

STADT PETERSHAGEN

Bebauungsplan Nr. 9 A

"Osterhoop-West"

2. Änderung

Vereinfachtes Änderungsverfahren
gemäß § 2 Abs. 7 WoBauErlG in
Verbindung mit § 13 Abs. 1 BauGB

2.1 B E G R Ü N D U N G

Entwurf und Planbearbeitung:
Stadt Petershagen
- Stadtbauamt -

Petershagen, den 25. Nov. 1991
Stand: 22. Juni 1992

Inhalt der Begründung

1. Allgemeines und rechtliche Grundlagen
2. Beschreibung des Änderungsgebietes
3. Erfordernis und Gründe für die Planänderung, Planungsziele
4. Beteiligung der betroffenen und benachbarten Eigentümer
5. Beteiligung der von der Änderung berührten Träger öffentlicher Belange

Hat vorgelesen

Detmold den 24. AUG. 92

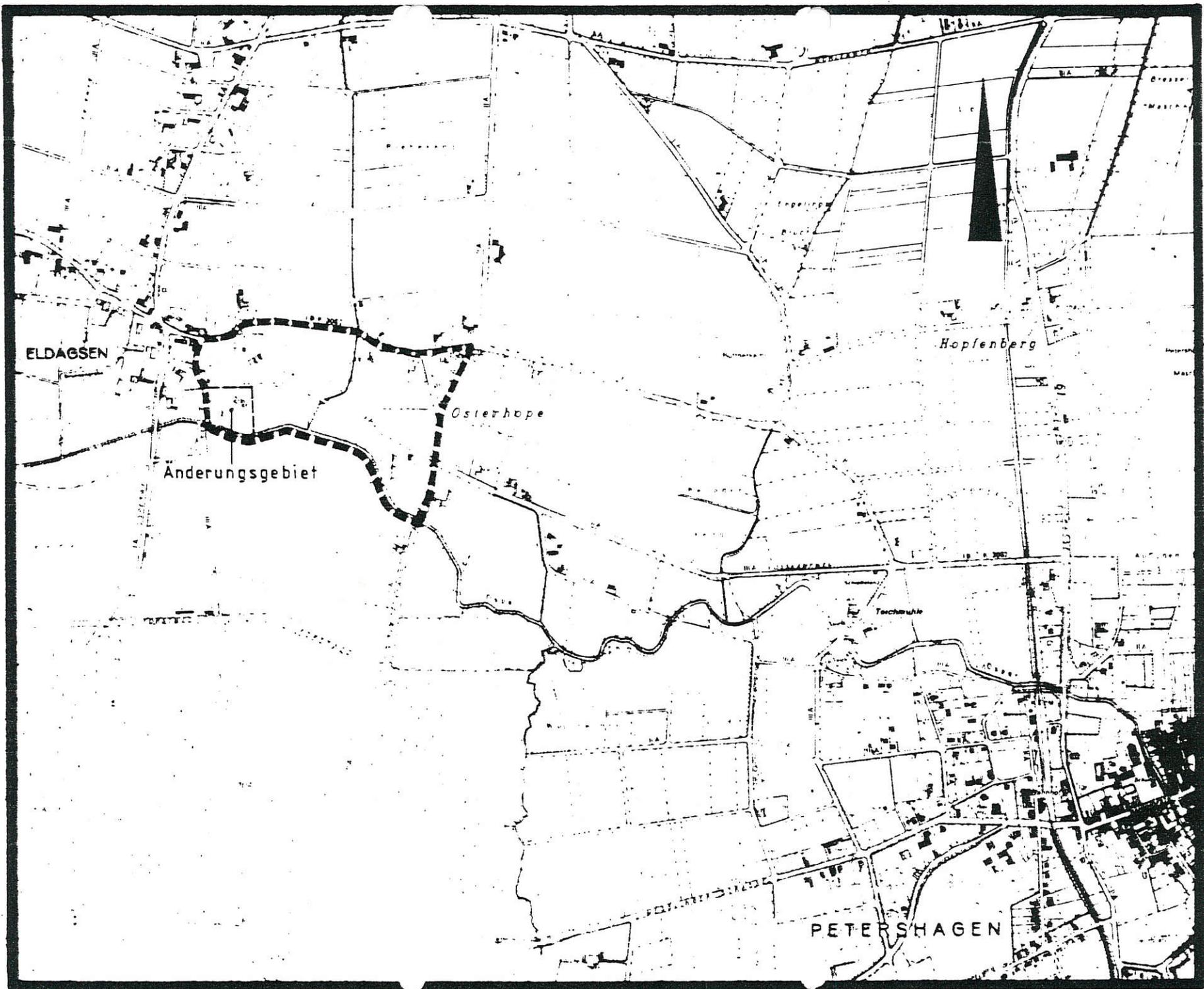
Az.: 35. 21. 11. 697/94

Der Regierungspräsident

im Auftrag



[Handwritten signature]



1. Allgemeines und rechtliche Grundlagen

Der Rat der Stadt Petershagen hat in seiner Sitzung am 4. Juli 1977 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Osterhoop-West" gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes beschlossen. Er enthält Festsetzungen im Sinne des § 30 BBauG.

