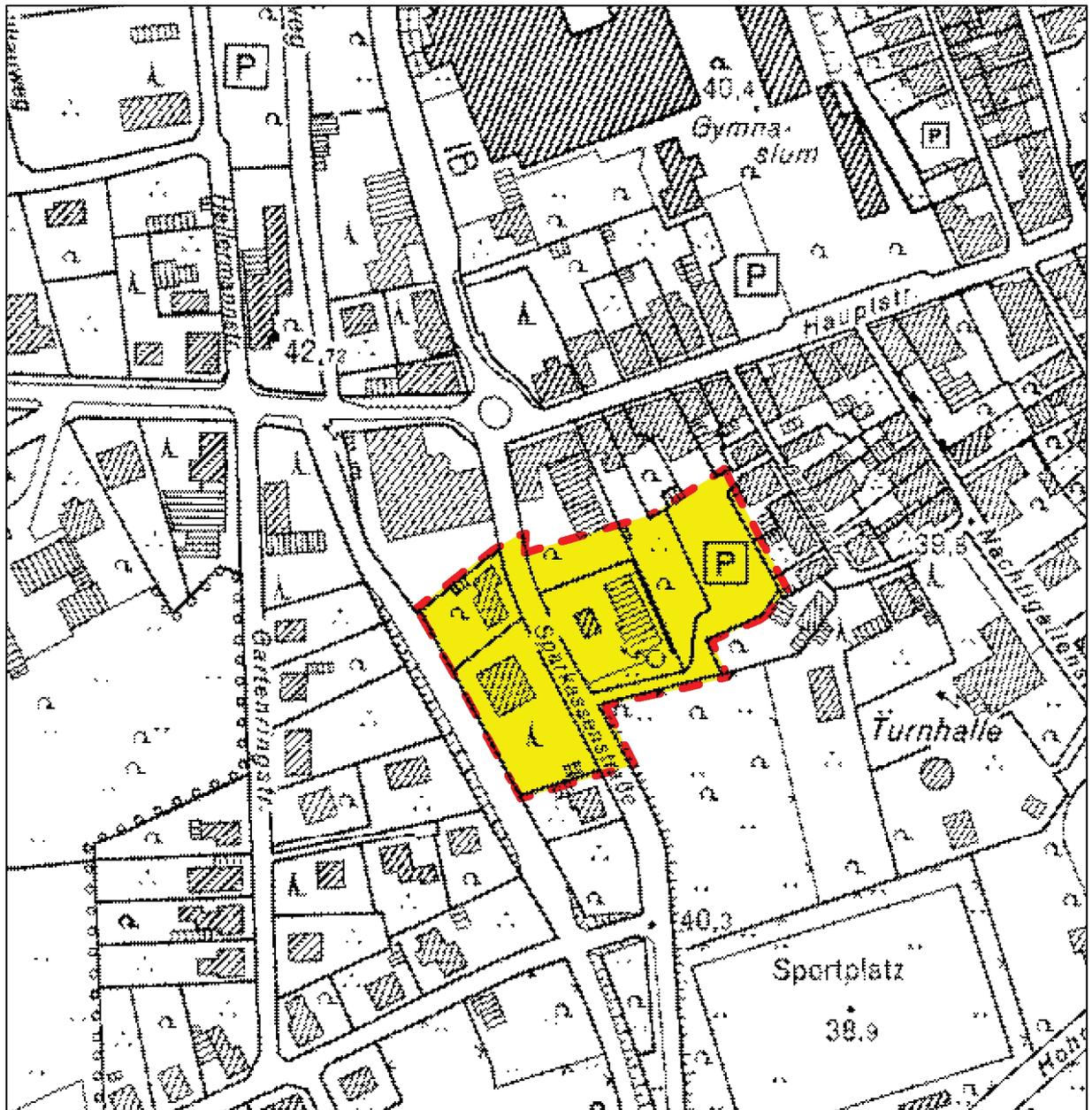


STADT PETERSHAGEN

Begründung zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes

Planfassung



Plangebiet

STADT PETERSHAGEN

Begründung zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes

Planfassung

Stadtteil: Petershagen

Plangebiet: Bereich Sparkassenstraße

Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

**Aufgestellt in Abstimmung und Zusammenarbeit mit der Abt.
Stadtplanung der Bauverwaltung der Stadt Petershagen**

Planverfasser: Büro für Orts- und Landespflege
Dipl. Ing. Halke Lorenzen
Dorfstraße 13
32825 Blomberg
Tel.: 05235 / 99793, Fax: 05235 / 99795
Email: halke.lorenzen@t-online.de
Internet: www.halke-lorenzen.de

