

STADT PETERSHAGEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 16
„OSTERFELD“
IN DER ORTSCHAFT WINDHEIM
1. ÄNDERUNG
BEGRÜNDUNG

Entwurf und Planbearbeitung:

Stadt Petershagen
- Stadtbauamt -

Petershagen, den

Stand:

Inhalt der Begründung

1. **Allgemeines**
2. **Geltungsbereich des Änderungsgebietes**
3. **Gründe, Zweck und Inhalt der Änderung**

1. Allgemeines

Mit der Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens am 13. April 1995 ist der Bebauungsplan Nr. 16 „Osterfeld“ in der Ortschaft Windheim rechtswirksam geworden. Weil städtebauliche Gründe es erfordern, wird eine Änderung in dem abgegrenzten Bereich des Übersichtsplanes notwendig. Das Verfahren wird als vereinfachte Änderung gemäß § 13 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 2 Abs. 7 des Maßnahmengesetzes durchgeführt.

2. Geltungsbereich des Änderungsgebietes

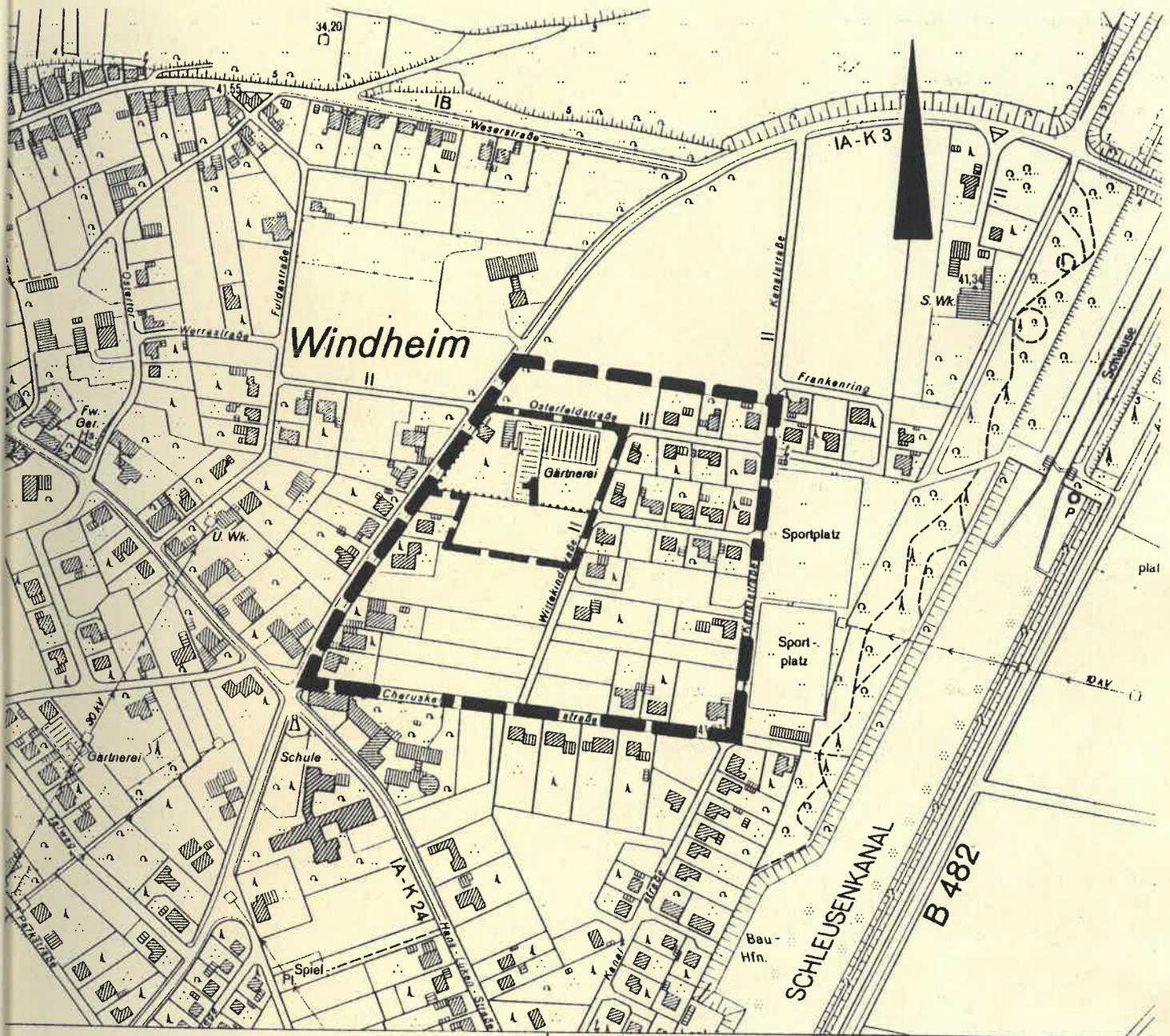
Das Änderungsgebiet liegt im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes. Der Geltungsbereich umfaßt das Flurstück Nr. 3 mit der Gärtnerei sowie das südlich angrenzende Flurstück Nr. 47.

