
Stadt Petershagen

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15

“Judenberg”

(Ortschaft Petershagen)

**Begründung
gemäß § 9 (8) BauGB**

-mit örtlichen Bauvorschriften-

Bearbeitet: Wallenhorst, im Oktober 1997

**INGENIEUR
PLANUNG**

Lubenow • Witschel + Partner
Otto-Lilienthal-Straße 13 - 49134 Wallenhorst
Telefon: 05407 / 880-0 - Telefax: 05407 / 880-88

Begründung
gemäß § 9 (8) BauGB
für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Judenberg"
der Stadt Petershagen, Landkreis Minden-Lübbecke

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Planungsanlaß	2
2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. Lage im Raum	2
2.1 Änderung nach öffentlicher Auslegung	3
3. Darlegung der Planungsabsichten	4
3.1 Planungserfordernis, Planungsleitlinien - städtebauliche Zielsetzungen	4
3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	7
3.2.2 Festsetzungen zur Grünordnung	8
3.2.3 Textliche Festsetzungen	9
3.2.4 Örtliche Bauvorschriften - gestalterische Festsetzungen	11
4. Ver- und Entsorgung des Plangebietes	13
5. Verkehrliche Erschließung	16
6. Städtebauliche Werte und Spielplatznachweis	16
7. Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung	17
8. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes - Grünordnung	19
9. Abschließende Erläuterungen	22

1. Planungsanlaß

Der seit dem Jahre 1980 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 15 "Judenberg" ist den im Laufe der Zeit geänderten städtebaulichen Erfordernissen durch insgesamt 5 Änderungen des Bebauungsplanes angepaßt worden.

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Petershagen zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten und damit zusätzlichen Wohnraum innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes zu schaffen und planungsrechtlich zu sichern.

Aus diesem Grunde hat der Rat der Stadt Petershagen in seiner Sitzung am **20.06.94** den Aufstellungsbeschluß für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Judenberg" gefaßt.

2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. Lage im Raum

Der Änderungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes umfaßt rd. 1,9 ha, befindet sich in der Gemarkung Petershagen und wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die Straße "Bergtrift",

im Osten: durch die "Westfalenstraße,"

im Süden: durch die "Bahnhofstraße"

im Westen: durch die Flurstücke 791, 750, 775, 532, 500, 499 sowie Teilflächen der "Schweidnitzer Straße" und "Waldenburger Straße".

2.1 Änderung nach öffentlicher Auslegung

Betr.: §5 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes - Maßnahmen und Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 25 a) u.Nr.25 b):

Die Erhaltungsbindung gemäß §9 (1) Nr. 25 b BauGB für die straßenbegleitende Hecke entlang der Straße "Bergtrift" entfällt, der überbaubare Bereich wird um zwei Meter gegenüber der Straße "Bergtrift" erweitert. Der Erhalt der straßenbegleitenden Hecke entlang der "Westfalenstraße" bleibt hiervon unberührt.

§5 der textlichen Festsetzungen wird wie folgt modifiziert:

"Die straßenbegleitende Hecke entlang der "Westfalenstraße" ist dauerhaft zu erhalten. Eine Unterbrechung der Hecke ist nur für die Errichtung einer Zufahrt pro Grundstück (maximal 4,50 m breit) zulässig.

Begründung:

In einem nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes anberaumten Ortstermin mit einem Vertreter der Unteren Landschaftsbehörde erklärte dieser, daß die Hecke gegenüber der Straße "Bergtrift" entfernt werden kann, da es sich bei der Hecke um ein Feldraingehölz handelt und diese nicht zur Biotopvernetzung beiträgt.

Durch den Verzicht der Hecke sei die Bilanzierung im Grünordnungsplan entsprechend zu überarbeiten.

Eine Überarbeitung des Grünordnungsplanes wurde zwischenzeitlich durchgeführt (s. hierzu das Kapitel 8 "Belange des Natur- und Landschaftsschutzes").

3. Darlegung der Planungsabsichten

3.1 Planungserfordernis, Planungsleitlinien - städtebauliche Zielsetzungen

Mit der 6. Änderung dieses Bebauungsplanes werden die Festsetzungen der Ursprungsplanung bzw. die der 2. Änderung des Bebauungsplanes außer Kraft gesetzt.

Dies bedeutet, daß das ursprüngliche Planungsziel der Stadt Petershagen, westlich der Westfalenstraße Parkplätze zu errichten, aufgegeben wird. Der zur damaligen Zeit prognostizierte öffentliche Parkplatzbedarf orientierte sich an der Planungsabsicht der Stadt, in Zuordnung zur benachbarten Schuleinrichtung (östlich der "Westfalenstraße") ein Sportplatzzentrum zu errichten. Diese Planungsabsicht besteht nun nicht mehr.

