Begründung zum Bebauungsplan O-614 Schützenhofstraße/Pfauenstraße

Inhaltsverzeichnis:

1. Anlaß und Ziel der Planung

2. Rahmenbedingungen

3. Inhalt des Bebauungsplanes

4. Maßnahmen zur Planverwirklichung

5. Kosten der Durchführung

6. Bisheriger Verfahrensablauf

1. Anlaß und Ziel der Planung

Für den Bereich Schützenhofstraße nördlich der Autobahn ist eine Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten typisch. Das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten ist bislang städtebaulich unproblematisch und soll daher im Hinblick auf wohnnahe Arbeitsplätze weiterhin ermöglicht werden. Eine uneingeschränkte Funktionsmischung birgt die Gefahr der Entstehung von städtebaulichen Mißständen in sich. Um die weitere Entwicklung des Gebietes in geordnete Bahnen zu lenken, ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen. Ziel der Planung ist dabei, sowohl dem Wohnen als auch dem Arbeiten in dafür geeigneten Bereichen angemessene Entwicklungsmöglichkeiten zu geben.

Darüber hinaus soll der bisher geltende Bebauungs- und Fluchtlinienplan 177 hinsichtlich der breiten Verkehrsfläche korrigiert werden. Es sollen sparsamere Ausbaubreiten festgesetzt werden.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan 1981 ist der nördliche Bereich des Bebauungsplanes O-614 als Wohnbaufläche, der südliche Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. Diese Darstellung deckt sich mit den entwicklungsplanerischen Empfehlungen des vom Rat der Stadt beschlossenen Stadtteil-Entwicklungsplanes Osternburg.

Parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird mit der Änderung O-9 der Flächennutzungsplan geändert. Der Beschluß dazu wurde am 06.06.1983 vom Rat der Stadt gefaßt. Ziel der Änderung ist, einen Teil der bisherigen Wohnbauflächen an der Schützenhofstraße als gemischte Baufläche darzustellen.

Der Bebauungsplan O-614 überdeckt einen Teil des seit 1961 rechtsverbindlichen Bebauungs- und Fluchtlinienplanes 177.

...

Dieser setzt die Verkehrsflächen (in der Pfauenstraße und im Goldfischweg über den heutigen Bestand hinausgehend), die Baugrenzen und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen fest. Art und Maß der baulichen Nutzung werden nicht geregelt.

An den Bebauungsplan O-614 grenzt im Westen der Bebauungsplan O-339 Sanierungsgebiet Osternburg an. Im nördlichen und nordöstlich angrenzenden Bereich besteht der Bebauungsplanentwurf O-520, der hier öffentliche Grünflächen vorsieht. Rechtsverbindlich beordnet wird jedoch sowohl dieser Bereich als auch die Gewerbeflächen südlich der Rudolf-Diesel-Straße nach wie vor durch den Bebauungs- und Fluchtlinienplan 177. Einzelne Bauvorhaben wurden bisher gem. § 34 BBauG auf ihre Zulässigkeit geprüft.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Beiderseits der Schützenhofstraße zwischen Bremer Heerstraße und Autobahn ist überwiegend eine Wohnnutzung vorhanden. Eingestreut sind jedoch auch Betriebe und Anlagen, die vom Charakter her nicht einem Wohngebiet zuzuordnen sind (Baugeschäft, Feuerwache, Tischlerei, Dienstleistungsbetrieb, Gärtnerei).

Bei der Bebauung überwiegen Einzel- und Doppelhäuser sowohl älteren als auch neueren Datums gegenüber mehrgeschossigen Wohngebäuden aus der Nachkriegszeit. Der Bereich des Bebauungsplanes O-614 selbst ist im nördlichen Teil von einer Wohnnutzung geprägt. Lediglich an der Pfauenstraße besteht das Büro eines Wirtschaftsprüfers und Steuerberaters.

Der südliche Planbereich wird überwiegend von einer Gärtnerei genutzt. Sie wird z. Z. zu etwa zwei Drittel auf Freilandkulturen und zu einem Drittel auf unter Glas befindlichen Flächen betrieben. Aufgrund eines vorliegenden Antrages ist erkennbar, daß weitere Gewächshäuser errichtet werden sollen Neben der Gärtnerei sind noch Wohngebäude sowie ein Containerverleih und ein Großhandel vorhanden (nördlich der Rudolf-Diesel-Straße).

