

# **STADT PETERSHAGEN**

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 2**

### **„INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET“**

4. Änderung

## **BEGRÜNDUNG**

Ausfertigung

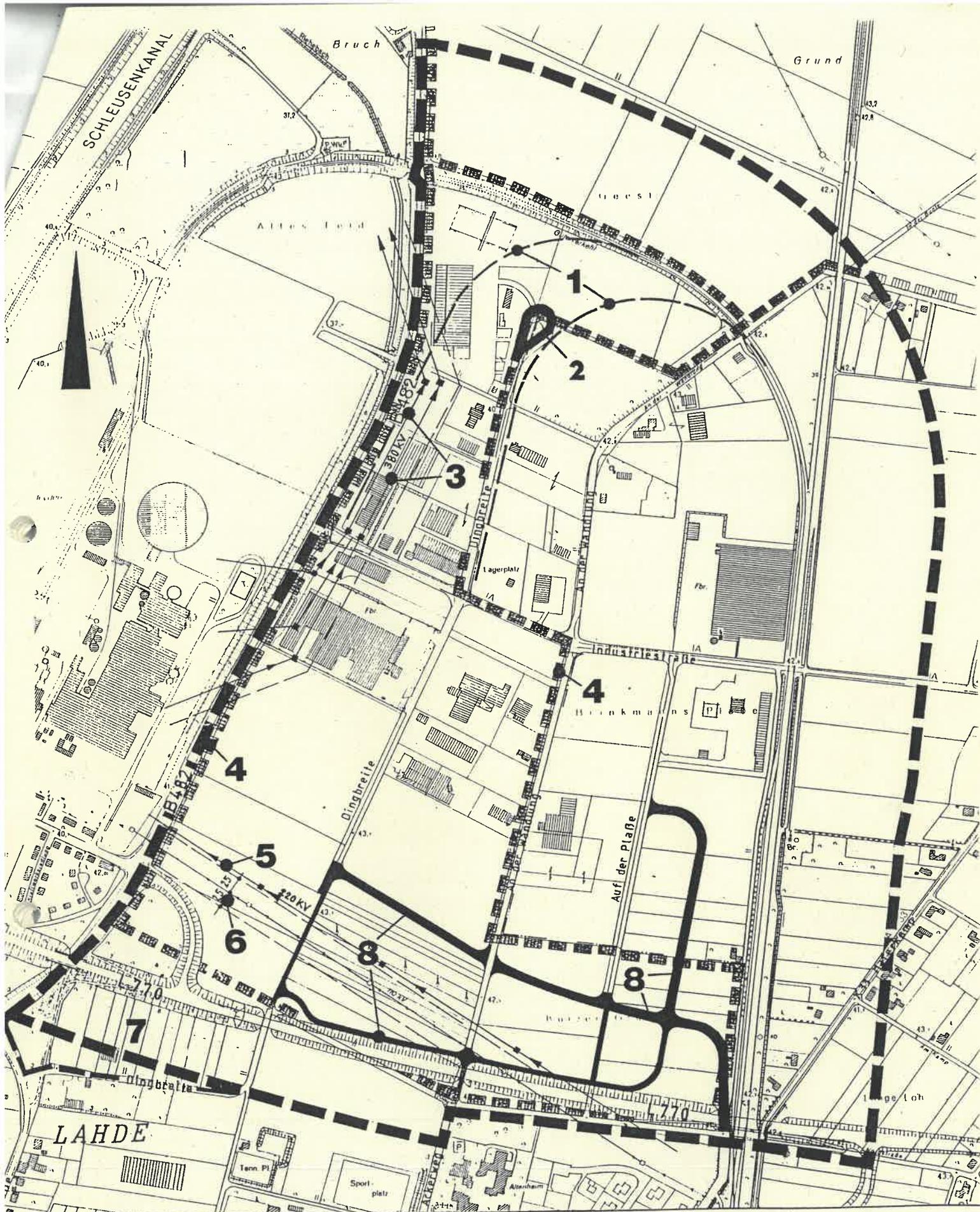
Offenlegungsexemplar

Entwurf und Bearbeitung:

