

STADT PETERSHAGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 14

„ELMENHORST“

in der Ortschaft Döhren

3. Änderung

BEGRÜNDUNG

Ausfertigung

Entwurf und Bearbeitung:

Stadt Petershagen
- Stadtbauamt -

Petershagen, den

Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 14 „Elmenhorst“ in der Ortschaft Döhren ist vom Regierungspräsidenten in Detmold am 15.3.1985 genehmigt worden und seit dem 7.6.1985 rechtsgültig. Er ist bisher durch zwei vereinfachte Änderungsverfahren überarbeitet worden.

Die 1. Änderung ist seit dem 29.4.1987 rechtsgültig und bezog sich auf die Verlegung der im Nordbereich geplanten Erschließungsstraße, wodurch eine bessere bauliche Ausnutzung der Grundstücke erreicht wurde.

Mit der 2. Änderung, die seit 17.1.1992 in Kraft ist, wurden zur besseren Wohnnutzung der geplanten Gebäude einige Punkte der baulichen Gestaltung neu festgesetzt. Diese bezogen sich auf die Dachneigung, Drempehöhen und Dachaufbauten.

Aufgrund einer Änderung des Kinderspielplatzes hat der Rat der Stadt Petershagen in seiner Sitzung am 13.12.1999 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Elmenhorst“ in der Ortschaft Döhren beschlossen.

Änderungsgründe

Wegen der fehlenden Kanalisation sind in diesem Gebiet in den letzten Jahren nur einzelne Neubauten errichtet worden.

Damit in nächster Zeit weitere baureife Grundstücke zur Verfügung stehen, werden zur Zeit die Kanalisationsarbeiten durchgeführt.

Im Zuge der derzeit laufenden Arbeiten wurde von einem betroffenen Eigentümer die Verlegung des im Jahre 1985 inmitten des Baugebietes großflächig ausgewiesenen Kinderspielplatzes angeregt.

Wie schon im Bebauungsplan im Jahre 1985 festgesetzt, wird die Straße „Hahnenberg“ an der Bundesstraße 482 abgebunden. Deshalb soll der Kinderspielplatz unter Erweiterung der öffentlichen Fläche nach Norden an dieser Stelle neu festgesetzt werden.

In der frühzeitigen Bürgerbeteiligung am 27.1.2000 wurden dagegen von den Anwesenden Einwände erhoben. Der Rat der Stadt Petershagen hat daraufhin in seiner Sitzung am 28.3.2000 nach eingehender Prüfung und Abwägung der Einwände beschlossen, dass der Spielplatz, jedoch halbiert, an der bisherigen Stelle verbleiben soll. Die Restspielplatzfläche an der Planstraße wird in MD-Fläche geändert und erhält eine überbaubare Fläche.

Berechnung der erforderlichen Spielplatzgröße für dieses Gebiet aufgrund der Halbierung:

Der in dem Bebauungsplan festgesetzte Kinderspielplatz hat eine Größe von 1.600 m². Er erfüllt nach dem Runderlass des Innenministers vom 31.7.1974 zuletzt geändert am 29.3.1978 die Versorgungsfunktion für einen Wohnbereich (Spielbereich B für schulpflichtige Kinder). Spielplätze sollen hiernach eine Größe von mindestens 400 m² aufweisen.

Aufgrund der schwachen Netto-Wohndichte von ~ 43 Einwohner pro Hektar wird nunmehr der Spielplatz um die Hälfte verkleinert.

Folgende differenzierte Berechnung ergibt den tatsächlichen Spielflächenbedarf:
76 Wohneinheiten im Plangebiet multipliziert mit 3,5 ergibt 266 Einwohner.
Somit wird für die Spielfläche $266 \text{ EW} \times 3,0 \text{ m}^2/\text{EW} = 798 \text{ m}^2$ benötigt.

Aufgrund dieser Berechnung ist eine Spielplatzgröße im Planbereich von 800 m^2 ausreichend.

