

STADT PETERSHAGEN

Einfacher Bebauungsplan Nr. 26

"Am Alten Friedhof"

in der Ortschaft Friedewalde

2.2. BEGRÜNDUNG

Entwurf und Planbearbeitung:

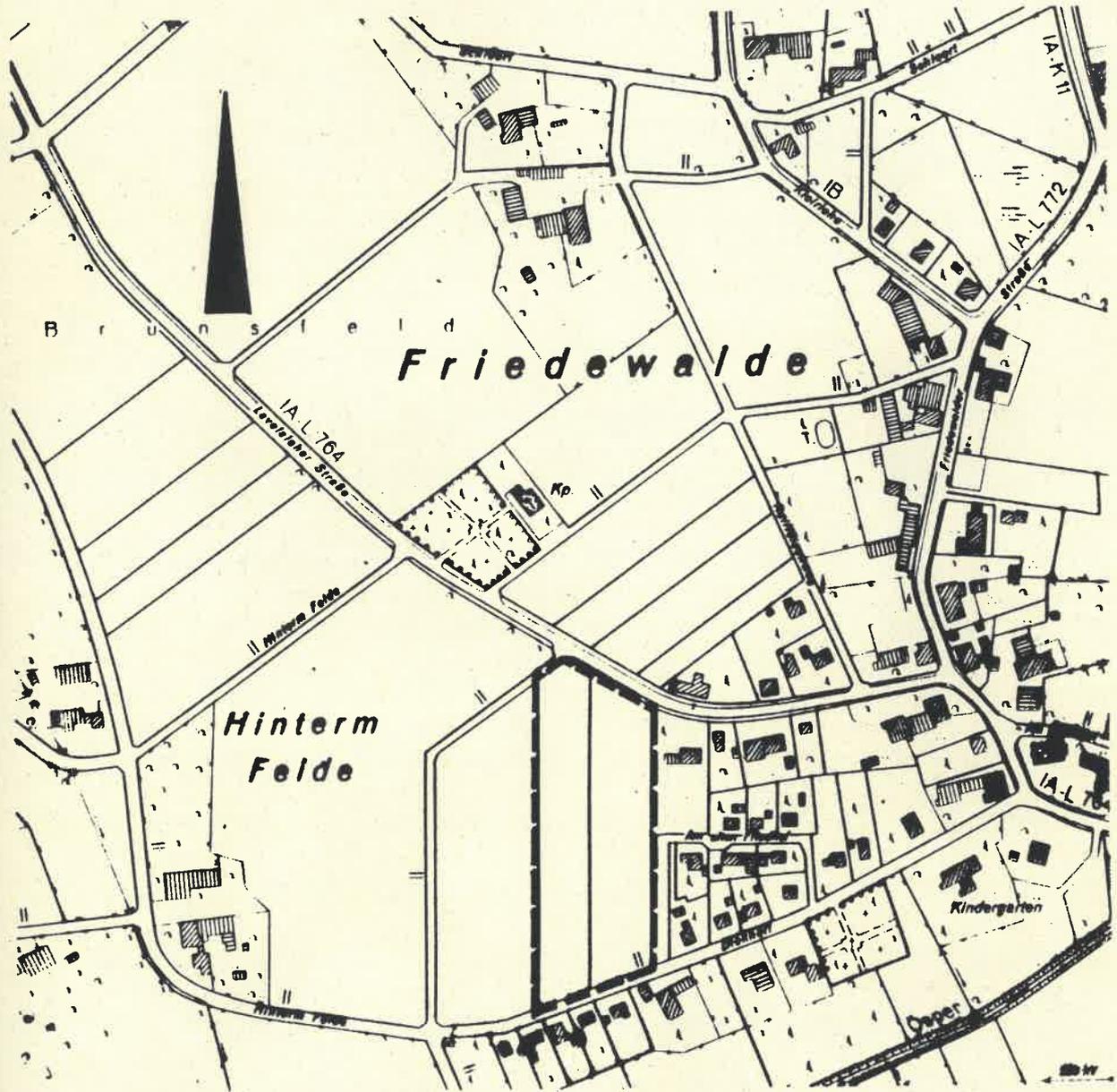
**Stadt Petershagen
- Stadtbauamt -**

Petershagen, den 3. Jan. 1992

Stand: 17. Juli 1992

Inhalt der Begründung:

1. Allgemeines
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Bürgerbeteiligung
4. Beschreibung des Plangebietes
5. Gründe und Zweck der Aufstellung
6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und öffentliche Auslegung
7. Erschließung der Grundstücke
8. Einbindung in die Landschaft und naturschutzfachliche Eingriffsregelung
9. Bodenordnungsmaßnahmen
10. Kostenschätzung



Übersichtsplan M. 1 : 5000

1. Allgemeines

Am 17. Dezember 1991 hat der Rat der Stadt Petershagen gemäß § 2 Abs. 1 und § 30 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8.12.1986 (BGB1. I S. 2253) zuletzt geändert durch Artikel 21 § 5 Steuerreformgesetz 1990 vom 27.7.1988 (BGB1. I S. 1093) beschlossen, einen einfachen Bebauungsplan mit der Bezeichnung Nr. 26 "Am Alten Friedhof" aufzustellen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Nordgrenzen der Parzellen 375 und 115, beide Flur 5, Gemarkung Friedewalde
- im Osten: durch die Ostgrenzen der Parzellen 375, 374, 373, 372 und 371, alle Flur 5, Gemarkung Friedewalde
- im Süden: durch die Südgrenzen der Parzellen 371, 374 und 115, alle Flur 5, Gemarkung Friedewalde
- im Westen: durch die Westgrenze der Parzelle 115, Flur 5, Gemarkung Friedewalde

3. Bürgerbeteiligung

Am Donnerstag, dem 9. Januar 1992, erfolgt die vorgeschriebene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch in Form einer öffentlichen Darlegung und Anhörung. Der Termin wurde entsprechend der Richtlinien in den 3 Tageszeitungen "Neue Westfälische", "Westfalen-Blatt" und "Mindener Tageblatt" bekanntgegeben.

4. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet erstreckt sich im Anschluß an den Satzungsbereich "Am Alten Friedhof" zwischen der Straße Diekhoff und der Lavelosloher Straße. Im Flächennutzungsplan der Stadt Petershagen ist diese Fläche als MD=Dorfgebiet ausgewiesen. Dieser Planbereich bildet eine städtebauliche Ergänzung des vorhandenen Satzungsgebietes und ist organisch mit dem nahen Ortskern verbunden.

Erschlossen wird das Plangebiet im Süden von der vorhandenen Straße "Am Alten Friedhof" sowie von der Planstraße mit Wendehammer im nördlichen Bereich. Eine direkte Verbindung mit der Lavelosloher Straße hat schon die Landesstraßenbauverwaltung bei der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes abgelehnt. Außerdem ist der innere Ring "Am Alten Friedhof" geschlossen. Die Schmutzwasserkanalisation wird entsprechend der wachsenden Bebauung ausgebaut.

5. Gründe' und Zweck der Aufstellung

Nachdem in den letzten Jahren im süd-östlichen Plangebiet die Genehmigung von Wohngebäuden erteilt worden ist, wurde 1991 ein weiterer Teilungsantrag gestellt.

Die Genehmigung konnte nicht erteilt werden, da der Regierungspräsident in Detmold die Zustimmung versagte.

Die Versagungsgründe waren:

Ausuferung in den Außenbereich und damit eine Entstehung und Verfestigung einer Splittersiedlung, Beeinträchtigung öffentlicher Belange und Eingriff in die natürliche Eigenart der Landschaft.

Um die restlichen Flächen doch noch einer Bebauung zuzuführen, hat die Stadt Petershagen im Einvernehmen mit der Regierung in Detmold die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen. Dieser enthält nur die nötigsten Festsetzungen wie Art der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und öffentliche Verkehrsflächen. Im übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB.

6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und öffentliche Auslegung

Mit Schreiben vom 3.1.1992 wurden die Träger öffentlicher Belange gebeten, ihre Stellungnahmen abzugeben. Über diese hat der Rat in seiner Sitzung am 16.3.1992 entschieden und gleichzeitig die Auslegung beschlossen.

Nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung haben der Entwurf und die Begründung in der Zeit vom 13.4.1992 bis 15.5.1992 öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Stadt Petershagen hat in seiner Sitzung am 6.7.1992 über die eingegangene Stellungnahme des Kreises Minden-Lübbecke entschieden und gleichzeitig den Entwurf nebst Begründung als Satzung beschlossen.

7. Erschließung der Grundstücke

Erschlossen ist das Plangebiet im südlichen Bereich durch die vorhandene Straße "Am Alten Friedhof". Im nördlichen Bereich ist eine Planstraße mit einem Wendehammer vorgesehen. Eine Anbindung an die Lavelosloher Straße (L 764) sowie Zu- und Abfahrten der Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes sind nicht zulässig. Der Verkehr wird deshalb nach Süden über die Straße Diekhoff gelenkt. (Rückwärtige Erschließung)

Die Grundstücke werden an die zentrale Wasserversorgung und Kanalisation angeschlossen. Die Erweiterung der vorhandenen Netze erfolgt zu gegebener Zeit.

8. Einbindung in die Landschaft und naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Die vorhandene Siedlung östlich des Bebauungsplangebietes ist durch private Maßnahmen stark durchgrünt. Der Forderung des Kreises Minden-Lübbecke westlich des Planbereiches ein Gehölzstreifen vorzusehen konnte nicht gefolgt werden. Dieser würde einer möglichen späteren Erweiterung des Baugebietes entgegenstehen. Um eine bessere Einbindung in die jetzige freie Landschaft zu erreichen, wird der Kreis Minden-Lübbecke gebeten in den einzelnen Baugenehmigungen auf den westlichen Grundstücken entsprechende Auflagen zur Eingrünung mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu erteilen. Nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 des Landschaftsgesetzes gilt die nördliche Erschließungsstraße mit Wendehammer als einen Eingriff in Natur und Landschaft. Deshalb wird die Stadt Petershagen als Verursacher als Ausgleich auf einen geeigneten stadteigenen Grundstück entsprechender Größe landschaftspflegerische Maßnahmen durchführen.

9. Bodenordnungsmaßnahmen

Die zur geordneten Erschließung und Bebauung der Grundstücke im Plangebiet evtl. 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.

10. Kostenschätzung

Straßenbau	50.000,--	DM
Kanalisation	62.000,--	DM
Wasserversorgung	40.000,--	DM
Ausgleichsmaßnahmen	10.000,--	DM
Beleuchtung	15.000,--	DM

gesamt 177.000,-- DM
=====

Ein Teil der Kosten fließt durch Anliegerbeiträge nach dem Baugesetzbuch und dem Kommunalabgabengesetz NW an die Stadt Petershagen zurück.

Für die Durchführung des Planzieles ist ein Zeitraum von 3-5 Jahren vorgesehen.

flut vorgelegt

Detmold den 28. JAN. 93

Az. 35.21.11-6071-4

Der Regierungspräsident

(im Auftrag)



[Handwritten signature]