Stand: Februar 2011



Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich der 23. Änderung des FNP.....	2
2.	Verfahren	2
3.	Planungsanlass und Planungsziel	3
4.	Raumordnung und Landesplanung.....	4
5.	Flächennutzungsplan	5
6.	Umweltbelange.....	5
6.1	Altlasten.....	5
6.2	Mögliche Inanspruchnahme von Brachflächen.....	5
6.3	Auswirkungen der MK-Erweiterung auf den Naturhaushalt	6
6.4	Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt	6
6.5	Verbleibende Auswirkung auf die Umwelt	6
6.6	Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in Natur- und Landschaft.....	9
7.	Abbildungsverzeichnis.....	10

Diese 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Petershagen, wurde erstellt vom:

Büro für Orts- und Landespflege
Dipl. Ing. Halke Lorenzen
Dorfstraße 13
32825 Blomberg-Istrup
Tel.: 05235 / 99793, Fax: 05235 / 99795
E-Mail: halke.lorenzen@t-online.de



Begründung

Zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Petershagen.

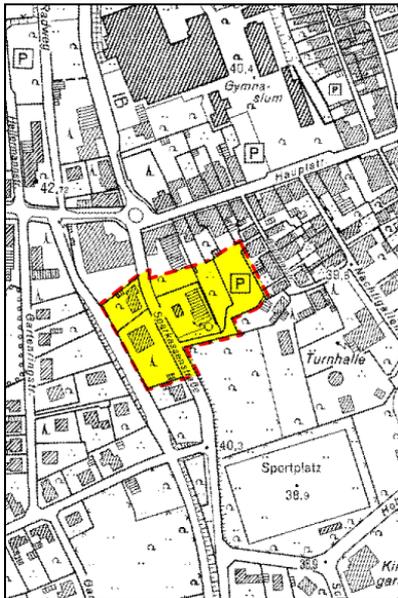


Abb. 1: Geltungsbereich der 23. Änderung des Flächennutzungsplans

1. Räumlicher Geltungsbereich der 23. Änderung des FNP

Der Geltungsbereich der 23. Änderung des Flächennutzungsplans liegt im Ortsteil Petershagen der Stadt Petershagen im westlichen Bereich der historischen Altstadt westlich und östlich der Sparkassenstraße.

Der räumliche Geltungsbereich der 23. FNP-Änderung bezieht sich auf folgende Flurstücke der Flur 9: Flurstück 45, 47, 377 tlw., 129, 130 tlw., 1, 3, 151, 152, 132, 137, 134, 135, 124 tlw., 138, 136, 158 tlw., 124 tlw.

Der verbindliche Geltungsbereich der FNP-Änderung ist im Plan durch die Planzeichen festgesetzt und hat eine Größe von ca. 8.129 m².

2. Verfahren

Die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes ist durch den Beschluss des Rates der Stadt Petershagen vom 17.12.2009 eingeleitet worden.

Gemäß § 3 (1) BauGB wurde mit einer Bürgerversammlung am 17.05.2010 die frühzeitige Beteiligung der Bürger durchgeführt.

Mit Schreiben vom 04.06.2010 ist die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB erfolgt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB hat in der Zeit vom 24.01. bis 25.02.2011 stattgefunden, der Feststellungsbeschluss erfolgte am 31.03.2011.

Die Regionalplanungsbehörde ist gemäß § 34 Landesplanungsgesetz zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zu diesem Bereich gehört worden. In dem Schreiben der Bezirksregierung vom 23.07.2010 wurde der Stadt Petershagen mitgeteilt, dass nach der regionalplanerischen Prüfung keine Bedenken gegen die vorgesehene 23. Änderung des Flächennutzungsplans bestehen, die die Umwandlung der Wohnbauflächen in ein Kerngebiet vorsieht.



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 17. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2586)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256/SGV. NRW 232), geändert durch das Gesetz vom 09.05.2000 (GV NRW S. 439/SGV. NRW 2129).
- Bauordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58), BGBl. III 213-1-6.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S 2986).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.03.1996 (GV NW S. 124) - SGV NW 2023.
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926 / SGV. NW 77). Zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.05.2005 (GV NRW 2005 S.463).
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)
- Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NW. S. 568), zuletzt geändert am 19.06.2007 (GV.NW. S. 226), ber. 15.08.2007 (GVBl. S. 316)

in der jeweils geltenden Fassung.