3. Gründe, Zweck und Inhalt der Änderung

3.1 In dem nördlichen Änderungsbereich ist ein Gartenbaubetrieb ansässig. Die Grundstücksfläche ist mit einem Wohnhaus des Betriebsleiters, Gewächshäusern und einem Laden zum Verkauf von Gemüse und Blumen bebaut. Für diese vorhandenen Gebäude sind überbaubare Flächen im Bebauungsplan festgesetzt. Außerdem können noch zusätzliche Wohnhäuser aufgrund der zulässigen Nutzung und der überbaubaren Flächen an der Heerstraße errichtet werden. Da jedoch der Betrieb künftig die bisherigen Freiflächen auf dem Grundstück zur Errichtung weiterer Gewächshäuser dringend benötigt, ist eine Erweiterung der überbaubaren Flächen erforderlich. Da für das gesamte Bebauungsplangebiet eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt ist, wird diese nur für das Gartenbaugrundstück dahingehend geändert, daß gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO eine Überschreitung aus städtebaulichen Gründen für einen besonderen Nutzungszweck zulässig ist. Zur Sicherung des Betriebes wird die Festsetzung getroffen, die das gesamte Grundstück zusätzlich nach Art des Betriebes gliedert. Somit sind hierauf künftig Anlagen und Betriebe gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässig.

Außerdem wird die geplante Straßenbegrenzungslinie der nördlich und östlich angrenzenden Straßen bis auf die vorhandenen Straßengrenzen zurückgenommen. Da im gesamten Bebauungsplangebiet der Wohnverkehr vorherrscht und aufgrund der Lage des Gartenbaubetriebes kein gewerblicher Verkehr entsteht, reichen in diesem Bereich die vorhandenen Straßenbreiten aus.

- 3.2 Auf dem südlichen Grundstück im Änderungsbereich ist bisher eine Planstraße festgesetzt, die an der nördlichen Grenze zum Gartenbaugrundstück entlang auf die Wittekindstraße mündet. Diese obere Querspange war zur Erschließung der Freiflächen der Gärtnerei vorgesehen. Durch das künftige Vorhaben des Betriebes wie Errichtung von Gewächshäusern ist diese überflüssig geworden. Auch wird sie zur Erschließung des südlichen Bebauungsplanbereiches nicht benötigt. Die damit abgebundene Planstraße erhält auf dem südlichen Grundstück des Änderungsgebietes einen Wendepunkt. Diese Maßnahme verhindert den Durchgangsverkehr und trägt zu einer Verkehrsberuhigung bei. Durch diese Änderung der Verkehrsfläche wurden entsprechend auch die überbaubaren Flächen neu festgesetzt. Alle weiteren nicht geänderten Festsetzungen im Bebauungsplan behalten im Änderungsbereich ihre Rechtskraft.



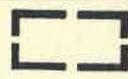
STADT PETERSHAGEN

Gemeinschaft: Windheim
 Bebauungsplan Nr. 16 "Osterfeld"

Bebauungsplanänderung

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000 / 10000

Zeichenerklärung :

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Grenze des Änderungsgebietes