Stadt Petershagen  
- Stadtbauamt -

Petershagen, den

Stand:



**STADT PETERSHAGEN**

**ÜBERSICHTSPLAN** M. 1:5000 / 10000

Bebauungsplan Nr. 2 "Industrie- und Gewerbegebiet"  
4. Änderung

Zeichenerklärung :

Änderungspunkte : **1 - 8**

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

## 1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Industrie- und Gewerbegebiet“ ist vom Regierungspräsidenten in Detmold am 14.7.1977 genehmigt worden und seit dem 23.9.1977 rechtsgültig.

Aufgrund von geänderten städtebaulichen Gegebenheiten sind bisher 3 Änderungen durchgeführt worden.

Die 1. Änderung ist seit dem 5.5.1982 rechtsgültig und bezog sich auf die Festsetzung eines Auffahrtsarmes für den Kreuzungsbereich der B 482-L 770.

In der 2. Vereinfachten Änderung, die seit dem 24.7.1982 in Kraft ist, wurde die Erschließungsstraße ES 6 aus dem Bebauungsplan herausgenommen.

Die 3. Änderung ist seit dem 18.6.1996 rechtsgültig. Sie hatte das Ordnen von Ansiedlungsmöglichkeiten für den großflächigen Einzelhandel sowie die Reduzierung auf ein im Interesse des innerörtlichen Einzelhandels und der zentralörtlichen Handelsstruktur erträgliches Maß zum Inhalt.

Da die Festsetzungen für bauliche und verkehrliche Maßnahmen aufgrund der ausgewiesenen Nutzungsarten nicht mehr den heutigen Gegebenheiten entsprechen und zum Teil nicht mehr durchgeführt werden, bedarf der Plan einer erneuten Änderung.

Betroffen hiervon sind die im beigefügten Übersichtsplan und Bebauungsplan gekennzeichneten Änderungspunkte mit den Ziffern 1 bis 8.

Der Änderungspunkt 9 ist in der Legende zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unter der Ziffer 1.15 eingetragen.

## 2. Änderungsgründe

Folgende Änderungen sind vorgesehen:

1. Herausnahme der geplanten Bahntrassen.
2. Versetzung der Wendeschleife am nördlichen Ende der Straße Dingbreite, gemäß der vorhandenen Einmessung.
3. Herausnahme der bisher eingetragenen 380 KV-Freileitungen im Einmündungsbereich der Industriestraße-Bundesstraße 482.
4. Nachrichtliche Herausnahme und Ergänzung der Landschaftsschutzgrenzen.
5. Herausnahme der eingetragenen 220 KV-Freileitung vom Umspannwerk Bierde zum Kraftwerk.
6. Neufestlegung der Baubeschränkungszone der 110 KV-Freileitung vom Umspannwerk Bierde zum Kraftwerk.
7. Änderung der Nutzung im Bereich zwischen der Straße Dingbreite, der L 770 und der Nienburger Straße sowie Erweiterung der Plangebietsgrenze.
8. Änderung der Planstraßenführung im südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes mit Neufestsetzung bzw. Ergänzung der Baugrenzen und der straßenbegleitenden Grünflächen mit Pflanzgebot.
9. Ersatzlose Herausnahme der unter Ziffer 1.15 der textlichen Festsetzungen aufgeführten Mindesttiefen sowie die Mindestgrößen von Baugrundstücken.

### **Zu Änderungspunkt 1**

Von der nördlichen Bahnstrecke, die von der Hauptstrecke Minden-Nienburg zum Kraftwerk führt, sind abzweigend zwei Gleistrassen im Bebauungsplan eingetragen. Da in diesem Bereich Betriebe vorhanden sind, die keinen Gleisanschluss benötigen, wird auf diese Festsetzung verzichtet.