Der Planbereich wird tangiert von der Schützenhofstraße. Insbesondere durch die Funktion als Autobahnzubringer ergibt sich eine Verkehrsbelastung von ca. 7.600 Kfz./Tag. Die sich dadurch ergebenden Schallimmissionen überschreiten zumindest im Bereich der Straßenrandbebauung die Planungsrichtpegel von Wohngebieten.

Zur Zeit befindet sich ein Spielplatz für Kinder nur im Wunderburgpark. Die Entfernung beträgt lediglich zu den Grundstücken im südlichen Planbereich mehr als 400 m.

...

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Das Ziel der Planung, das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten zu sichern und zu entwickeln, läßt sich durch die Festsetzungen eines Mischgebietes am besten erreichen. Als geeignete Bereiche für ein Mischgebiet werden die Flächen entlang der Schützenhofstraße und zum Teil zwischen Pfauenstraße und Goldfischweg angesehen. Für ein Mischgebiet und damit gegen eine ausschließliche Wohnnutzung sprechen hier die vorhandene Lärmbelastung durch die Schützenhofstraße sowie damit verbunden die von der Himmelsrichtung her ungünstige Ausrichtung der Grundstücke zur Straße. Im südlichen Planbereich ist eine weitere Lärmbelastung vorhanden durch die an der Rudolf-Diesel-Straße vorhandenen Gewerbebetriebe und durch die Autobahn. Für ein Mischgebiet sprechen weiterhin die im Planbereich vorhandenen Betriebe, insbesondere die Gärtnerei und das Büro eines Steuerberaters an der Pfauenstraße.

Gegen das Mischgebiet im nördlichen Bereich spricht, daß dort tatsächlich ein Wohngebiet vorhanden ist, in das der Betrieb eines Steuerberaters eingelagert ist. Aus diesem Nebeneinander von Wohn- und Arbeitsstätten haben sich bisher keine unzumutbaren Störungen für das Wohnen ergeben. Das gilt sowohl im Hinblick auf den Nachbar- als auch auf dem Immissionsschutz. Lediglich aus den Zu- und Abfahrten zu dem Bürogebäude ergeben sich Belastungen des Wohnens durch die Büronutzung. Diese Verkehrsbelastung macht sich allerdings nur am Morgen und am Spätnachmittag bemerkbar, am Wochenende fehlt sie völlig. Sie ist daher zumutbar. Während die Bedürfnisse des Wohnens bisher voll befriedigt worden sind, fehlt es in dem Büro an angemessene räumliche Ausstattung der Arbeitsplätze. Es besteht deshalb seitens des Unternehmens neben dem Interesse an der weiteren Ausnutzung des Bestandes das Bedürfnis nach Betriebserweiterung und Modernisierung. Damit verbunden ist zwar nicht die Schaffung neuer Arbeitsplätze, wohl aber die Sicherung und Erhaltung der bestehenden. Jedoch auch eine mögliche Umnutzung des vorhandenen Bürogebäudes oder anderer Wohngebäude bewirkt nicht, daß das verbleibende Wohnen wesentlich gestört wird, da das Wohnen gegenüber der gewerblichen Nutzung planungsrechtlich und tatsächlich Vorrang hat. Dies ergibt sich aus der vorhandenen Situation im Bereich zwischen Goldfischweg und Pfauenstraße mit der vorherrschenden Wohnnutzung.

Für die Abwägung ist weiterhin von Bedeutung, daß für die Verbesserung und Erweiterung des Büros des Steuerberaters mindestens die Festsetzung eines Mischgebietes erforderlich ist. In Wohngebieten sieht die Baunutzungsverordnung lediglich "Räume für freie Berufe" vor, während im vorliegenden Fall die Festsetzung von "Gebäuden für freie Berufe" erforderlich ist. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes hätte zur Folge, daß das Bürogebäude lediglich im Rahmen des Bestandsschutzes weiter genutzt werden könnte. Im Rahmen der Überlegungen, die Fläche des Büros Klose als Mischgebiet festzusetzen, sind mehrfach Verhandlungen mit dem Eigentümer über die Frage der Standortverlegung in ein anderes Gebiet geführt worden. Eine Verlegung des Bürobetriebes scheiterte jeweils an einer wirtschaftlich durchführbaren Form für das Unternehmen.