Folgende Änderungspunkte sind vorgesehen:

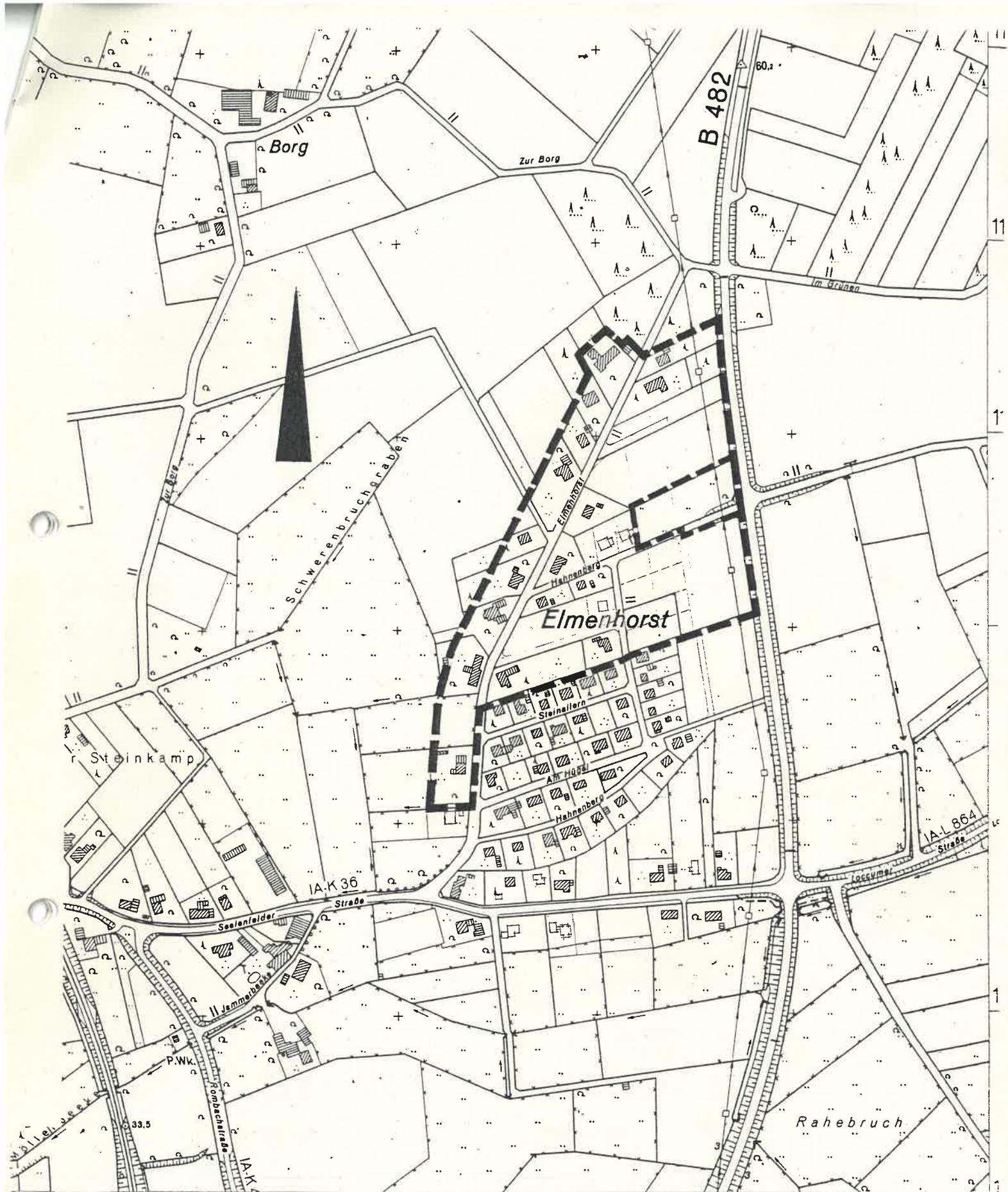
1. Halbierung der Spielplatzfläche
2. Nutzungsänderung der Restspielfläche in MD-Fläche und Festsetzung einer überbaubaren Fläche mit den Baugrenzen
3. Festsetzung einer Schutzfläche zur Verhinderung des Funkenfluges bei baulichen Anlagen
4. Herausnahme der schon abgebauten, aber im Bebauungsplan noch eingetragenen 60 KV-Freileitung der Preußen Elektra.

Diese Änderungspunkte sind aus o.g. Gründen erforderlich und städtebaulich sinnvoll.

Grünordnerische Maßnahmen

Gemäß § 1 a (3) Satz 4 BauGB ist ein 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 größerer Eingriff in Natur und Landschaft gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan bewirkt. Damit ist ein Ausgleich nicht erforderlich.



STADT PETERSHAGEN

Ortschaft: Döhren
 Bebauungsplan Nr. 14 "Elmenhorst"

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000/10000

Zeichenerklärung:

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Grenze des Änderungsgebietes

.3. Bebauungsplanänderung