3. Planungsanlass und Planungsziel

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Petershagen stellt den Geltungsbereich der 23. Änderung des FNP gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO als Wohnbauflächen dar.

Absicht der 23. Änderung des FNP ist es, das bestehende Kerngebiet (MK) südlich der Hauptstraße und der Meßlinger Straße zu erweitern im Hinblick auf die Anpassung der rea-





len Nutzung und der Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches der Ortschaft Petershagen.

Auf der Grundlage des „Gutachtens zum kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Petershagen“ (GMA 2010) soll im zentralen Versorgungsbereich der Ortschaft Petershagen die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelszentrums mit den zugehörigen Stellplätzen verfolgt werden.

Es ist beabsichtigt, den vorhandenen E-Neukauf Ecke Meßlinger Straße/Sparkassenstraße in Verbindung einer Erweiterung der Verkaufsfläche östlich der Sparkassenstraße zu verlagern. Der E-Neukauf hat derzeit eine Verkaufsfläche von 1.000 m². Zur Zeit befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite der Sparkassenstraße ein Getränkemarkt mit ca. 180 m² Verkaufsfläche. Es ist vorgesehen, das Gebäude des Getränkemarktes abzureißen und auf dem Gesamtareal im Bereich östlich der Sparkassenstraße einen Markt mit ca. 1.950 m² Verkaufsfläche zu errichten.

Der neue Verbrauchermarkt soll der Versorgung der Wohnbevölkerung mit nahversorgungsrelevantem Sortiment, also Gütern für den tägliche Bedarf dienen.

Der Standort des jetzigen Lebensmittelmarktes und der übrigen Nutzflächen des Gebäudes sollen auch für die Zukunft gem. § 7 Kerngebiete Abs. 1 und Abs. 2 Ziffer 1. bis 4. Und Ziffer 6. Bis 7. der BauNVO genutzt werden. Das gleiche gilt für die Gebäude, die südlich der Hauptstraße angrenzen.

Um diesen Vorrang Rechnung zu tragen, die Sicherung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches der Ortschaft Petershagen zu gewährleisten und die reale Nutzung (Sparkasse, Wohnen, Telekom-Gebäude [Schaltzentrale], Sendemast und Stellplätze) zu sichern, ist die Bauleitplanung anzupassen.

Mit der Darstellung der 23. Änderung des FNP wird der planungsrechtlichen Voraussetzung entsprochen, damit gem. § 5 Abs. 1 BauGB, § 7 BauNVO eine bedarfsorientierte Erweiterung des Kerngebietes geschaffen werden kann.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan GEP

4. Raumordnung und Landesplanung

Der Flächennutzungsplan und die 23. Änderung des FNP der Stadt Petershagen sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen

Im Landesentwicklungsplan (LEP NRW) ist das gesamte Plangebiet als Siedlungsraum dargestellt.

Im Gebietsentwicklungsplan/Regionalplan (2005) – Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld für den Regierungsbezirk Detmold ist der Geltungsbereich als Allgemeiner Wohnsiedlungsbereich (ASB) dargestellt.



Das Landesentwicklungsprogramm NRW (LEPro) in der Fassung vom 19.06.2007 besagt im § 24a, dass u.a. Kerngebiete für Vorhaben i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden dürfen. Nach dem Abgrenzungsvorschlag des „Gutachten zum Kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Petershagen“ (GMA, Köln) befindet sich der Geltungsbereich der 23. Änderung des FNP in diesem zentralen Versorgungsbereich. Danach entspricht auch die Flächenfestsetzung im FNP den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung.