Aufgrund der allgemein gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum und der Nachfrage der Bevölkerung nach Wohnbaugrundstücken zum Zweck der Eigentumsbildung insbesondere, beabsichtigt die Stadt Petershagen den bereits bestehenden Siedlungsansatz im Bereich "Bahnhofstraße", "Bergtrift", "Waldorfer Straße" und "Schweidnitzer Straße" abzurunden.

Das dem Bebauungsplanentwurf zugrundeliegende Parzellierungskonzept (Bebauungs- und Erschließungsvorschlag) orientiert sich an der gegebenen Erschließung und nimmt die Bebauungsstruktur in der Nachbarschaft auf.

Zu beachten war jedenfalls, daß ausreichend Raum für eine öffentliche Grünanlage (u. a. Spielplatz) in das Gesamtkonzept zu integrieren war.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Judenberg" liegen nachstehend genannte Planungsleitlinien bzw. städtebaulichen Zielsetzungen zugrunde:

a) Geordnete städtebauliche Entwicklung

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Rahmen der Darstellung des wirk-samen Flächennutzungsplanes. Die hier dargestellte allgemeine Art der baulichen Nutzung "Wohnbaufläche" ist aus den Zielen der Raumordnung entwickelt und ent-

spricht der im Bebauungsplan beabsichtigten Festsetzung der Nutzung.

- Die zu besiedelnde Fläche wird dem bereits bestehenden Siedlungsbereich angegliedert (Bauflächenarrondierung bestehender Siedlungsbereiche), die äußere Erschließung ist bereits gesichert.

b) Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen sowohl der vorgegebenen Siedlungsstruktur der gesamten Ortslage als auch den Wohnbedürfnissen der hiesigen Bevölkerung.

Auf eine von der bestehenden Siedlungsstruktur abweichenden verdichteten Bauweise ist auch vor dem Hintergrund abweichender Wohnvorstellungen der Nachfrager zu verzichten.

c) Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Es werden ausschließlich nur Bauflächen in dem Umfang ausgewiesen, der sich aus der Nachfragesituation unter Berücksichtigung einer maßvollen zukünftigen Entwicklung ergibt.

d) Räumlicher Bezug gegenüber Einrichtungen des täglichen Bedarfs bzw. sozialer Einrichtungen

Bei der Standortentscheidung für eine Siedlungserweiterung wird, soweit dies möglich ist, eine günstige Erreichbarkeit vorhandener sozialer Einrichtungen berücksichtigt.

Der Standort des Planbereichs weist eine günstige Zuordnung zur Ortsmitte auf; die vor Ort bestehenden sozialen Einrichtungen bzw. Anlagen wie Spiel- und Sportplatz sind auf kürzestem Wege erreichbar.

e) Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Maßnahmen zur Eingrünung des erweiterten Siedlungsbereiches getroffen.

Eine Abgrenzung gegenüber dem offenen Landschaftsraum wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt.

f) Belange des Naturschutzes, des Umweltschutzes und der Landschaftspflege

- Die planungsrechtliche Ausweisung der Wohnbaufläche erfolgt außerhalb bestehender Landschaftsschutzgebietsgrenzen.

- Gem. § 8a BNatSchG sind zu erwartende Beeinträchtigungen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bauleitplans im Rahmen der Planung durch Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 des BauGB auszugleichen, zu mindern oder ggfs. zu ersetzen.

Um Art und Umfang der zu erwartenden Beeinträchtigungen zu ermitteln, ist eine landschaftspflegerische Bestandsaufnahme in Verbindung mit einer Eingriffsbewertung im Rahmen der Erarbeitung eines Grünordnungsplanes vorzunehmen. Das Ergebnis der hier vorzunehmenden Eingriffsbilanzierung ist in den Abwägungsprozeß gem. § 1 (6) BauGB einzustellen.

Ggfs. erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Rahmen der Planung weitgehend zu berücksichtigen.

g) Belange der Landwirtschaft

Es handelt sich bei der Inanspruchnahme der o.g. Baufläche um eine seitens der hiesigen Landwirtschaft verfügbare Fläche. Grundsätzlich werden die landwirtschaftlichen Betriebsstandorte und ihre Entwicklungsmöglichkeiten bei der Planung entsprechend berücksichtigt.

h) Wasserwirtschaft/Abwasserbeseitigung

Die Belange und Anforderungen der Wasserwirtschaft und das Wassergesetz des Landes Nordrhein-Westfalen werden in die Planung eingestellt (sh. Kapitel Oberflächenentwässerung).

Die Planung berücksichtigt entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung einer zusätzlichen Belastung und Abflußverschärfung von Fließgewässern; eine kostengünstige Beseitigung des Oberflächen- und Abwassers ist im Rahmen der Planung anzustreben.

3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird gem. § 4 BauNVO "Dorfgebiet" festgesetzt. Diese Festsetzung trägt insbesondere dem gesamten Nutzungscharakter in der Umgebung Rechnung.

Zwar sind angrenzend überwiegend reine Wohngebiete festgesetzt; es entspricht allerdings der Zielsetzung der Stadt, für diesen Erweiterungsbereich die Nutzungsmöglichkeiten eines allgemeinen Wohngebietes zuzulassen.

