

STADT PETERSHAGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 6

“IM FORSTEN”

in der Ortschaft Lahde

5. Änderung

BEGRÜNDUNG

Ausfertigung

Entwurf und Bearbeitung:

**Stadt Petershagen
- Stadtbauamt -**

Petershagen, den

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Allgemeines**
- 2. Lage des Änderungsgebietes**
- 3. Änderungsgründe mit den Neufestsetzungen**
- 4. Abwasserbeseitigung**
- 5. Grünordnerische Maßnahmen**

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 6 „Im Forsten“ in der Ortschaft Lahde ist seit dem 7.4.1978 rechtskräftig. Er ist bisher durch vier Änderungsverfahren überarbeitet worden. Mit der 1. Änderung, die seit dem 26.4.1984 in Kraft ist, wurde die für die Anlage eines Kinderspielfeldes vorgesehene Fläche neu festgesetzt, ein Teil des Änderungsbereiches ist als „reines Wohngebiet“ festgesetzt sowie die Zahl der Vollgeschosse auf höchstens II begrenzt.

Im 2. Änderungsverfahren wurden zur besseren Ausnutzung der Wohngebäude die textlichen Festsetzungen zur Dachgestaltung optimiert (Dachneigung erhöht, Dachaufbauten zugelassen). Diese Änderung ist seit 17. Januar 1992 rechtskräftig.

Die 3. Änderung, welche die Ausweisung einer Fläche für die Anlage eines Kindergartens zum Ziel hatte, wurde nicht zu Ende geführt und ist somit nicht rechtskräftig geworden. Der Kindergarten wurde inzwischen am Ährenweg errichtet.

Durch die am 28.1.1994 in Kraft getretene 4. Änderung wurde der seinerzeit geplante Wohnweg (jetzt Tannenweg) neu als Sackgasse festgesetzt. Ferner wurden die Baugrenzen und überbaubaren Flächen im Zusammenhang mit der geänderten Wegführung teilweise verschoben.

Mit dem jetzt durch Ratsbeschluss vom 11. Juli 2002 eingeleiteten 5. Änderungsverfahren soll die bisher auf die K 33 vorgesehene Aufmündung des Wohnweges entfallen. Der Wohnweg wird künftig als Sackgasse ausgebildet und hat Anschluss an die Erschließungsstraße „Im Forsten“. Außerdem erfolgt eine geringfügige Verschiebung der überbaubaren Flächen im Planbereich.

2. Lage des Änderungsgebietes

Das Änderungsgebiet liegt, wie im anl. Übersichtsplan dargestellt, im nordwestlichen Planbereich zwischen K 33 (Loher Straße) und der Straße „Im Forsten“.

3. Änderungsgründe mit den Neufestsetzungen

Im ursprünglichen Plan ist zur Erschließung der beidseitig des Wohnweges gelegenen Baugrundstücke eine durchgehende Verbindung zwischen der Straße „Im Forsten“ und der K 33 (Loher Straße) vorgesehen. Zur Erhöhung der Wohnqualität in diesem Quartier, der vorgesehenen Anbindungen an die in der Straße „Im Forsten“ bereits vorhandenen Versorgungsleitungen sowie aus Gründen der reduzierten Flächeninanspruchnahme für die Straßenführung, soll der Wohnweg künftig als Sackgasse ausgebildet werden. Hiermit verbunden ist eine geringfügige Verschiebung der überbaubaren Grundstücksflächen.

4. Abwasserbeseitigung

Der vorhandene Schmutzwasserkanal, der „Im Forsten“ eingebaut ist, wird in den Anliegerweg weitergeführt. Dieses erfolgt in Absprache mit dem Tiefbauamt der Stadt Petershagen (Trassenführung Haupt- und Stichstraße). Entsprechend den Neuregelungen des Landeswassergesetzes soll das anfallende Niederschlagswasser von Gebäuden, Zufahrten, Zuwegen und Terrassen auf den privaten Grundstücksflächen vollständig versickern und zwar als flächenhafte Versickerung über die belebten Bodenschichten (z.B. Mulden, Mulden-Rigolensystem). Eine alternative Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig.

Beim Bau eines Kellers sind die Art der Versickerung und die Abdichtungsmaßnahmen aufeinander abzustimmen.

Bedingt durch die schmale Parzellenbreite des „Wohnweges“ ist die Anlage von funktionsfähigen Versickerungsmulden nicht möglich. Das anfallende Oberflächenwasser soll dem in der Straße „Im Forsten“ vorhandenen Regenwasserkanal zugeführt werden.

5. Grünordnerische Maßnahmen

Gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein ökologischer Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BauGB) nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Durch diese Änderung wird kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan bewirkt. Damit ist ein Ausgleich nicht erforderlich.