### **Zu Änderungspunkt 2**

Diese Änderung ist betriebsbedingt und beinhaltet eine Zurückversetzung der Wendeschleife am nördlichen Ende der Straße „Dingbreite“ um etwa 16,00 m. Dadurch erhalten die nördlichen Grundstücke eine größere Fläche und eine bessere Anbindung. Diese Maßnahme wird entsprechend der schon vorhandenen Einmessung mit den Baugrenzen und den straßenbegleitenden Grünflächen mit Pflanzgebot im Bebauungsplan geändert.

### **Zu Änderungspunkt 3**

Die im Bebauungsplan eingetragenen 380 KV-Freileitungen, die vom Kraftwerk zum Umspannwerk Eldagsen/Ovenstädt führen sollten, sind entbehrlich geworden. Sie sind nunmehr vom Kraftwerk in westlicher Richtung zum Umspannwerk errichtet worden und berühren das Plangebiet nicht mehr. Aus diesem Grunde werden die Leitungen mit ihren Schutzbereichen aus dem Bebauungsplan herausgenommen.

### **Zu Änderungspunkt 4**

Im Bebauungsplan ist seinerzeit die Landschaftsschutzgrenze nachrichtlich übernommen worden. Die westlichen Bereiche des Plangebietes unterlagen somit dem Landschaftsschutz. Aufgrund der Nichtverträglichkeit zwischen den Landschaftsschutzflächen und der vorhandenen und künftigen Bebauung im Industrie- und Gewerbegebiet ist seitens der Stadt Petershagen mit Schreiben vom 10.7.1986 die Entlassung aus dem Landschaftsschutz beantragt worden. Der Regierungspräsident Detmold hat daraufhin mit Verfügung vom 22.12.1986 dem Antrag entsprochen. Die Landschaftsschutzgrenzen werden deshalb nachrichtlich aus dem Bebauungsplan herausgenommen, und gemäß der Darstellung in der Landschaftsschutzkarte des Kreises Minden-Lübbecke nördlich der Bahnstrecke, die zum Kraftwerk führt, neu eingetragen.

### Zu Änderungspunkt 5

Die im südlichen Bereich des Plangebietes verlaufende 220 KV-Freileitung vom Kraftwerk zum Umspannwerk Bierde ist vor einigen Jahren abgebaut worden und wird deshalb mit ihrer Baubeschränkungszone aus dem Bebauungsplan herausgenommen.

### Zu Änderungspunkt 6

Der im Bebauungsplan eingetragene Baubeschränkungsbereich der 110 KV-Freileitung beträgt von der Mastachse zu beiden Seiten jeweils 16,50 m. Aufgrund der heutigen Schutzbestimmungen wird zu beiden Seiten ein Schutzabstand von 25,00 m neu eingetragen.

### Zu Änderungspunkt 7

Im südwestlichen Bereich zwischen der Straße Dinbreite, der L 770 und der Nienburger Straße sind im Bebauungsplan und Flächennutzungsplan unterschiedliche Nutzungsarten festgesetzt bzw. ausgewiesen.

Im Bebauungsplan ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Immissionsschutzfläche“ festgesetzt. Hierauf sind, wenn künftige Betriebe es erfordern, Immissionsschutzmaßnahmen zu treffen.

Dagegen ist dieses Gebiet südlich und nördlich der Straße „Dingbreite“ bis zur L 770 im Flächennutzungsplan der Stadt Petershagen als Gewerbegebiet mit Einschränkung GE(E) ausgewiesen. Diese Fläche ist zur Ansiedlung von Kleingewerbebetrieben sowie für umzusiedelnde Betriebe aus dem Ortskernbereich vorgesehen. Da jedoch die im Bebauungsplan festgesetzte landwirtschaftliche Fläche als Immissionsschutzgebiet der GE(E)-Ausweisung entgegensteht, ist eine Änderung erforderlich. Außerdem erfüllt sie auch nicht mehr ihren Zweck. Um die GE(E)-Fläche voll in den Bebauungsplan mit einzubeziehen, ist eine geringfügige Verschiebung der Plangebietsgrenze bis an die Straße „Dingbreite“ notwendig. Um den o.a. Betrieben eine An- bzw. Umsiedlung zu ermöglichen wird nunmehr diese Fläche als GE(E) Gewerbegebiet mit Einschränkung festgesetzt. Das bedeutet, dass hier nur Betriebe der Abstandsklasse VII des Abstandserlasses vom 2.4.1998 (100 m Abstand) zulässig sind.