Bei der Abwägung der Belange des Wohnens einerseits und der Belange der Wirtschaft, der Arbeitsplatzsicherung und der gesunden Arbeitsverhältnisse andererseits ergibt sich, daß die Festsetzung eines Mischgebietes in der geplanten Ausdehnung vertretbar ist, auch wenn sie geringfügig abweicht von den Empfehlungen des Stadtteilentwicklungsplanes Osternburg.

Die verbleibenden Flächen an der Pfauenstraße und am Goldfischweg haben von der Nutzung her den Charakter eines reinen Wohngebietes. Da jedoch die für ein reines Wohngebiet erforderliche Störungsfreiheit durch die Nähe der Autobahn und der Gewerbebetriebe nicht gegeben ist, wird die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes für angemessen gehalten.

3.2 Übrige Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden die Flächen als Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um die Störungen für das Wohnen so gering wie möglich zu halten, werden die sonst im Mischgebiet allgemein zulässigen Tankstellen ausgeschlossen. Ebenso sind die Ställe für Kleintierhaltung unzulässig. Im Mischgebiet sind somit neben Wohngebäuden folgende das Wohnen nicht störende Betriebe und Anlagen zulässig:
Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe. Weiterhin sind Gebäude für freie Berufe, Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig. Aufgrund der bereits vorhandenen und noch möglichen Wohnnutzung werden Vergnügungsstätten wie Nachtlokale, Diskotheken, Spielhallen und dergleichen nicht für sinnvoll gehalten, da sie für die Nachbarschaft, insbesondere durch das Verkehrsaufkommen während der Nachtstunden zu Beeinträchtigungen führen. Aus diesen besonderen städtebaulichen Gründen werden Vergnügungsstätten von den zulässigen sonstigen Gewerbebetrieben ausgeschlossen.

Die Fläche östlich des Wasserzuges grenzt im Norden und Süden an eine vorhandene Wohnbebauung, nur im Osten befindet sich ein Gewerbebetrieb. Das Mischgebiet soll deshalb hier mehr in Richtung Wohnen entwickelt werden. Durch eine entsprechende Gliederung werden zusätzlich zu den o. g. Anlagen sonstige Gewerbebetriebe ausgeschlossen, Geschäfts- und Bürogebäude können nur ausnahmsweise zugelassen werden. Für die Erschließung dieses Mischgebietes 2 bietet sich als nächstgelegene Verkehrsfläche der Goldfischweg an. Um das Verkehrsaufkommen in Grenzen zu halten, wird das Maß der baulichen Nutzung deutlich gesenkt und dem des allgemeinen Wohngebietes angepaßt. Das im übrigen Mischgebiet festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine maßvolle Erweiterung des Bestandes. Anhaltspunkte für die Festlegung der Werte waren bereits vorhandene Gebäude innerhalb des Planbereiches und angrenzend mit ähnlicher Ausnutzung sowie die Festsetzung angrenzender Bebauungspläne im Bereich der Schützenhofstraße. Es ist somit gewährleistet, insbesondere auch durch die Höhenbegrenzung, daß neue Gebäude sich in das Ortsbild einfügen.

...