Die in der Ortslage vorherrschende Bebauungsstruktur einer überwiegend offenen Einzelhausbebauung und die nachgefragte Nutzung der Baugrundstücke veranlaßt die Stadt Petershagen, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die offene Bauweise festzusetzen; es ist hier überwiegend die Errichtung von Einzelhäusern vorgesehen.

Im gesamten Plangebiet wird zudem die eingeschossige Bauweise festgesetzt.

Dies entspricht sowohl der Nutzung der im Plangebiet angrenzend bereits überwiegend vorhandenen Gebäude, als auch der baulichen Struktur hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse der einzelnen Gebäude in der Ortslage.

In diesem Zusammenhang ist auch die Festsetzung zu § 1 der textlichen Festsetzungen zu sehen, wonach die hier zugestandene Höhenentwicklung der Gebäude - Festsetzung der max. zulässigen Sockelhöhe der Gebäude - ebenfalls auf die nachbarliche Bebauung abstellt.

Die maximale Nutzung der Baugrundstücke wird durch die Festsetzung der Grund- (GRZ) bzw. Geschoßflächenzahl (GFZ) im Bebauungsplan festgesetzt.

Die festgesetzte GRZ von **0.4** bzw. GFZ von **0.5** ermöglicht in Ansehung der dem Bebauungsvorschlag zugrundegelegten Grundstücksgrößen (s. Anlage der Begründung) und der textlichen Festsetzungen eine immer noch überdurchschnittliche Bebaubarkeit der einzelnen Grundstücke.

Die weiträumig festgesetzten Baugrenzen im Plangebiet erlauben eine weitgehende bauliche Gestaltungsfreiheit hinsichtlich der Stellung der Baukörper auf den einzelnen Grundstückspartellen.

3.2.2 Festsetzungen zur Grünordnung

Nach dem seit dem 01.05.1993 in Kraft getretenen Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz ist gem. § 8a BNatSchG über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege unter Berücksichtigung des § 8 BNatSchG (Eingriffsregelung) in der Abwägung gem. § 1 BauGB abschließend zu entscheiden. Dazu gehören lt. § 8a des BNatSchG auch Entscheidungen über ... Festsetzungen nach §9 des BauGB, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Grundstückflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu mindern, auszugleichen oder zu ersetzen.

Die Festsetzungen gem. § 9 BauGB in der Planzeichnung - öffentliche Grünfläche mit Pflanzbindungen sowie sonstige Pflanzflächen - und die textlichen Festsetzungen zur Grünordnung berücksichtigen einen weitgehenden Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen unter Wahrung des von der Stadt Petershagen angestrebten Planungszieles (s. auch Kapitel 8 - Belange des Natur- und Landschaftsschutzes - Grünordnung).

Dies bedeutet auch, daß durch die o.g. Festsetzungen zur Grünordnung die Belange des Landschafts- und Naturschutzes soweit Berücksichtigung finden können, ohne die Wirtschaftlichkeit der Bebauung und Erschließung des Planbereichs bzw. die städtebaulichen Anforderungen einer Siedlungserweiterung in Frage zu stellen.

Durch die Addition der im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung wird eine umfangreiche Durchgrünung des Siedlungsbereiches erreicht.

3.2.3 Textliche Festsetzungen

§1 Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens

Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens, ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche - Ok. fertige Straßenoberfläche - mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse). Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf vorgenannten Bezugs-Höhenpunkt maximal um 0,9 m überschreiten.

§2 Drempeelhöhe

Drempeel dürfen, gemessen von der Oberkante des fertigen Geschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut, die Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

Die Festsetzungen berücksichtigen eine maßstabsgerechte Höhenentwicklung der Gebäude im Zusammenhang mit dem vorhandenen wohnbaulichen Umfeld; darüber hinaus stellen die Festsetzungen eine ortstypische Vertikalgliederung der Gebäude sicher. Zielsetzung der Stadt ist es, den Ortsbildcharakter zu entwickeln und dabei weitgehend zu erhalten.

§3 Grundflächenzahl (§19 (4) BauNVO)

Die Grundflächen von Garagen (gem. §12 BauNVO) und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen (gem. §14 BauNVO) und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, sind bei der Ermittlung der max. zulässigen Grundfläche zu berücksichtigen und dürfen insgesamt mit den übrigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschreiten.

Die Festsetzung trägt den Belangen des Natur- und Grundwasserhaushaltes Rechnung und entspricht dem Minimierungsgebot von Eingriffen auf den Grundstücken gemäß den An-

forderungen des BNatSchG.

Mit dieser Regelung wird eine zu starke Versiegelung auf den Grundstücken ausgeschlossen. Das Planungsziel nach einer angemessenen Durchgrünung und Erhalt umfangreicher Freiflächen wird sichergestellt.

§ 4 Geschoßflächenzahl

Gem. §20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die maximal zulässige GFZ anzurechnen.

