Begründung zum Bebauungsplan W-277 II (nördlich Bloherfelder Straße)

Inhaltsverzeichnis:

1. Anlaß und Ziel der Planung

2. Rahmenbedingungen

3. Inhalt des Planes

4. Bisheriger Verfahrensablauf

Hat vorgelegen
06.11.92

Bez.-Reg. Weser-Ems

Im Auftrage

gez. Müller

1. Anlaß und Ziel der Planung

Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes W-277 II (nördlich Bloherfelder Straße) ist die geplante Erweiterung der Gaststätte Bloherfelder Straße 210 um Gästezimmer und um eine Kegelbahn. Aus städtebaulicher Sicht wird das geplante Vorhaben an dieser Stelle für vertretbar gehalten, da entlang der Bloherfelder Straße bereits eine weitgehend gemischte Bebauung entstanden ist. Die planungsrechtliche Voraussetzung für die Zulässigkeit des obengenannten Vorhabens ist die Festsetzung eines Mischgebietes, das sich entsprechend der vorhandenen angrenzenden Bebauung auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung einfügt.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan 1981 ist der Planbereich als gemischte Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan W-277 setzt hier ein allgemeines Wohngebiet mit einer zulässigen Ausnutzung von 0,4/0,7 (Grundflächenzahl/Geschoßflächenzahl) und zwei Vollgeschosse fest. In dem östlich angrenzenden Bebauungsplanbereich W-306 wurde das allgemeine Wohngebiet bereits geändert und als Mischgebiet festgesetzt. Der westlich angrenzende Bebauungsplan setzt in einer Tiefe von ca. 90 m ebenfalls ein Mischgebiet bis zum Hörneweg fest.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Neben dem Wohnen entlang der Bloherfelder Straße innerhalb des Planbereiches ist eine Gaststätte und ein Fleischereifachgeschäft an gewerblicher Nutzung vorhanden. Auch dem Planbereich W-277 II gegenüber auf der anderen Seite der Bloherfelder Straße ist eine Mischnutzung entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan W-264 VI vorhanden.

...

2.3 Zustand von Natur und Landschaft

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 277 II ist bereits bebaut. Unbebaute Freiflächen befinden sich lediglich auf den Flurstücken 4417/68 und 4418/68. Die obengenannten Flurstücke werden gärtnerisch genutzt. Der südliche Teil des Flurstückes 4417/68 wird darüber hinaus als Stellplatz für einen gastronomischen Betrieb in der Bloherfelder Straße 210 genutzt.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Ziel der Planung ist es, für den Bebauungsplanbereich W-277 II anstelle des bislang festgesetzten allgemeinen Wohngebietes ein Mischgebiet festzusetzen, um die auf dem Grundstück Bloherfelder Straße 210 geplante Erweiterung einer Gaststätte um eine Kegelbahn zu ermöglichen.

Die Änderung der bisher zulässigen Nutzung wird im Hinblick auf die entlang der Bloherfelder Straße bereits vorhandene und tatsächlich entstandene mischgenutzte Bebauung für zulässig gehalten. Die Ansiedlung von weiteren Betrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stört, wird hinsichtlich der Lage des Planbereichs an einer Sammelstraße und im Hinblick auf wohnnahe Arbeitsplätze hier als realistisch angesehen. In einem Mischgebiet sind das Wohnen und die gewerbliche Nutzung gleichberechtigt nebeneinander zulässig. Die Bewohner in einem Mischgebiet müssen gewisse Störungen in Kauf nehmen; wer sich in einem solchen Gebiet ansiedelt, muß die Anforderungen an den Grad der Wohnruhe mindern. Der Schutz der Wohnruhe entfällt aber auch im Mischgebiet nicht, wenngleich der Grad entsprechend der unterschiedlichen Zusammensetzung der in einem Mischgebiet nebeneinander bestehenden Nutzungen verschieden sein kann. Die Mindestanforderung an den Grad der Wohnruhe in einem gemischten Gebiet ist die Gewährleistung einer ungestörten Nachtruhe.