Abb. 3: Aktueller FNP



Abb. 4: 23. FNP-Änderung

5. Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtsgültige Flächennutzungsplan weist die südliche Bebauung entlang der Hauptstraße und den südlichen Bereich der Meßlinger Straße zwischen dem Kreisradfahrweg und der Sparkassenstraße schon als Kerngebiet (§ 7 BauNVO) aus, während südlich davon, östlich und westlich der Sparkassenstraße das Plangebiet des B-Planes noch als Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) dargestellt ist. Mit der Umwandlung dieser Wohnbauflächen zur Erweiterung des vorhandenen Kerngebietes werden die bauleitplanerischen Voraussetzungen geschaffen, den Bebauungsplan Nr. 58 „Einzelhandelszentrum Sparkassenstraße“ mit folgenden städtebaulichen Hauptzielen aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB zu entwickeln:

- Sicherung und Ausbau des zentralen Versorgungsbereiches der Ortschaft Petershagen und städtebauliche Integration des Standortes des geplanten Einzelhandelszentrums.
- Bauliche Entwicklung an der Hauptstraße und deren für das Kerngebiet charakteristischen Nutzung der Gebäude.

6. Umweltbelange

6.1 Altlasten

Für den Bereich der 23. Änderung des FNP sind im Kataster des Kreises Minden-Lübbecke keine Altlast- oder Altlastverdachtsflächen verzeichnet und auch nicht bekannt.

6.2 Mögliche Inanspruchnahme von Brachflächen

Die Stadt Petershagen ist bemüht, die noch nicht bebauten Flächen innerhalb von bestehenden Siedlungsflächen baulich zu optimieren. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist derzeit für einen zentralen Versor-



gungsbereich nicht optimiert ausgenutzt. Z.T. befindet sich hier auch brachliegendes Abstandsgrün. Insgesamt sind die gesamten Flächen mit der derzeitigen Gebäude- und Freiflächennutzung als Wohnbauflächen nicht entwicklungsfähig.

6.3 Auswirkungen der MK-Erweiterung auf den Naturhaushalt

Unabhängig davon, dass das bisherige W-Gebiet mit seiner möglichen Bebauung und jetzigen Nutzung einen nicht viel geringeren Einfluss auf den Naturhaushalt hat, als die geplante Erweiterung des Kerngebietes, sollen die Grundsätzlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt dargestellt werden:

- Zerstörung des Bodenpotentials der noch vorhandenen privaten Grünflächen.
- Zerstörung des Bodenlebens durch die Oberflächenversiegelung und der baulich bedingten Erdbewegungen
- Verlust der Filtereigenschaften des Bodens
- Veränderung des Kleinklimas durch Beseitigung der Pflanzendecke (Rasen, Bäume, Sträucher)
- Reduzierung bzw. Zerstörung des Lebensraumes (innerstädtische private Grünflächen) für die Vegetation und siedlungsbedingte Tierwelt
- Verlust von Bäumen und Sträuchern

6.4 Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt

Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung und in dem in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 58 aufgestellten Umweltbericht / Landschaftspflegerischen Begleitplan als integraler Bestandteil der Begründer zum B-Plan werden die Minimierungsmaßnahmen dargestellt und im B-Plan festgesetzt.

6.5 Verbleibende Auswirkung auf die Umwelt

Nachfolgend sollen die unter Berücksichtigung des planerischen Minimierungsvorhabens verbleibenden Auswirkungen der Maßnahmen auf den Naturhaushalt schutzbezogen dargestellt werden.

Schutzgutaspekt Geologie und Boden

Innerhalb des Plangebietes sind keine schutzwürdigen Böden gemäß Bodenkarte des Geologischen Landesamtes





vorhanden. Trotzdem kommt es durch die Vorhaben des B-Planes zu weiterer Versiegelung des Bodens und somit zu deren Zerstörung.

Verbleibende Beeinträchtigungen Schutzgut Geologie und Boden:

- Weiter dauerhafter Verlust von Boden durch die Baumaßnahmen und der versiegelten Flächen. Dieser Verlust ist aber grundsätzlich bei jeder Bebauung und Versiegelung gegeben. Folglich ist in diesem Bereich eine Vermeidung von einer nachhaltigen Bodenveränderung nicht zu verhindern.

Schutzgutaspekt Wasser

Während die Niederschlagsmengen selbst, die auf einer festgelegten Fläche niedergehen, nicht veränderlich sind, ergibt sich durch die Änderung der Flächennutzung eine Veränderung des Abflussverhaltens. Auf den natürlichen Oberflächen findet in Abhängigkeit von den jeweiligen Bodenverhältnissen und Niederschlagsmengen im Allgemeinen eine langsame Versickerung statt.

In Abhängigkeit vom aktuellen Vegetationsbestand ist auch die Verdunstungsleistung des Vegetationsbestandes von Bedeutung.