Mit der Regelung gemäß § 4 der textlichen Festsetzungen soll eine der örtlichen Situation widerstrebende maximale Nutzung der Grundstücke, die durch die Regelungen der BauNVO für entsprechend urbane Situationen durchaus vorgesehen sind, ausgeschlossen werden. Da der vorhandene Siedlungsbereich überwiegend durch das freistehende Ein- / Zweifamilienhaus geprägt ist und diese Siedlungsform auch zukünftig fortzuentwickeln ist, sollen maximal mögliche Bauvolumen nicht realisierbar sein, zumal der dem Bebauungsplanentwurf zugrundeliegende Parzellierungsplan von Grundstücksgrößen zwischen 550 m² und 700 m² ausgeht, die die Berechnungsgrundlage der zulässigen Bauvolumen darstellen. Vor diesem Hintergrund und der o.g. Zielsetzung wird auch die Geschoßfläche von Räumen in Nicht-Vollgeschossen auf die festgesetzte Geschoßflächenzahl angerechnet. Insgesamt gesehen trägt die Restriktion der baulichen Nutzung dem Siedlungsmaßstab Rechnung.

§5 Maßnahmen und Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 25 a) und b)

- **Die innerhalb des Bebauungsplangebietes festgesetzten Flächen mit Pflanzbindungen sind entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation flächig gemäß den Anforderungen des Grünordnungsplanes zu bepflanzen, der der Begründung dieses Bebauungsplanes anliegt. Innerhalb dieser Flächen sind Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14(1) BauNVO**

unzulässig. Bei Abgängen sind entsprechende Ersatzanpflanzungen vorzunehmen.

Außerhalb der überbaubaren Bereiche sind die Fassaden von Garagen und Nebengebäuden mit Rankpflanzen/Klimmern dauerhaft zu begrünen.

- **Die straßenbegleitende Hecke entlang der "Westfalenstraße" ist dauerhaft zu erhalten. Eine Unterbrechung der Hecke ist nur für die Errichtung einer Zufahrt pro Grundstück (maximal 4,50 m breit) zulässig.**

Die Inhalte der Festsetzung gemäß §5 der textlichen Festsetzungen sind im Zusammenhang mit den Forderungen des § 8 (2) BNatSchG zu sehen, wonach unvermeidbare Beeinträchtigungen auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich, auszugleichen sind. Sie finden im Rahmen der Eingriffsbilanzierung im Grünordnungsplan entsprechend Berücksichtigung (s. Kapitel 8 der Begründung).

§6 Außerkräfttreten von Satzungen

Der Bebauungsplan Nr. 15 "Judenberg", einschließlich aller Änderungsbereiche, tritt außer Kraft, soweit er durch den Geltungsbereich dieser 6. Änderung dieses Bebauungsplanes erfaßt wird.

Durch die Aufstellung der 6. Änderung des bebauungsplanes Nr. 15 wird der östliche Teilbereich des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes überplant, so daß mit Inkrafttreten der 6. Änderung dieser Teilbereich der Ursprungsplanung außer Kraft tritt.

3.2.4 Örtliche Bauvorschriften - gestalterische Festsetzungen

1. Dachausbildung

a) Zulässig sind nur geneigte Dächer.

Die Dachneigung muß zwischen 25° (Minstdachneigung) und 48°(maximale Dachneigung) betragen.

- b) **Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte (Loggien), Dachflächenfenster sind zulässig.**
- Ihre Gesamtlänge darf je Gebäudeseite $\frac{3}{5}$ der jeweiligen Traufenlänge - gemessen in der senkrechten Ansichtsfläche ($h/2$) - nicht überschreiten.
 - Die Höhe der senkrechten Ansichtsfläche der Dachaufbauten (Gauben) u. - einschnitte (Loggien) wird - gemessen wie vor - auf 1,80 m begrenzt.
 - Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind so zu errichten, daß vom Ortgang ein Mindestabstand von 1,25 m eingehalten wird.
- c) **Zwerchhäuser sind zulässig. Sie dürfen je Gebäudeseite $\frac{1}{3}$ der Traufenseite des Gebäudes nicht überschreiten. Die Firsthöhe des Zwerchhauses muß mind. 1,0 m - gemessen in der senkrechten Ansichtsfläche- unter der Firsthöhe des Gebäudes liegen.**
- d) **Garagen (gem. §12 BauNVO) und Nebengebäude (gem. §14 BauNVO) können auch in Flachdachbauweise errichtet werden.**

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung entsprechen im wesentlichen den gestalterischen Vorgaben der Nachbarbebauung bzw. den Belangen des Ursprungsplanes.

Dies bedeutet, daß die Dachausbildung mit Ausnahme der Garagen und Nebengebäude (gem. §§ 12 und 14 BauNVO) mit geneigten Dächern zu erfolgen hat; die max. zulässige Dachneigung beträgt 48°. Die Regelungen in den §§ 1 b - d stellen ebenfalls auf das örtlich schon vorhandene Gestaltungsgefüge ab. Insbesondere wird damit erreicht, daß Dachaufbauten und Zwerchhäuser das Gebäude bzw. Dach nicht dominieren, sondern sich unterordnen.