Der geänderte Verlauf der Plangebietsgrenze und die damit verbundene Plangebietserweiterung in diesem südwestlichen Bereich wird wie folgt beschrieben:

Im Westen:

Durch ein Teilstück der Westgrenze des Flurstückes 224 der Flur 21, Gemarkung Lahde

Im Süden:

Durch die Nordgrenzen der Flurstücke 724, 725 und ein Teilstück des Flurstückes 756 (Straße Dingbreite) der Flur 4, Gemarkung Lahde

## Erschließung

### Verkehrerschließung

#### Äussere Erschließung

Die äussere Erschließung erfolgt von der Straße „Dingbreite“. Es ist eine Erschließungsstraße, die die westliche Nienburger Straße mit dem Industrie- und Gewerbegebiet nördlich der L 770 verbindet.

#### Innere Erschließung

Die innere Erschließung der GE(E)-Fläche wird durch private Grundstückszufahrten geregelt.

### Wasserversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser erfolgt über das vorhandene städtische Leitungsnetz.

### Abwasserbeseitigung

Die Baugrundstücke werden nach betriebsbedingter Aufteilung der Fläche an die vorhandene Abwasserdruckrohrleitung in der Straße „Dingbreite“ angeschlossen.

### Beseitigung des Oberflächenwassers

Das anfallende Oberflächenwasser wird auf den Baugrundstücken zur Versickerung gebracht.

Laut Aussage des Abwasserbetriebes der Stadt Petershagen bietet der Untergrund dafür gute Voraussetzungen. Außerdem wird das Oberflächenwasser des schon vorhandenen bebauten Betriebsgrundstückes durch Versickerung dem Untergrund zugeleitet.

## Eingriffe in Natur und Landschaft

Die bauliche Inanspruchnahme der neu festgesetzten Gewerbefläche unter dem Änderungspunkt 7 löst einen Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft aus. Eine Vermeidung und der Ausgleich sind gemäß der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu berücksichtigen. Dagegen sind die übrigen Änderungspunkte aufgrund des § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch nicht ausgleichspflichtig.

## Grünordnerische Maßnahmen

Für die neu festgesetzte Gewerbefläche werden grünordnerische Maßnahmen auf der Grundlage einer Ausgleichsberechnung und Bilanzierung getroffen.

## Schutz des Bodens vor schädlichen Einwirkungen

### Altlasten

Nach dem Altlastenkataster sind Altlasten-Verdachtsflächen innerhalb der neu festgesetzten Gewerbefläche, von denen mögliche Beeinträchtigungen ausgehen könnten nicht bekannt.

## Bestand, nachrichtliche Angaben, Erläuterungen und Hinweise

### Hinweise auf mögliche Bodenfunde:

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

### Zu Änderungspunkt 8

Im südlichen Plangebiet entlang der L 770 ist aus Immissionsschutzgründen die Art der baulichen Nutzung GE-Gewerbegebiet festgesetzt. Die anzusiedelnden gewerblichen Betriebe benötigen gegenüber den nördlichen Industriebetrieben geringere Grundstückstiefen von etwa 50 bis 60 m. Da jedoch die untere Planstraße HES 2 Grundstückstiefen von 100 bis 200 m voraussetzt, ist eine Änderung erforderlich. Diese Querverbindung wird deshalb in einem entsprechenden betriebsgerechten Abstand parallel zur L 770 neu festgesetzt.

### Zu Änderungspunkt 9

Die im Bebauungsplan unter Ziffer 1.15 der textlichen Festsetzungen aufgeführten Mindesttiefen der Baugrundstücke von 50 m, 80 m oder 100 m sowie die Mindestgrößen von 2.500 m<sup>2</sup> je Betrieb werden aufgrund der neuen Planstraßenführung und der damit verbundenen Neufestsetzung der Baugrenzen ersatzlos gestrichen.