Zwischen Schützenhofstraße, Goldfischweg und Rudolf-Diesel-Straße wird eine größere zusammenhängende Fläche von einer Gärtnerei bewirtschaftet. Sie fügt sich vom Umfang der Betriebsflächen und den vorhandenen Anlagen her in das umgebende Bauland ein. Sie ist dem Gebiet nicht wesensfremd und kann daher nicht in den Außenbereich verwiesen werden. Dies ergibt sich auch daraus, daß die vorhandenen baulichen Anlagen einen nicht nur untergeordneten Teil der Betriebsflächen einnehmen. Für die weitere Entwicklung der Gärtnerei ist es deshalb von Bedeutung, daß die Flächen rechtlich oder tatsächlich in ein Baugebiet gehören. Bei der Zuordnung zum Bauland gemäß § 34 Bundesbaugesetz würden Unsicherheiten bezüglich der Zulässigkeit von Vorhaben auch in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht bestehen bleiben. Eine weitere Folge wäre, daß bei einer Beurteilung nach § 34 BBauG ein Streifen entlang der Rudolf-Diesel-Straße als Mischgebiet, der übrige Bereich als allgemeines Wohngebiet einzustufen wäre. Eine Bauvoranfrage der Gärtnerei zur Errichtung von weiteren Gewächshäusern gemäß § 34 Bundesbaugesetz wurde positiv beschieden, weil sich diese Bauvorhaben in die nähere Umgebung einpassen und das angrenzende Wohnen nicht stören. Weitere ähnliche Bauabsichten für die übrigen Flächen wären aus bauordnungsrechtlicher Sicht ebenfalls genehmigungsfähig.

Aus städtebaulicher Sicht entwickelt sich die Gärtnerei jedoch durch die zunehmende Intensität der Bewirtschaftung zu einer Betriebsform, die in dieser Stadtlage eine bauleitplanerische Beordnung verlangt. In einem Bereich, in dem Wohnen und Gewerbe sich verzahnen, in dem die Emissionen der Autobahn mit zu berücksichtigen sind und in dem vorhandene Gewerbebetriebe (Rudolf-Diesel-Straße) in ihrem Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern sind, unter Beachtung der vorhandenen Wohnsplittersiedlung, können Entscheidungen nach § 34 BBauG nicht die Aufgabe haben, ein Gebiet nach und nach zu definieren und dabei auf eine städtebauliche Beordnung zu verzichten.

Durch die Festsetzung der Fläche als Mischgebiet wird ein fester Rahmen vorgegeben, innerhalb dessen aufgrund des Gebietscharakters die am weitestgehenden Entwicklungsmöglichkeiten gegeben sind. Eine Festsetzung der Gärtnerei als allgemeines Wohngebiet - der Flächennutzungsplan stellt den nördlichen Bereich als Wohnbauflächen, den südlichen als gemischte Bauflächen dar - scheidet aus, da Gärtnereien hier nur ausnahmsweise in Abhängigkeit von der Größe des Betriebes und der Umgebung zulässig sind.

Die Fläche der Gärtnerei gehört einem Eigentümer und es besteht eine Zugänglichkeit nach 3 öffentlichen Straßen hin. Da somit davon ausgegangen werden kann, daß die Erschließung für die gesamte Fläche gesichert ist, wird auf die Festsetzung eines inneren Erschließungssystems verzichtet. Damit ist auch sichergestellt, daß die Entwicklungsmöglichkeit der Gärtnerei nicht beeinträchtigt wird. Für den Eigentümer der Gärtnerei ist dabei von Bedeutung, daß zusammen mit der Mischgebietsfestsetzung und der gegebenen Erschließung eine sofortige Bebauung der Flächen rechtlich und tatsächlich möglich ist. Unter diesen Voraussetzungen sind die bisher als land- und forstwirtschaftliches Ver-

...

mögen bewerteten Flächen als Grundbesitz zu bewerten mit der Folgewirkung einer nicht unerheblichen steuerlichen Mehrbelastung für den Eigentümer. Dem steht jedoch ausgleichend der Wertzuwachs durch die Baulandfestsetzung gegenüber, so daß diese privaten Belange gegenüber den öffentlichen Belangen - das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten zu entwickeln - zurückgestellt werden können.

Das zu Gliederungszwecken festgesetzte Pflanzgebot entlang des Wasserzuges kann für erforderlich werdende Erschließungsmaßnahmen unterbrochen werden.

Mit Rücksicht auf die Wohnruhe im allgemeinen Wohngebiet wird im Mischgebiet entlang der Gebietsgrenze ein 5,00 m breiter Streifen festgesetzt, in dem keine Stellplätze errichtet werden dürfen.