Um die gestalterischen Spielräume der Bauwilligen weitgehend offenzuhalten, wird auf eine detaillierte Festsetzung von Materialien und Farbgebungen bei der Fassaden- bzw. Dachgestaltung verzichtet, zumal die ländliche Raum- und Baustruktur durch die Festsetzung

der offenen Bauweise, der Errichtung von ausschließlich Einzel- bzw. Doppelhäusern und den möglichen Gebäudevolumina durch Festsetzung einer entsprechenden GRZ und GFZ sichergestellt wird.

Mit der Festsetzung geneigter Dächer wird der ortsbildprägende Charakter grundsätzlich auch für die Neubebauung festgeschrieben.

Nur bauliche Anlagen gem. § 12 bzw. § 14 BauNVO können auch in Flachdachbauweise errichtet werden, da diese nur eine untergeordnete Rolle im baulichen Gefüge des Siedlungsbereiches spielen. Zudem sind für diese Anlagen kostengünstige Dachkonstruktionen entsprechend der untergeordneten Funktion möglich.

2. Einfriedungen

Einfriedungen sind als Holzzäune bzw. Hecken zulässig, sie dürfen an der Straßenseite eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten (gemessen oberhalb Mitte fertiger Straße).

Holzzäune sind in Form von "Bonanzazäunen" (waagerechte Verbretterung) und Jägerzäunen nicht zulässig.

3. Abstellplätze für Abfallbehälter

Straßenseitig einzusehende Abstellplätze für Abfallbehälter sind in Schrankform herzustellen und einzugrünen.

Die hier getroffene Festsetzung orientiert sich an den ortsüblich verwandten Materialien zur Einfriedung der einzelnen Baugrundstücke. Gleiches gilt für die Herstellung und Einigung der Aufstellplätze für Abfallsammelbehälter.

4. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Eit-, Gas- und Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes. Nach den vorliegenden Unterlagen ist ein problemloser Anschluß möglich.

Außerhalb des Planbereiches, in einer Entfernung von rd. 250 m südwestlich des Planberei-

ches verläuft eine HD-Erdgasleitung. Auf das Merkblatt zur Berücksichtigung von unterirdischen Erdgasleitungen wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt durch Anschluß an den Schmutzwassersammler und wird von dort aus über das vorhandene Kanalisationsnetz der Kläranlage in Minden-Leteln zugeleitet.

Es ist davon auszugehen, daß für den zusätzlich aus diesem Plangebiet zu erwartenden Schmutzwasseranfall die Kapazität der Kläranlage in Minden-Leteln ausreicht.

Die Reinigung erfolgt entsprechend den gesetzlichen Vorschriften.

Vor Fertigstellung der Bebauung wird die Schmutzwasserkanalisation hergestellt.

Das auf den Grundstücken und den festgesetzten Stichstraßen anfallende Oberflächenwasser (Dachflächenwasser, Oberflächenwasser) wird über das bereits vorhandene Kanalisationsnetz abgeleitet. Die Schmutz- und Regenwasserkanalisation ist innerhalb der festgesetzten öffentlichen Erschließungsstichstraßen entsprechend zu ergänzen.

Eine schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist somit gesichert, zumal die der Ursprungsplanung zugrundeliegende wasserwirtschaftliche Planung von einer umfassenden Parkplatzflächenentwässerung ausging, die einen wesentlich höheren Abfluß von Niederschlagswasser erwarten läßt, als der eines Wohngebietes.

Vor diesem Hintergrund bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinter den Annahmen des Ursprungsplanes zurück, so daß eine Abflußverschärfung durch die vorliegende Planung im Hinblick auf die ursprünglichen Festsetzungen nicht bewirkt wird.

Die erforderlichen Wasserrechtsverfahren sowie die Einleitungserlaubnis werden entsprechend den gesetzlich geltenden Bestimmungen im Zusammenhang mit der Erarbeitung der gesamten Erschließungsplanung für dieses Baugebiet erstellt; vor Beginn der Bau- und Erschließungsarbeiten werden entsprechende Berechnungen und Nachweise der zuständigen Unteren Wasserbehörde vorgelegt.

Eine schadlose Ableitung des Oberflächenwassers wird sichergestellt.

Die Bedingungen eines ausreichenden Brandschutzes sowie einer ausreichenden Lösch-

wasserversorgung sind entsprechend den gesetzlichen Vorschriften zu berücksichtigen und werden im Rahmen der Erschließungsplanung abgesichert; hier ist eine rechtzeitige Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle des Landkreises und der örtlichen Feuerwehr erforderlich.

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Eine rechtzeitige Koordination mit der Telekom wird seitens der Stadt Petershagen angestrebt; dies bedeutet, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen dem Träger für Telekommunikationsanlagen mindestens 6 Monate vor Baubeginn angezeigt wird.