Vollständig oder teilweise versiegelte Flächen, wie sie durch die Maßnahme verursacht werden, bewirken einen sehr viel rascheren Abfluss des Niederschlagswassers. Insgesamt bewirkt die weitere Flächenversiegelung ein verändertes Abflussverhalten des Oberflächenwassers. Im Rahmen des B-Planverfahrens ist zu regeln, wie hoch der natürliche Niederschlagsabfluss auf bebauten und versiegelten Flächen ist und in welcher Form das Oberflächenwasser abgeleitet wird.

Verbleibende Beeinträchtigung Schutzgut Wasser:

- Verlust von weiteren Infiltrationsflächen durch Versiegelung

Schutzgutaspekt Klima/Luft

Durch die geplanten Maßnahmen kommt es zu einem geringfügigen Verlust an kaltluftproduzierenden Flächen und zur Veränderung des städtischen Kleinklimas, wobei dies aufgrund der geringen Flächen nicht sehr relevant ist. Stoffliche Emissionen durch höheres Verkehrsaufkommen erhöhen die Schadstoffbelastung der Luft und der Verkehr wird außerdem zu einer Erhöhung der Lärmbelastung führen.

Verbleibende Beeinträchtigung Schutzgut Klima/Luft:

- Veränderung des städtischen Kleinklimas, Erhöhung der Verkehrsemission und der Lärmbelastung.





Schutzgutaspekt Biotopstrukturen/Flora, Fauna

Die ohnehin schon geringen Vegetationsstrukturen (Bäume, Sträucher, Gartengrün) werden sich durch die baulichen Entwicklungen weiter verringern. Ansonsten sind Vegetationsstrukturen, die der potentiellen natürlichen Vegetation entsprechen nicht vorhanden.

Verbleibende Beeinträchtigung Schutzgut Biotopstrukturen/Flora, Fauna:

- Verlust von anthropogen geprägtem Grün, welches aber durchaus Lebensraum für im Siedlungsgebiet lebende Tiere (vor allem Vögel) bedeutet. Der Verlust für Pflanzen und Tiere ist aber verträglich, zumal südlich vom angrenzenden Plangebiet eine 4.000 m² große Obstbaumwiese existiert.

Schutzgutaspekt Siedlungsbild

Die geplante Nutzungsänderung im Bereich des Geltungsbereiches der 23. FNP-Änderung und die damit verbundenen Maßnahmen werden das Siedlungsbild unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung des bebauten Umfeldes nur geringfügig verändern.

Verbleibende Beeinträchtigung Schutzgut Siedlungsbild:

- Keine, zumal die geplanten Vorhaben durch einen baumbestandenen „grünen Rahmen“ eingefasst werden.

Schutzgutaspekt Mensch

Für den Menschen sind bei so einem Vorhaben sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren (Wohnfunktion) als auch die Aspekte des Lärmschutzes von Bedeutung. Trotz des erhöhten Verkehrsaufkommens hat das Lärmschutzgutachten Maßnahmen aufzuzeigen, damit die entsprechenden Richtwerte durch Festsetzungen im B-Plan bzw. durch die baurechtlichen Genehmigungen eingehalten werden.

Verbleibende Beeinträchtigung Schutzgut Mensch:

- keine

Schutzgutaspekt Kulturgüter

Im Geltungsbereich der 23. Änderung des FNP befinden sich keine Schutzgüter wie Denkmäler oder denkmalwürdige Gebäude. Auch Bodendenkmale sind in dem Plangebiet nicht bekannt.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde (z.B. Tonscherben, Metallgegenstände, Knochen, Fossilien usw.) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Kurze





Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel.: 0521/52002-50, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org mitzuteilen und die Entdeckungsstelle 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

6.6 Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in Natur- und Landschaft

Aufgrund von § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen durch die Planung zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft in der Abwägung zu bewältigen.

Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung und in Verbindung mit dem daraus zu entwickelnden Bebauungsplan Nr. 58 soll mit Hilfe des Umweltberichtes / landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen, als integraler Bestandteil der Begründung des B-Planes der Eingriff in den Naturhaushalt ermittelt werden und notwendige Minderungsmaßnahmen bzw. Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen werden, die im Bebauungsplan Berücksichtigung finden.





7. Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Geltungsbereich der 23. Änderung des Flächennutzungsplans	1
Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan GEP	1
Abb. 3: Aktueller FNP	1
Abb. 4: 23. FNP-Änderung	1

