsetzungen, die die unterschiedliche Einstufung der Gebiete beinhalten, dargestellt. Dieser Beiplan Nr. 1 gilt in seinen Maßbeziehungen als Erläuterungskizze der hierzu formulierten textlichen Festsetzungen.

Bereich A

Der Bereich umfaßt die Eingangssituation in der Bundesstraße.

In diesem Bereich sind Gewerbebetriebe und Einzelhandelsläden zulässig. Im wesentlichen handelt es sich hier um den bereits für den Einzelhandel genutzten Bereich sowie um eine durch Baugenehmigung zugelassene Nutzung als Baumarkt.

Eine Ausweitung der Nutzung ist nicht vorgesehen. Die Festsetzung der Nutzung beschränkt sich daher auf den bisher vorhandenen und durch die entsprechende Baugenehmigung abgesicherten Nutzungsbereich.

Durch textliche Festsetzung wird geregelt, daß nachträgliche Nutzungsänderungen ausgeschlossen sind. Das heißt, daß auch weiterhin lediglich Einzelhandelsläden für die Versorgung mit Gütern des täglichen und mittelfristigen Bedarfs bis zu einer Größe von 800 qm Verkaufsfläche pro Einheit im Bereich A zulässig sind.

Es bleiben jedoch auch weiterhin Anpassungsmöglichkeiten an sich ändernde Wettbewerbsanforderungen im begrenzten Umfang möglich.

Bereich B

Der Bereich umfaßt die übrigen festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete.

Für alle anderen Bauflächen wird festgesetzt, daß neben der allgemeinen Zulässigkeit von Gewerbebetrieben der Verkauf an Endverbraucher unter der Bedingung zulässig ist, daß er im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich der Reparatur-

und Serviceleistungen mit der Betriebsstätte steht, oder daß es sich um den Verkauf von Gütern des langfristigen Bedarfes, wie z.B. von Möbeln, handelt. Hierdurch wird beabsichtigt, daß Betriebe angesiedelt werden können, deren Ansiedlung innerhalb des Ortes aufgrund ihrer Größe und Struktur zu Problemen führen würde.

Die in diesem Sinne zulässigen Nutzungen werden im Rahmen der textlichen Festsetzung nur beispielhaft aufgeführt. Der Katalog kann um Einrichtungen, die der grundsätzlichen Zielsetzung dieser Festsetzung entsprechen, erweitert werden.

In diesem Zusammenhang ist davon auszugehen, daß beispielsweise folgende Handelseinrichtungen zulässig wären:

- Versandhandel mit Büchern, Werbemitteln oder Computern einschließlich angeschlossener Verkaufseinrichtung an Endverbraucher,
- Büromöbel und Büroorganisationseinrichtungen,
- branchenspezifischer Bedarf, wie z.B. Tischlereimaschinen (nicht Heimwerkerbedarf), Baumaschinen u.ä.,
- Lager mit Auslieferung an Endverbraucher,
- Handelsvertretung mit Abgabe an Endverbraucher u.ä.

6.2 ANPASSUNG AN DIE GELTENDE FASSUNG DER BAUNVO

Die Baunutzungsverordnung hat sich seit der Aufstellung des Bebauungsplanes mehrfach geändert. Zur Vereinheitlichung der Anwendung der Vorschriften der Baunutzungsverordnung wird daher im Rahmen der 3. Änderung geregelt, daß für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes einheitlich die BauNVO aus dem Jahre 1990 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen unter Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.4.1993 (BGBl. I. S. 466) gilt.

Daraus folgt, daß bestimmte Gewerbebetriebe wie z.B. Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, die sich nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,

nur in Sondergebieten zulässig sind. In den Baugebieten sind somit nur Einrichtungen zulässig, für die diese Anforderung nicht besteht.

Gleichzeitig ergeben sich aus der Bindung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 nach der 3. Änderung an die BauNVO in ihrer Fassung aus dem Jahre 1990 noch weitere Neuregelungen:

- Flächen in Dachgeschossen

Die Anrechenbarkeit von Nutzflächen in Dachgeschossen, die kein Vollgeschoß im Sinne der BauNVO sind, auf die zulässige Geschoßfläche entfällt.

- Grundflächenzahl - GRZ

Die Grundflächenzahl - GRZ regelt nun die Überbaubarkeit und das Maß der Versiegelung auf dem Baugrundstück. Zusätzlich zur festgesetzten GRZ dürfen Flächen nur im Umfang von 50 % der zulässigen GRZ versiegelt werden. Als obere Grenze hierfür gilt die 80 %ige Flächenversiegelung (GRZ 0,8).

Mit diesen Regelungen wird dem allgemeinen Trend, der bei der Bauleitplanung verfolgt wird, entsprochen. Zum einen geht es darum, den innerhalb von Dächern anfallenden Raum zusätzlich zur sonstigen Ausnutzung des Grundstückes einer Nutzung zuführen zu können.

Bei der Regelung zur Begrenzung des Masses der Versiegelung gilt es, die Funktionsfähigkeit des Bodens hinsichtlich seiner Aufnahmefähigkeit von Oberflächenwassern nicht vollständig zu zerstören. Mit dieser Regelung kann der sonst gerade in Gewerbe- und Industriegebieten sehr häufige vollständige Verlust der Fläche für die Grundwasserneubildung vermieden werden.

Die sonst im Planungsbereich geltenden Festsetzungen bleiben durch die Änderung unverändert.

7.0 ENTWICKLUNG DER BEVÖLKERUNGS- UND BESCHÄFTIGTENSTRUKTUR

Grundsätzliche Veränderungen der bereits durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes in seiner vorhergehenden Fassung möglichen Gesamtentwicklung hinsichtlich Bevölkerungs- und Beschäftigtenstruktur ergeben sich aus den Regelungen der 3. Änderung nicht.

8.0 LANDSCHAFTS- UND NATURSCHUTZ

Der Bebauungsplan schafft durch die Neuregelungen keine neue Situation oder andersartige Nutzung im Planbereich. Lediglich die Nutzungszusammensetzung wird stärker entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Petershagen eingegrenzt.

Weitergehende Auswirkungen auf den Landschafts- und Naturschutz, über die im Bebauungsplan bereits getroffenen Maßnahmen hinaus, ergeben sich daher nicht.

9.0 VER- UND ENTSORGUNG

Die Stadt Petershagen wird im Zuge des weiteren Ausbaus die an den Ver- und Entsorgungsanlagen noch nicht angeschlossenen Bereiche entsprechend den Planungen sicherstellen.

10.0 KOSTEN

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Stadt Petershagen keine zusätzlichen Kosten.

11.0 VERFAHRENSVERMERKE

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft P&R

Olbersstr.2

30519 Hannover

Hannover, den 04.02.1993

Überarbeitete Fassung vom 20.07.1995