3.2 Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze von Natur und Landschaft

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Eingriffe im Sinne des § 7 Niedersächsisches Naturschutzgesetz vorbereitet. Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes möglichen Versiegelungen beeinträchtigen bzw. zerstören die Funktion des Bodens und insbesondere seinen Wasserhaushalt. Durch die geplante Erweiterung der Gaststätte um eine Kegelbahn wird eine Fläche von ca. 150 m^2 benötigt. Darüber hinaus können auf dem Flurstück 4418/68 bei einer Grundflächenzahl von 0,4 etwa 300 m^2 (ohne Zufahrt und Stellplätze) versiegelt werden.

...

Als Ausgleich wird innerhalb des Geltungsbereiches eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in einer Größe von 200 m^2 festgesetzt. Diese Fläche ist mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Im weiteren werden vorhandene und erhaltenswerte Bäume entsprechend als zu erhalten festgesetzt. Zum Schutz dieser Bäume sind Flächen unterhalb der Kronenbereiche als nicht überbaubare Flächen festgesetzt. Auf diesen nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen, wie Garagen oder Stellplätze, nicht zulässig.

3.3 Die weiteren Festsetzungen

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Anpassung an die westlich und östlich angrenzenden Bereiche entlang der Bloherfelder Straße festgesetzt.

Die bisher zulässige Grundfläche wird gegenüber der im Bebauungsplan W-277 getroffenen Festsetzungen nicht erhöht, so daß durch die Änderung des Bebauungsplanes W-277 II nicht mehr Flächen als vorher versiegelt werden. Zusätzlich gegenüber den damaligen Festsetzungen sind bei der Ermittlung der Grundfläche jetzt auch u. a. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten mitzurechnen.

Auch im Mischgebiet wird davon ausgegangen, da das Wohnen und die gewerbliche Nutzung gleichberechtigt nebeneinander möglich sind, daß auch hier der Bedarf eines Kinderspielplatzes gegeben ist. Im nördlich angrenzenden Planbereich W-306 (Hartenscher Damm/Bremersweg/Hörneweg) ist ein Kinderspielplatz festgesetzt. Die Stadt hat Flächen auch im Bereich der Grünfläche erworben, so daß hier ein Spielplatz angelegt werden kann, der nach dem Ankauf weiterer Flächen noch entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan W-306 erweitert werden kann. Im südlich angrenzenden Bebauungsplanbereich 264 VI ist in kürzerer Entfernung ein weiterer Spielplatz festgesetzt, der jedoch durch die erforderliche Überquerung der Bloherfelder Straße nicht so gefahrlos zu erreichen ist.

Zur Erschließung der bereits weitgehend vorhandenen Bebauung ist eine private Stichstraße vorgesehen, die als Gemeinschaftsverkehrsfläche festgesetzt wird. Da auch bei Privatstraßen gleiche Kriterien zugrunde zu legen sind wie bei öffentlichen Einrichtungen, werden hier mindestens zwei Parkplätze für Besucher für erforderlich gehalten. Eine Aufweitung der Gemeinschaftsverkehrsfläche für diese Stellplätze ist auf dem Grundstück Bloherfelder Straße 210 vorgesehen.

Die Wendemöglichkeit innerhalb der Gemeinschaftsverkehrsfläche ist für Müllfahrzeuge nicht ausreichend. Das Befördern der Müllbehälter zur nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße ist für die Bewohner jedoch zumutbar.

Die Ver- und Entsorgung der Bauflächen ist bzw. kann sichergestellt werden.

...

3.4 Städtebauliche Daten

Der Planbereich hat eine Größe von 8 140 m^2. Diese Fläche entspricht gleichzeitig der Größe des Mischgebietes.

4. Bisheriger Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluß:	16.12.91
frühzeitige Bürgerbeteiligung durch Aushang:	16.12.91 - 03.01.92
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:	
öffentliche Auslegung:	02.03.92 - 01.04.92
vereinfachte Änderung:	09.06.92 - 01.07.92

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg in seiner Sitzung am 21.09.92 zur Beschlußfassung vorgelegen.

Oldenburg, 21.09.92

gez. Holzapfel L. S. gez. Wandscher

Oberbürgermeister Oberstadtdirektor