



# Stadt Petershagen

Der Bürgermeister

## Sitzungsvorlage

**Amt:** Bauverwaltung

öffentlich

**Akt.-Zeichen:** 60

nichtöffentlich

**Sachbearbeiter:** Stadtoberamtsrätin Lihra  
Dipl.-Ing. Landefeld

Datum

Drucksachen Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

18.11.2009

147/2009

Beratungsfolge	Termin	TOP	Ein	Für	Geg	Ent
Bau-, Planungs- u. Umweltausschuss	03.12.2009	5	J	0	0	0
Haupt- und Finanzausschuss	10.12.2009	16				
Rat	17.12.2009	16				

### Betreff:

Ausweisung einer MK-Fläche (Kerngebiet)

1. Aufhebung des Ratsbeschlusses vom 28.06.1988 über die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 23 für den Ortskern Petershagen-West
2. 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Petershagen
3. Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Einzelhandelszentrum Sparkassenstraße“ in der Ortschaft Petershagen und über das weitere Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

### Beschlussvorschlag:

1. Der Ratsbeschluss vom 28.06.1988 über die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 23 für den Ortskern Petershagen-West mit der dort genannten Plangebietsabgrenzung wird gemäß § 2 Absatz 1 in Verbindung mit § 1 Absatz 8 des Baugesetzbuches (BauGB) aufgehoben.
2. Gemäß § 2 Absatz 1 in Verbindung mit § 1 Absatz 8 BauGB wird der Flächennutzungsplan der Stadt Petershagen durch seine 23. Änderung wie folgt geändert:  
Die in dem dieser Niederschrift als Anlage \_\_\_ beigefügten Übersichtsplan

bezeichnete Fläche südlich der Hauptstraße und entlang des nördlichen Abschnitts der Sparkassenstraße in Petershagen wird geändert

von bisher „W“ (Wohnbaufläche)  
in neu „MK“ (Kerngebiet).

3. Gleichzeitig wird beschlossen, im Parallelverfahren dazu gemäß § 2 Absatz 1 BauGB für das Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die Nordgrenze der Flurstücke 389 und 401 und die Nord-Ostgrenze des Flurstücks 377 (Sparkassenstraße) der Flur 13 sowie der Nordgrenze der Flurstücke 1, 3, 124, 7 und 158 der Flur 9 in der Gemarkung Petershagen

Im Osten: durch die Ostgrenze der Flurstücke 158 (mit Ausnahme des Stichwegs zur Beuteleistraße) und 137 der Flur 9 sowie rund 25 m entlang der Ostgrenze der Straßenparzelle 377 der Flur 13 (Sparkassenstraße) gemessen vom südwestlichen Grenzpunkt der Wegeparzelle 132 in südlicher Richtung in der Gemarkung Petershagen

Im Süden: durch die Südgrenze der Flurstücke 158, 137 und 132 der Flur 9, in Höhe der Südgrenze des Flurstücks 47 der Flur 13 über die Sparkassenstraße hinweg sowie die Südgrenze des Flurstücks 47 der Flur 13 selbst in der Gemarkung Petershagen

Im Westen: durch die Westgrenze der Flurstücke 47, 45, 394 und rund 8 m des nordwestlichen Grenzverlaufs des Flurstücks 389 der Flur 13 gemessen vom nordwestlichen Grenzpunkt in südlicher Richtung in der Gemarkung Petershagen

Der Plan soll die Bezeichnung Nr. 58 „Einzelhandelszentrum Sparkassenstraße“ in der Ortschaft Petershagen erhalten und Festsetzungen im Sinne des § 30 Absatz 1 BauGB erhalten. Das Bebauungsplangebiet ist in dem dieser Niederschrift als Anlage \_\_\_\_\_ beigefügten Übersichtsplan umrandet dargestellt.

Über den Vorentwurf der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes sollen die Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 des BauGB und die Behörden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB unterrichtet und ihnen Gelegenheit zur Äußerung gegeben werden.

### **Sachdarstellung:**

Der Rat der Stadt Petershagen hat in seiner Sitzung am 28.06.1988 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 „Ortskern Petershagen-West“ gefasst. Das Verfahren ist seinerzeit nicht weitergeführt worden und soll auch in den dort festgelegten Abgrenzungen nicht fortgesetzt werden. Dieser Beschluss ist gemäß § 2 Absatz 1 in Verbindung mit § 1 Absatz 8 BauGB aufzuheben.



Nach einer Zielsetzung des Gebietsentwicklungsplans (GEP) ist es eine Aufgabe der Kommune, die innerkommunale Versorgung im Sinne einer ausreichenden, ausgewogenen und ortsnahen Versorgung der Bevölkerung rechtzeitig zu überdenken und aktiv für die Zukunft zu gestalten.

