

STADT PETERSHAGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 9 A

„OSTERHOOP-WEST“

in der Ortschaft Eldagsen

3. Änderung

BEGRÜNDUNG

Ausfertigung

Entwurf und Bearbeitung:

Stadt Petershagen
- Stadtbauamt -

Petershagen, den

INHALTSVERZEICHNIS

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

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 9 A „Osterhoop-West“ in der Ortschaft Eldagsen ist vom Regierungspräsidenten in Detmold am 18.4.1981 genehmigt worden und ist seit dem 18.5.1981 rechtskräftig. Er ist bisher durch zwei Änderungsverfahren überarbeitet worden.

Mit der 1. Änderung, die seit dem 17.1.1992 in Kraft ist, wurden zur besseren Wohnnutzung der geplanten Gebäude einige Gestaltungselemente wie Dachneigung, Drempeelhöhe und Dachaufbauten neu festgesetzt.

Die 2. Änderung ist seit dem 18.9.1992 rechtskräftig und bezog sich auf Festsetzungen von überbaubaren Flächen auf einem Grundstück im westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes. Durch diese Maßnahme wurde eine bessere bauliche Ausnutzung erreicht.

Um den tatsächlichen Baubedürfnissen der betroffenen Grundstückseigentümer anzupassen, hat der Rat der Stadt Petershagen am 26.9.2000 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 A „Osterhoop-West“ in der Ortschaft Eldagsen beschlossen.

2. Lage des Änderungsgebietes

Das Änderungsgebiet liegt, wie im anliegenden Übersichtsplan ersichtlich, im östlichen Planbereich zwischen der Eldagser Dorfstraße, dem Kerkweg und dem Eldagser Postweg und ist schwarz gestrichelt umgrenzt.

3. Änderungsgründe mit den Neufestsetzungen

Zur Erschließung der westlich der Straße Poggenpohl liegenden Grundstücksflächen ist im Bebauungsplan derzeit eine neue Erschließungsstraße festgelegt. Dadurch sind 5 private Grundstückseigentümer betroffen. Eine Nutzung ihrer Grundstücke kann nur bei einvernehmlicher Aufgabe der vorhandenen Grenzen erreicht werden. Dieses Einvernehmen läßt sich bei den bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen nicht herstellen. Daraufhin ist von der Stadt ein Änderungsplan erstellt worden, der für alle Beteiligten eine akzeptable Lösung bietet. Diese ermöglicht eine selbständige Aufteilung und Bebauung der Grundstücke. Der nördliche Teil des Poggelpohlweges hat aufgrund der Neuplanung seine Verkehrsfunktion verloren und wird von den angrenzenden Eigentümern erworben.

Das südliche Teilstück wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und dient der Erschließung der neu aufgeteilten Baugrundstücke.

Die bisher geplante Erschließungsstraße mit dem Wendepplatz entfällt. Dadurch werden die überbaubaren Flächen neu festgesetzt bzw. ergänzt.

Die außerhalb des Änderungsgebietes festgesetzte Fläche auf dem bebauten Flurstück 84 war bisher durch die entfallende Planstraße mit Wendeplatz erschlossen. Mit Zustimmung des Eigentümers wird diese künftig von der Straße Schönenkamp privat erschlossen.

Aufgrund der dörflichen Struktur und der vorhandenen Ein- und Zweifamilienhausbebauung in der Ortschaft Eldagsen werden in dem Änderungsgebiet noch folgende Änderungen getroffen:

- Festsetzung über die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern
- Festsetzung über die Zulässigkeit von maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte

4. 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.

5. Abwassertechnische Entsorgung

Die abwassertechnische Entsorgung der neu dargestellten überbaubaren Flächen erfolgt, wie im Ursprungsplan Bebauungsplan Nr. 9A „Osterhop-West“ vorgesehen, über die vorhandene Schmutzwasserleitung sowie über Regenwassersammelschächte mit Überlauf und Ableitung in das vorhandene Gewässer II. Ordnung Nr. I 17.61.01.