

STADT PETERSHAGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 9 A

“OSTERHOOP-WEST”

in der Ortschaft Eldagsen

4. Änderung



BEGRÜNDUNG

Ausfertigung

Entwurf und Bearbeitung:

Stadt Petershagen
- Stadtbauamt -

Petershagen, den 22.10.2002

INHALTSVERZEICHNIS

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

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 drei 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.

Seit dem 14.1.2001 ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 A rechtskräftig und bezog sich auf die Herausnahme der Planstraße mit dem Wendeplatz, Neuaufteilung der vorhandenen Grundstücke sowie Festsetzungen bzw. Ergänzungen der überbaubaren Flächen, Festsetzungen der südlichen Wegeteilstücke, öffentliche Verkehrsfläche, Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern sowie der Zulässigkeit von maximal 2 Wohneinheiten je Hauseinheit bzw. Doppelhaushälfte. Auch durch diese Maßnahmen wurde eine verbesserte bauliche Ausnutzung erreicht.

Um sich für einen kleinen begrenzten Bereich den tatsächlichen Baubedürfnissen der betroffenen Grundstückseigentümer anzupassen, hat der Rat der Stadt Petershagen am 8.10.2002 die Aufstellung der 4. 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 südwestlichen Planbereich zwischen dem Kerkweg, nördlich, dem Ösperverlauf, südlich sowie angrenzenden privaten Flurstücken, westlich und östlich und ist schwarz gestrichelt umgrenzt.

3. Änderungsgründe mit den Neufestsetzungen

Zur Erschließung von zwei rückwärtigen bebaubaren Grundstücksflächen südlich des Kerkweges auf den Flurstücken 170 und 175 ist im Bebauungsplan derzeit eine neue Erschließungsstraße mit Wendeplatz festgelegt. Desweiteren sind bezogen auf die beiden Flurstücke 170 und 175 jeweils 2 separate überbaubare Grundstücksflächen entlang des Kerkweges sowie 2 eigene überbaubare Grundstücksflächen nördlich des Ösperverlaufes festgesetzt. Es ist nunmehr vorgesehen, den Plan aufgrund vorliegender Anträge der im Änderungsbereich liegenden Grundstückseigentümer erneut zu überarbeiten und den tatsächlichen Bauwünschen und geplanten Bauvorhaben anzupassen.

Da die Grundstücke westlich (Flurstück 170) und östlich (Flurstück 175) des vorgesehenen Stichweges mit Wendeplatz nunmehr von den Grundstückseigentümern jeweils als Ganzes ohne die im B-Plan vorgesehene Teilung in 4 Bauplätze bzw. überbaubare Grundstücksflächen genutzt werden sollen, soll der vorgesehene Stichweg mit Wendeplatz wegen Funktionslosigkeit entfallen. Gleichzeitig sollen die bisher 4 separaten überbaubaren Flächen zu 2 überbaubaren Grundstücksflächen zusammengefasst und verschoben werden und auf den beiden Grundstückspartzen entsprechend den jetzigen Bedürfnissen der Grundstückseigentümer neu dargestellt werden.

Gegenüber der ursprünglichen Planung ergibt sich eine Verringerung der öffentlichen Straßenfläche und damit eine bessere bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke. Gleichwohl werden die gesamten überbaubaren Grundstücksflächen beider Grundstücke zwar vergrößert, um eine dem schon bebauten Umfeld entsprechende großzügige Bebauung zu ermöglichen. Dieses wird jedoch durch eine Verminderung der derzeit vorh. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes (§17(1) BauNVO vom 15.09.1977) auf eine GRZ von 0,3 für den Änderungsbereich erreicht, außerdem wird die bisher zu versiegelnde Straßen- und Wendeplatzfläche ersatzlos gestrichen.

Ingesamt betrachtet ergibt sich dadurch eine Verringerung der maximal überbaubaren, versiegelten Flächen verbunden mit einer siedlungsgerechten Einbindung und besseren baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke. 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 Einzel- oder Doppelhaus

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 A „Osterhoop-West“ bleiben unverändert bestehen.

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 die Ösper.