Die jetzt vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplans (vorbereitender Bauleitplan) und die Aufstellung eines Bebauungsplans (verbindlicher Bauleitplan) für das bezeichnete Gebiet ist erforderlich, um das bereits bestehende Kerngebiet entlang der Hauptstraße in südlicher Richtung abzurunden und zu erweitern. Hierdurch werden die Voraussetzungen für die Entwicklung eines Einzelhandelszentrums im Kernort Petershagen geschaffen.

Ein Ziel der Bauleitplanung ist die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Zur Erfüllung dieser Zielsetzung sollen die Gemeinden an geeigneten Standorten entsprechende Gebiete ausweisen. Die Kernorte sollen neben der Funktion als Wohnstandort auch als Zentrum für die Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen erhalten und weiterentwickelt werden.

Daher ist beabsichtigt, an dem im anliegenden Plan bezeichneten Standort an der Ecke Hauptstraße/Sparkassenstraße die Errichtung eines Einzelhandelszentrums mit einem Lebensmittelvollsortimenter und mehreren kleinen Einzelhandelsgeschäften und Dienstleistern zu planen. Als Investor zeigt der Betreiber des E-Neukaufs Interesse. Durch die Schaffung dieses Einzelhandelszentrums wird die Versorgung der Bevölkerung aus der Ortschaft Petershagen, aber auch aus den angrenzenden Ortschaften sichergestellt. Die gesamtstädtisch bedeutende Versorgungsinfrastruktur wird konzentriert und langfristig gesichert. Es ist ein Anliegen der Stadt Petershagen, eine ausreichende Nahversorgung der Wohnstandorte mit Gütern des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) zu sichern und langfristig funktionsfähige Versorgungsstrukturen im Plangebiet zu erhalten.

Der geplante Einzelhandelsstandort wird funktionsfähig sowohl in das Netz des fußläufigen Verkehrs als auch des motorisierten Individualverkehrs und ÖPNV eingebunden, was die Anziehungskraft eines attraktiven Einzelhandelszentrums steigern und die Bedeutung der Innenstadt Petershagen deutlich stärken wird.

Die räumliche Kompaktheit des geplanten Einzelhandelszentrums und die Anbindung an die Hauptstraße, also an einen überschaubaren, fußläufig erreichbaren Lebensraum, werden Anreize zu einem „Einkaufsbummel“ schaffen. Zudem soll durch eine großzügige Parkplatzgestaltung und die Zurverfügungstellung ausreichender Parkmöglichkeiten der motorisierte Verkehr „angelockt“ werden. Diese neu gestaltete Situation bietet eine attraktive Rahmenbedingung für ein Einzelhandelszentrum.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass der zentrale Standort im Bereich der Hauptstraße/Sparkassenstraße uneingeschränkt für die Errichtung eines Einzelhandelszentrums als Nahversorgungsgebiet für die umgebende Bevölkerung geeignet ist.

Zur Bindung und Stärkung der Kaufkraft im Zentralort Petershagen ist es unerlässlich, ein attraktives Einkaufszentrum zu schaffen. Dies wird sich zentrumsstärkend auswirken und Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten des gesamten innerstädtischen Bereichs schaffen.

Um das Plangebiet letztendlich mit einem Einzelhandelszentrum bebauen und Planungssicherheit geben zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Hierbei wird es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Absatz 1 des Baugesetzbuches handeln, der rechtsverbindliche Festsetzungen für das Plangebiet treffen wird. Dieses Aufstellungsverfahren soll parallel zum Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans durchgeführt werden.

Für das weitere Verfahren wird Folgendes vorgeschlagen:

- den Ratsbeschluss vom 28.06.1988 aufzuheben,
- das Verfahren zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans einzuleiten und
- den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans zu fassen und im Parallelverfahren das Verfahren hierzu einzuleiten und die Öffentlichkeit und die Behörden zu unterrichten und ihnen Gelegenheit zur Äußerung zu geben.