Die Stadt Petershagen strebt bei der Erschließung des Plangebietes eine möglichst rationelle und sparsame Erschließung an. Eine Entscheidung über den endgültigen Ausbau der inneren Erschließung der Wohnbaugrundstücke kann allerdings erst im Zuge der Ausbau- und Erschließungsplanung erfolgen. Der im Planbereich festgesetzte öffentliche Verkehrsraum entspricht den Anforderungen und Empfehlungen der EAE 85 / 95 mit einer Fahrbahnbreite von mind. 3,75 m. Vor diesem Hintergrund wird seitens der Stadt im Rahmen der Ausbauplanung geprüft, ob ein unbefestigter Randstreifen für die Verlegung von Versorgungsleitungen Berücksichtigung finden kann oder ob die kurzen Erschließungswege auch in Pflastermaterial hergestellt werden können.

Eine Erschließung von Wohnbereichen durch nicht-öffentliche Verkehrsflächen ist im Plangebiet nicht vorgesehen, so daß eine Festsetzung von Leitungsrechten zugunsten von Versorgungsträgern gem. §9 (1) Nr. 21 BauGB nicht erforderlich ist.

Die Leitungstrassen der Deutschen Bundespost Telekom sind von Baumpflanzungen freizuhalten. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" ist zu beachten.

5. Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Westfalenstraße sowie die ebenfalls bereits vorhandenen Straßen Waldenburger Straße, Schweidnitzer Straße und Bergtrift. Dieses Erschließungsnetz wird noch durch 2 schmale Wohnwege (Stichstraßen) ergänzt.

Die vorgesehene Ausbaubreite läßt einen verkehrsberuhigten Ausbau der inneren Erschließungsstraßen zu. Im Grundsatz ist für den Planbereich eine sparsame Erschließung gewählt worden, die dennoch den vorliegenden Erschließungsanforderungen vollauf genügt. Grundlage der gewählten Ausbaubreite der Anliegerstraßen bildet die EAE 85, hier ist sowohl die Erschließungslänge als auch die zu erwartende Verkehrsmenge berücksichtigt.

Im Endbereich der Stichstraßen ist ein Wendepunkt mit einem Wendepunkt vor Kopf (Maximalbreite 10,0 m) in Anlehnung der Empfehlungen der EAE 85 - Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen - festgesetzt; hier sind die Anwohner gehalten, ihre Müllgefäße zur Westfalenstraße zu bringen. Größere Wendepunkte sind hier angesichts der Erschließung von nur je 2 Grundstücken nicht erforderlich.

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

6. Städtebauliche Werte und Spielplatznachweis

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich, planimetrisch ermittelt, folgende städtebauliche Werte:

Geltungsbereich insgesamt:	17.700 m²
- Allgemeines Wohngebiet:	12.900 m ²
- Flächen mit Pflanzbindung/ private Grünfläche:	1.950 m ²
- Spielplatzfläche/Grünanlage:	1.050 m ²
- Verkehrsflächen:	1.900 m ²

Die im Plangebiet festgesetzten Bauflächen lassen zukünftig eine Besiedlung mit vorwiegend jungen Familien erwarten.

Aus diesem Grunde berücksichtigt die Planung im Süden des Plangebietes die Errichtung eines ca. 1.550 m² großen Kinderspielplatzes.

Die Spielplatzgröße ist so bemessen, daß auch die Versorgung benachbarter bzw. zukünftiger Siedlungsbereiche sichergestellt werden kann und auch noch Raum für eine Gestaltung als Treffpunkt des gesamten Siedlungsbereiches verbleibt (Multifunktionale Flächen).

7. Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung

Die Kosten der Erschließung sind auf Grundlage des Entwurfs für den Straßenbau und die Kanalisation noch genau zu ermitteln.

Zum derzeitigen Zeitpunkt ist nur eine überschlägliche Kostenaufstellung möglich:

- **Straßenbau:**

Für die neu anzulegenden Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes ist bei einer Fläche von rd. 400 m² (Neubaufächen) und einem durchschnittlichen Erstellungsaufwand von 120,00 DM/m² ein Kostenaufwand von 48.000,-- DM zu veranschlagen.

- **Erstellung des Kanalisationsnetzes (Schmutzwasser)**

einschließlich Regenwasserkanalisation zur Straßenentwässerung:

Für die Schmutzwasserkanalisation ist überschläglich die erforderliche Länge des Kanalisationsnetzes (Neubau) mit rd. 70 lfd. Metern ermittelt worden, bei einem Preis von rd. 400,00 DM/lfdm ergibt sich hierfür ein Kostenaufwand von rd. 28.000,-- DM.

Für die Erstellung der Grünflächen einschließlich der Erstbepflanzung der im Planbereich festgesetzten privaten Grünflächen und der Einrichtung des Kinderspielplatzes ist ein Kosten-

volumen von überschläglich 100.000,00 DM anzusetzen.

Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen bzw. von Baubeiträgen und Kostenerstattungsbeiträgen richtet sich nach den Satzungen der Gemeinde über Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch bzw. über Kostenbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz.

Die Erhebung der Erschließungsbeiträge hat einen Kostenanteil für die Stadt Petershagen von mindestens ca. 10 % zu berücksichtigen.

Für die von der Stadt Petershagen durchzuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können ebenfalls noch zusätzliche Kosten anfallen. Eine Abrechnung dieser Kosten gem. §8a Abs. 4 BNatSchG behält sich die Stadt Petershagen vor.

Maßnahmen zur Realisierung des Baugebietes, insbesondere bodenordnende Maßnahmen gemäß Kapitel 1, Teil 4 und 5 des Baugesetzbuches, sind derzeit nicht vorgesehen.

Soweit aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Veränderungen von Grundstücksgrenzen erforderlich sind bzw. der Erwerb von Flächen zur Realisierung der Straßenbaumaßnahmen erforderlich wird, soll dieses im freihändigen Grundstücksverkehr erfolgen. In Einzelfällen bietet sich für die Neuherstellung von Grenzen das Grenzregelungsverfahren gem. Baugesetzbuch an.

Ein Umlegungsverfahren ist nach dem derzeitigen Erkenntnisstand nicht erforderlich.

Für die weitere Abwicklung und Realisierung dieses Bebauungsplanes behält sich die Stadt die Durchführung bodenordnender Maßnahmen vor.

8. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes - Grünordnung

Die planungsrechtliche Ausweisung der Wohnbaufläche erfolgt außerhalb bestehender Landschaftsschutzgebietsgrenzen.

Gemäß der landschaftspflegerischen Bestandsermittlung handelt es sich bei der hier in Rede stehenden Fläche um Grünland und Ackerbrache, die bislang landwirtschaftlich genutzt wurde. Die vorgenannte Fläche ist zudem integrierter Bestandteil der bebauten Ortslage, so daß hier keine Fläche in Anspruch genommen wird, die dem offenen Landschaftsraum entzogen wird.

Eine landschaftspflegerische Bestandsaufnahme ist bereits durchgeführt und der Umfang des Eingriffs nach dem Osnabrücker Kompensationsmodells im Rahmen eines Grünordnungsplanes bilanziert worden. Dieser ist der Anlage der Begründung beigelegt.

Für den Planbereich bestehen bereits Baurechte, die durch einen verbindlichen Bauleitplan (Bebauungsplan) planungsrechtlich gesichert sind.

Vor diesem Hintergrund ist auf den Einführungserlaß zu Artikel 1, 2, 3, 5 und 11 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) und den Erlaß zum Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch hinzuweisen.

Unter der Ordnungsnummer 10.4.1 "Durch Bauleitpläne zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 8a Abs. 1 Satz 1 BNatSchG)" heißt es:....."Bei der Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen ist darauf abzustellen, ob und inwieweit aufgrund der Ergänzung oder Änderung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Bei jeder Aufstellung, Änderung und Ergänzung oder Aufhebung eines Bauleitplans ist daher überschlägig im Sinne einer groben Prognose zu prüfen, ob durch die beabsichtigten Darstellungen oder Festsetzungen des Planes Eingriffe im naturschutzrechtlichen Sinn zu erwarten sind. Sie sind dann zu erwarten, wenn bei Realisierung der Darstellungen oder Festsetzungen die Tatbestandsmerkmale für einen Eingriff nach § 4 Abs. 1 LG erfüllt sind."

Dies bedeutet, daß bei der im Rahmen des Grünordnungsplanes durchgeführten Eingriffsbilanzierung in diesem Fall nicht der derzeit vorhandene Bestand der Biotoptypen, sondern die im gegenwärtig rechtskräftigen verbindlichen Bauleitplan festgesetzten Inhalte zugrundegelegt werden.

Nach Inkrafttreten des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes ist abschließend gem. §8a BNatSchG im Rahmen der Abwägung und entsprechender Anwendung des §8 Abs.2 und Abs.9 BNatSchG nach §1 des BauGB über die Belange des Naturschutzes zu entscheiden.

Dazu gehören auch Entscheidungen über Festsetzungen nach §9 des BauGB, die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes auf den Grundstücksflächen, auf denen der Eingriff zu erwarten ist, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu mindern, auszugleichen oder zu ersetzen.

Der städtebaulichen Konzeption liegen Festsetzungen zugrunde, die der Vermeidung, Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffen Rechnung tragen:

- Vermeidung von Eingriffen:
Es werden nur Flächen für bauliche Zwecke im erforderlichen Umfang entsprechend der gegenwärtigen und kurzfristig zu bedienenden Nachfrage in Anspruch genommen; darüber hinaus wird der Erhalt der im Plangebiet bereits vorhandenen Gehölzhecke planungsrechtlich sichergestellt.
Darüber hinaus ist im Bebauungsplan eine textliche Festsetzung aufgenommen, die den Erhalt von Gehölzstrukturen (Hecke) im Plangebiet weitgehend sicherstellt.
- Minimierung von Eingriffen:
Durch die Begrenzung einer maximal zulässigen Versiegelung gemäß den Bestimmungen des § 19 (4) soll insbesondere einer Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung entgegengewirkt werden.