Die Genehmigung durch den Regierungspräsidenten in Detmold erfolgte am 10.4.1981. Mit der Veröffentlichung am 18.5.1981 hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

In seiner Sitzung am 27.3.1990 hat der Rat der Stadt Petershagen die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Durchführung des Änderungsverfahrens ist gemäß § 2 Abs. 7 des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes in Verbindung mit § 13 Abs. 1 des Baugesetzbuches vollzogen worden. Der Satzungsbeschluß erfolgte am 14. Dez. 1991.

Weiterhin hat der Rat der Stadt Petershagen in seiner Sitzung am 17. Dezember 1991 beschlossen, den Bebauungsplan erneut zu ändern. Dieses 2. Änderungsverfahren wird gemäß § 2 Abs. 7 des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes in Verbindung mit § 13 Abs. 1 des Baugesetzbuches als vereinfachtes Verfahren durchgeführt. Nach § 13 Abs. 1 BauGB kann ein rechtskräftiger Bebauungsplan durch ein vereinfachtes Verfahren geändert werden, wenn die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berühren, die Eigentümer der betroffenen Grundstücke sowie die berührten Träger öffentlicher Belange den Änderungen zustimmen. Da diese Änderung auch nach § 2 Abs. 7 des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes beschlossen ist, kann diese vereinfachte Änderung auch durchgeführt werden, wenn die Grundzüge der Planung berührt werden.

2. Beschreibung des Änderungsgebietes

Das Änderungsgebiet liegt im südwestlichen Bereich des Bebauungsplanes zwischen Heerderstraße, Kerkweg und der Oesper. Es hat die Flurstücksnummer 171. Festgesetzt ist für dieses Grundstück nur die Art der baulichen Nutzung MD = Dorfgebiet. Die vorhandene Hofanlage mit Hauptgebäude, Heuerlingshaus,

Scheune und der alte Baumbestand ist in dem Bebauungsplan als "Erhaltenswerte Anlagen" gemäß § 1 Abs. 6 Beistrich 9 bezeichnet. Diese Anlagen unterliegen jedoch nicht dem Denkmalschutz.

Das Hauptgebäude wie auch das Heuerlingshaus bestehen aus Fachwerk. Dagegen ist die südlich gelegene Scheune eine Ruine. Diese Hofstelle wurde jahrzehnte nicht mehr bewirtschaftet und die Gebäude nicht mehr bewohnt.

3. Erfordernis und Gründe für die Planänderung, Planungsziele

Um die Gebäude weiterhin vor dem Verfall zu retten, hat der jetzige Eigentümer mit finanziellen Mitteln aus dem Dorferneuerungsprogramm diese zu Wohnzwecken ausgebaut. Dabei ist die äußere Gestaltung, bedingt durch die Wohnnutzung geringfügig geändert. Im übrigen ist der ursprüngliche Zustand erhalten geblieben.

Durch den Verlust des Bestandsschutzes der Scheunenruine ist ein Wiederaufbau zu Wohnzwecken wegen der fehlenden Festsetzung von überbaubaren Flächen planungsrechtlich nicht möglich. Aus diesem Grunde ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Wegen der übermäßigen Größe der südlichen Hoffläche ist eine Teilung in zwei Baugrundstücken vorgesehen. Dementsprechend sind zwei überbaubare Flächen bis an die gesetzliche Überschwemmungsgrenze festgesetzt, die noch mit zwei eingeschossigen Wohnhäusern bebaut werden können. Außerdem erhält das Heuerlingshaus für einen untergeordneten Anbau eine überbaubare Fläche.

Erschlossen sind diese beiden Baugrundstücke durch eine zum Teil schon vorhandene private Erschließungsfläche.

Diese Maßnahme ist städtebaulich zu vertreten, zumal auf den östlich angrenzenden Grundstücken ebenfalls in der gleichen Tiefe überbaubare Flächen festgesetzt sind.

Um die geschlossene Hofanlage zu erhalten, ist es notwendig, daß die Form sowie die äußere Gestaltung sich den vorhandenen Gebäuden angleichen.

Der alte Baumbestand wird durch diese Maßnahmen nicht berührt und bleibt ebenfalls entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan erhalten.

Entlang der Oesper ist im Änderungsbereich noch ein Räumstreifen von 5,0 m Breite festgesetzt. Dieser dient der Räumung und Unterhaltung des Fließgewässers.

Um den dringenden Wohnbedarf in der Stadt entgegenzukommen, ist dieses Vorhaben von großem öffentlichen Interesse. Ebenso ist der Erhalt der Hofanlage durch diese Bebauungsplanänderung gesichert.

4. Beteiligung der betroffenen und benachbarten Eigentümer

Anstelle einer Anhörung der betroffenen Eigentümer, liegt der Plan nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung zu jedermanns Einsicht vom 13. Januar 1992 bis 14. Februar 1992 öffentlich aus. Innerhalb dieser Frist sind von den Eigentümern keine Stellungnahmen zu der o.a. Änderung eingegangen.

5. Beteiligung der von der Änderung berührten Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 12. März 1992 sind die Träger öffentlicher Belange aufgefordert, bis zum 15.4.1992 zu dieser Bebauungsplanänderung Stellung zu nehmen. Über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wird der Rat in seiner Sitzung am 6.7.1992 entscheiden und den Satzungsbeschluß fassen.

Laut § 13 Abs. 1 BauGB bedarf dieser Änderung der Anzeige.