**Anlagen:**

- Übersichtsplan „MK-Gebiet“
- Übersichtsplan „Bebauungsplan Nr. 58“

**Bürgermeister**  
gez. Blume





**Ortschaft Petershagen**

-  Abgrenzung F-Plan Änderungsbereich
-  MK Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
-  W Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
-  FG Flächen für Gemeinbedarf (§ 5 - § 9 BauGB)
-  Grünflächen (§ 5 - § 9 BauGB)

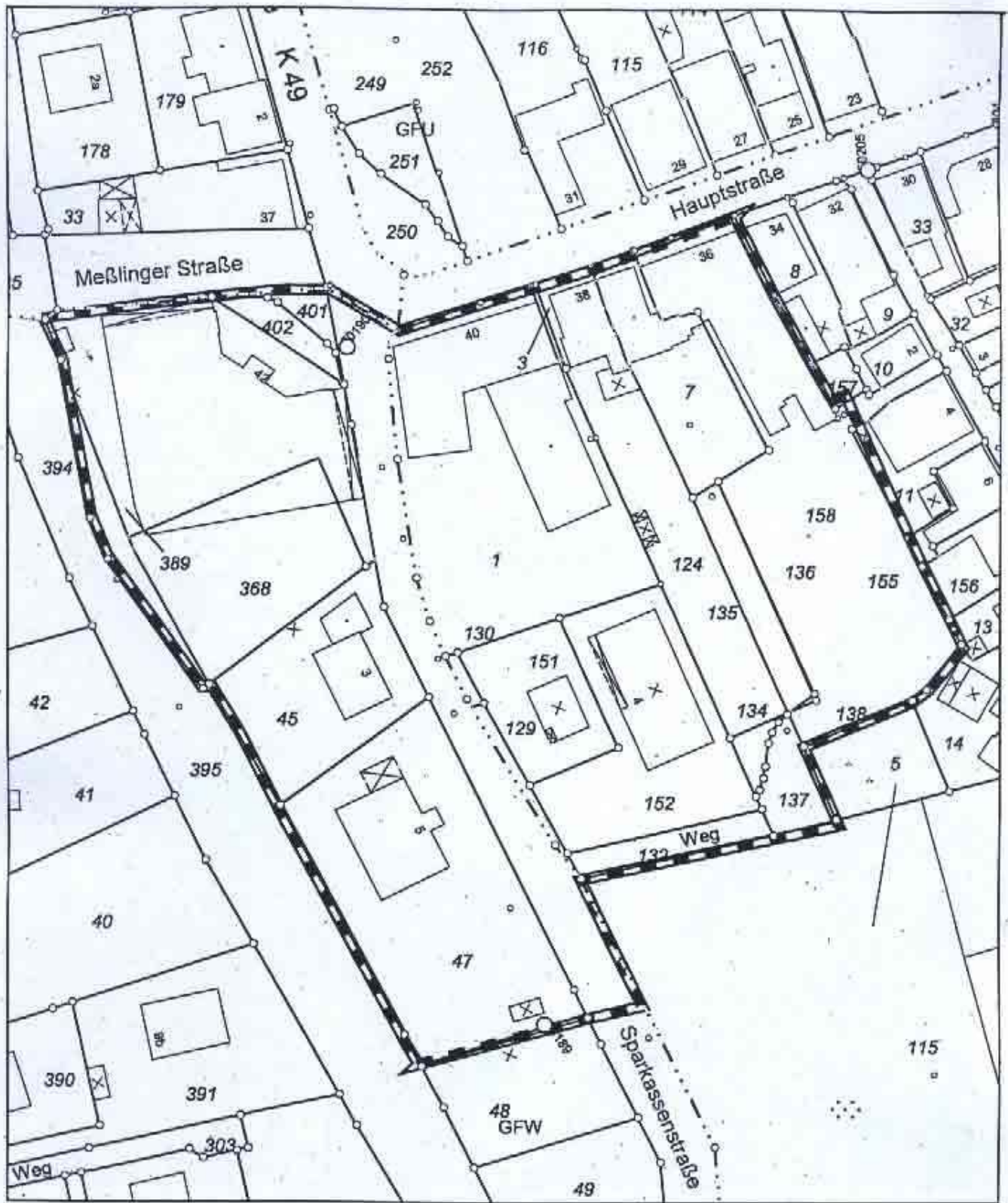


**Stadt Petershagen  
Ortschaft Petershagen**

Aufstellung des B-Planes  
Nr. 55 Einzelhandelszentrum  
Sparkassenstraße  
Übersichtsplan ALK  
Abgrenzung des F-Plan Gebiets  
Maßstab: 1:1000

**Stadtplanung**  
Dipl.-Ing. Rainer Landefeld  
Lehde dt.,  
20.11.2009





## Legende



Abgrenzung des gepl. B- Planes Einzelhandel



Stadt Petershagen  
Ortschaft Petershagen

Aufstellung des B- Planes  
Nr. 58 Einzelhandelszentrum  
Sparkassenstraße

Übersichtsplan ALK  
Abgrenzung des B- Plan Gebietes  
Maßstab: 1:1000

Stadtplanung  
Dipl.-Ing. Rainer Landefeld  
Lahn den,  
20.11.2009