- Ausgleichsmaßnahmen:

Im Bebauungsplan ist auf den westlich im Plangebiet gelegenen privaten Grundstücksflächen gegenüber dem Altsiedlungsbereich ein 6,0 m breiter Pflanzstreifen als Gliederungsgrün anzulegen, der zudem den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes Rechnung tragen soll. Aus städtebaulicher Sicht soll in Verbindung mit der festgesetzten öffentlichen Grün- und Spielplatzanlage und dem ebenfalls 6,0 m breiten öffentlichen "Verbindungsgrünzug" ein gegenüber den Altsiedlungsbereichen gegliedertes Wohnquartier entstehen, dessen Einheit durch umfassende Bepflanzungsmaßnahmen hervorgehoben wird.

Bei der Gegenüberstellung von Eingriffsflächenwert und Ausgleichsflächenwert im Rahmen der Eingriffsbilanzierung verbleibt rein rechnerisch im Planungsraum ein Kompensationswert von insgesamt 939 WE.

Die erforderlichen und zum vollständigen Ausgleich führenden Ersatzmaßnahmen werden auf dem Flurstück 163, Flur 12, Gemarkung Petershagen durchgeführt. Auf dem stadteigenen Grundstück hat der BUND eine Grünlandfläche in eine Obstbaumwiese umgewandelt.

Die Bewertung der Kompensationsmaßnahme weist bereits im Grünordnungsplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnpark Burgmannskamp" erfolgt. Hier wurde ein Kompensationswert von 4.811,8 WE für die Fläche ermittelt. 791,6 WE sind bereits für den Vorhaben- und Erschließungsplan verbraucht worden und weitere 2.893 WE für den Bebauungsplan Nr. 37 "Kanalstraße", so daß 1.127,2 WE zur Verfügung stehen. Das Kompensationsdefizit für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 beträgt 939 WE und kann somit vollständig auf der Fläche ausgeglichen werden, so daß für weitere Bauleitplanverfahren noch 188,2 WE zur Verfügung stehen.

Die Stadt mißt hier den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege eine gleichhohe Bedeutung bei, wie den übrigen Belangen, die mit Aufstellung dieses Planes mit abzuwägen sind (hier vor allem die Belange der Wohnraumversorgung der Bevölkerung).

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Randbereich der bebauten Ortslage und der allgemeinen Planungsrahmenbedingungen sind keine Gründe erkennbar, einen Belang voranoder zurückzustellen. Insoweit erfolgt hier ein Ausgleich entsprechend dem ermittelten Kompensationsdefizit in Anwendung des Kompensationsmodells.

9. Abschließende Erläuterungen

a) Bodenfunde

Für den Fall, daß archäologisch bedeutsame Bodenfunde in dem Planungsraum gemacht werden, ist die Stadtverwaltung Petershagen umgehend zu benachrichtigen. Die Bodenfunde sind lt. Denkmalschutzgesetz des Landes Nordrhein Westfalen dem Landkreis Minden Lübbecke anzuzeigen, ggf. ist der Beginn von Bauarbeiten 4 Wochen vorher der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen. In der Planzeichnung ist folgender Hinweis aufgenommen:

Wenn bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde u.a. Tonscherben, Metallfunde verbrannte Knochen u.s.w., aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden, ist nach den §§ 15, 16 des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen die Entdeckungen der Stadt Petershagen als Untere Denkmalbehörde, Schloßfreiheit 2-4, 32469 Petershagen, Tel.: 05702/822-162, Fax: 05702/822-198 oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, - Außenstelle Bielefeld-, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Telefon: 0521/5200250; Fax: 0521/5200239, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

b) Bodenkontaminationen / Altablagerungen

Innerhalb des Planbereichs sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand weder Altablagerungen noch Bodenkontaminationen vorhanden.

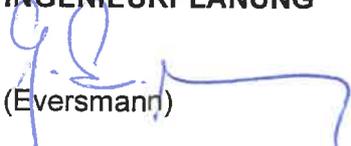
Das Gebiet ist bisher ausschließlich landwirtschaftlich genutzt worden, so daß Altablagerungen im vorliegenden Planungsraum auszuschließen sind.

Bearbeitet:

Wallenhorst, den 06.10.1997

Ni/Ev

INGENIEURPLANUNG


(Eversmann)

Diese Begründung hat mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Judenberg" gemäß § 9 (8) BauGB dem Rat der Stadt Petershagen beim Satzungsbeschluß in seiner Sitzung am **06.10.1997** vorgelegen.

Petershagen, den.....

.....

Stadtdirektor

.....

Bürgermeister