

## Begründung zum Bebauungsplan M-436 II (Jägerstraße)

### Inhaltsverzeichnis:

1. Anlaß und Ziel der Planung	Hat vorgelegen 10.10.91 Bez.-Reg. Weser-Ems Im Auftrage
2. Rahmenbedingungen	
3. Inhalt des Planes	gez. Müller
4. Bisheriger Verfahrensablauf	

### 1. Anlaß und Ziel der Planung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für die Flächen des vorliegenden Planes ein Gewerbegebiet fest. Da die vorhandene gewerbliche Nutzung aufgegeben wird und eine erhöhte Nachfrage nach Wohnbauflächen, besonders nach Flächen für den Geschosswohnungsbau besteht, ist es Ziel der Planung, Flächen für diesen Bedarf anzubieten. Hinzu kommt, daß hier die angestrebte Wohnnutzung sofort realisiert werden kann und somit zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung beiträgt. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Wohnbauten ist die Veränderung der Art der Nutzung. Zur Erleichterung des Planverfahrens kommt Artikel 2, §§ 1 und 2 des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz vom 17.05.90 zur Anwendung.

### 2. Rahmenbedingungen

#### 2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Im gültigen Flächennutzungsplan 81 der Stadt Oldenburg ist die Fläche des Bebauungsplanbereiches als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz im Wege der Berichtigung angepaßt.

Für den vorliegenden Plan setzt der seit 1972 rechtsverbindliche Bebauungsplan M-436 ein Gewerbegebiet mit Z III fest. Nördlich angrenzend ist ein Mischgebiet mit dem gleichen Maß der baulichen Nutzung (Z III; GRZ 0,4/GFZ 1,0) festgesetzt. Die östlich und westlich angrenzenden Flächen sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan M-466 dagegen als Mischgebiet mit Z II, GRZ 0,4/GFZ 0,8 festgesetzt. Südlich angrenzend ist eine Grünfläche mit der Nutzung als Spielplatz vorgesehen und ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit Z II; GRZ 0,5/GFZ 1,0. Die Einschränkung bezieht sich auf die Emissionen. Hier sind nur Betriebe zulässig mit nicht wesentlich störenden Emissionen.

...

## 2.2 Örtliche Gegebenheiten

Der Bebauungsplan M-436 II erfaßt ein rückwärtig gelegenes mit einem eingeschossigen Gebäude - Lagerräume und Büro - bebautes Grundstück. Die bisherige gewerbliche Nutzung ist aufgegeben. Die Fläche ist durch einen ca. 30 m langen Zuweg von der Jägerstraße aus zu erreichen.

Auf der nördlichen Planbereichsgrenze befinden sich einige dünne wildgewachsene Bäume.

In unmittelbarer Nähe zum Planbereich ist im ausgewiesenen Mischgebiet auch Wohnnutzung vorhanden. Die angrenzenden Flächen sind überwiegend mit zwei- bis dreigeschossigen, vereinzelt auch mit eingeschossigen Gebäuden bebaut.

## 3. Inhalt des Planes

### 3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Da in Oldenburg ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung besteht, insbesondere für den Geschosswohnungsbau, ist es Ziel der Planung, das Gewerbegebiet in ein allgemeines Wohngebiet (WA) zu ändern, in dem Geschosswohnungsbau zulässig ist. Da dies auch den Vorstellungen des Grundstückseigentümers entspricht, ist mit einer schnellen Realisierung einer Wohnnutzung zu rechnen.

Die Wohnqualität der unmittelbaren Nachbarschaft (Mischgebiet) wird durch die Nutzungsänderung (vorher GE, jetzt WA) erhöht.

Da in dem südöstlich angrenzend festgesetztem Gewerbegebiet (Bebauungsplan 466) die Nutzung auf nicht wesentlich störende Betriebe beschränkt ist, ist der Standort eher als Mischgebiet anzusehen. Da im übrigen eine entsprechende Nutzung auch noch nicht vorhanden ist, wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) für vertretbar gehalten.

### 3.2 Die Festsetzungen im einzelnen

Im Planbereich wird das Maß der baulichen Nutzung in Anlehnung an die Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne auf Z II; 0,4/0,9 festgesetzt. Eine höhere Ausnutzung, insbesondere eine dreigeschossige Bauweise, wird im Hinblick auf die östlich und westlich angrenzende zweigeschossige Bebauung lediglich im südlichen Planbereich ermöglicht. Hier wird das Maß der Nutzung auf Z III festgesetzt. Dieser Bereich ist, da er an eine Grünfläche bzw. an ein Gewerbegebiet stößt, weniger sensibel als der übrige Planbereich. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt; sie ermöglichen einen U-förmigen Baukörper. Solch ein Baukörper hält damit eine bestimmte Distanz zur Nachbarbebauung und vermeidet dementsprechende Störungen.

Die an der nördlichen Planbereichsgrenze wachsenden Bäume werden aus städtebaulicher Sicht nicht als zu erhalten festgesetzt. In diesem Bereich soll eine Gemeinschaftsverkehrsfläche mit Wendehammer und Stellplätzen entstehen. Als Ausgleich soll pro fünf Stellplätze ein Baum gepflanzt werden. Zudem wird durch die Verringerung des Maßes der baulichen Nutzung die Versiegelungsmöglichkeit des Bodens verringert. Auch durch die Festsetzung einer nicht überbaubaren Fläche, die wahrscheinlich gärtnerisch gepflegt wird, wird ein Ausgleich für die Natur und Landschaft geschaffen.

### 3.3 Erschließung

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt über eine Gemeinschaftsverkehrsfläche mit einer Zufahrt, mit einem Wendehammer und mit Stellplätzen. Die Zufahrt wurde bei voller Nutzung des Gewerbegebietes relativ intensiv von allen Fahrzeugarten (einschließlich Lkw) befahren. Insofern kann davon ausgegangen werden, daß sich die benachbarte Bebauung auf diese Zuwegung eingestellt hat und die lediglich dem Wohnen dienende Zuwegung hier angemessen ist. Die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas ist sichergestellt.

### 4. Bisheriger Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluß:	17.12.90
Beteiligung Träger öffentlicher Belange:	07.03.91
Öffentliche Auslegung:	02.05.91 - 15.05.91

Es wird auf die Möglichkeiten der Erleichterungen gem. § 2 des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes vom 17.05.90 hingewiesen.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg in seiner Sitzung am 01.07.1991 zur Beschlußfassung vorgelegen.

Oldenburg, 01.07.1991

gez. Müller

gez. Wandscher

Erster Bürgermeister

L.S.

Oberstadtdirektor