Im allgemeinen Wohngebiet zwischen Pfauenstraße und Goldfischweg soll das Wohnen weiterhin Vorrang haben. Allgemein zulässig sind daher nur Wohngebäude sowie Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen. Nur ausnahmsweise können zugelassen werden die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe. Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt in Anlehnung an die vorhandene offene Ein- und Zweifamilienhausbebauung, die auch weiterhin erhalten bleiben soll.
Innerhalb des Planbereiches ist eine Anzahl von Bäumen vorhanden, sie werden überwiegend als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Ausgenommen sind die Bäume auf den Grundstücken Pfauenstraße 18 und Goldfischweg 7 und 13. Die ungünstigen Standorte auf den Baugrundstücken würden auch im Hinblick auf die Qualität der Bäume zu unangemessenen Beeinträchtigungen bei einer

weiteren Bebauung der Grundstücke führen, so daß auf entsprechende Festsetzungen verzichtet wird.

3.3 Erschließung

Die äußere Erschließung des Planbereiches erfolgt über die Schützenhofstraße, die Anschluß an die Autobahn hat. Die innere Erschließung erfolgt über die Pfauenstraße, Goldfischweg und Rudolf-Diesel-Straße. Der Ausbauzustand des Goldfischweges und der Pfauenstraße entspricht den durch die derzeitigen Nutzungen gestellten Anforderungen, so daß, abgesehen vom Parkplatz an der Pfauenstraße, keine weiteren Ausbaumaßnahmen erforderlich sind.

Öffentliche Stellplätze sind in genügender Zahl vorhanden bzw. können innerhalb den neu festgesetzten Verkehrsflächen ausreichend geschaffen werden. Unabhängig davon sind im privaten Bereich aufgrund der Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung ausreichend Einstellplätze zu schaffen, so daß die Fahr-

...

zeuge der ständigen Benutzer und Besucher aufgenommen werden können.

Die Ver- und Entsorgung mit Wasser, Gas und Strom ist sichergestellt.

Innerhalb des Bebauungsplanbereiches sind Mischwasserkanäle vorhanden. Die Ableitung des Schmutzwassers ist damit sichergestellt. Vorfluter für den Bebauungsplanbereich ist der Wasserzug 29, der am Wendeplatz Pfauenstraße als öffentlicher Wasserzug II. Ordnung endet. Oberhalb der Pfauenstraße ist die Fortsetzung des Wasserzuges als Gewässer III. Ordnung vorhanden und dient als Vorfluter für den Regenwasserkanal Ottostraße. Im Bereich des Bebauungsplanes ist der Wasserzug teilweise verrohrt. Die Entwässerung von Goldfischweg und Pfauenstraße erfolgt weiterhin durch die vorhandenen Mischwasserkanäle.

3.4 Spielplätze

Ein Spielplatz für Kinder befindet sich im Wunderburgpark. Ein weiterer Spielplatz ist westlich der Schützenhofstraße im Bebauungsplan 339 II festgesetzt. Damit ist der Spielplatzbedarf für den Planbereich, auch den südlichen Teil, abgedeckt.

3.5 Städtebauliche Übersichtsdaten

Planungsfläche	40.000 m^2	
Wasserfläche	600 m^2	
Bruttobauland	39.400 m^2	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet	11.200 m^2	28,4 %
Mischgebiet	25.900 m^2	65,8 %
Verkehrsfläche	2.300 m^2	5,8 %
davon Verkehrsgrün 300 m^2		

4. Maßnahmen zur Planverwirklichung

4.1 Soziale Maßnahmen

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine nachteiligen Auswirkungen, insbesondere im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich auf die im Planbereich und in den angrenzenden Gebieten wohnenden oder arbeitenden Menschen zu erwarten.

4.2 Bodenordnung

Für die Anlegung des öffentlichen Parkplatzes an der Pfauenstraße vor dem Haus Nr. 14 ist ein Grunderwerb von ca. 70 m^2 erforderlich.
Sonstige bodenordnende Maßnahmen im Bereich der privaten Grundstücke sind nicht vorgesehen, bleiben dem Eigentümer jedoch unbenommen.

5. Kosten der Durchführung

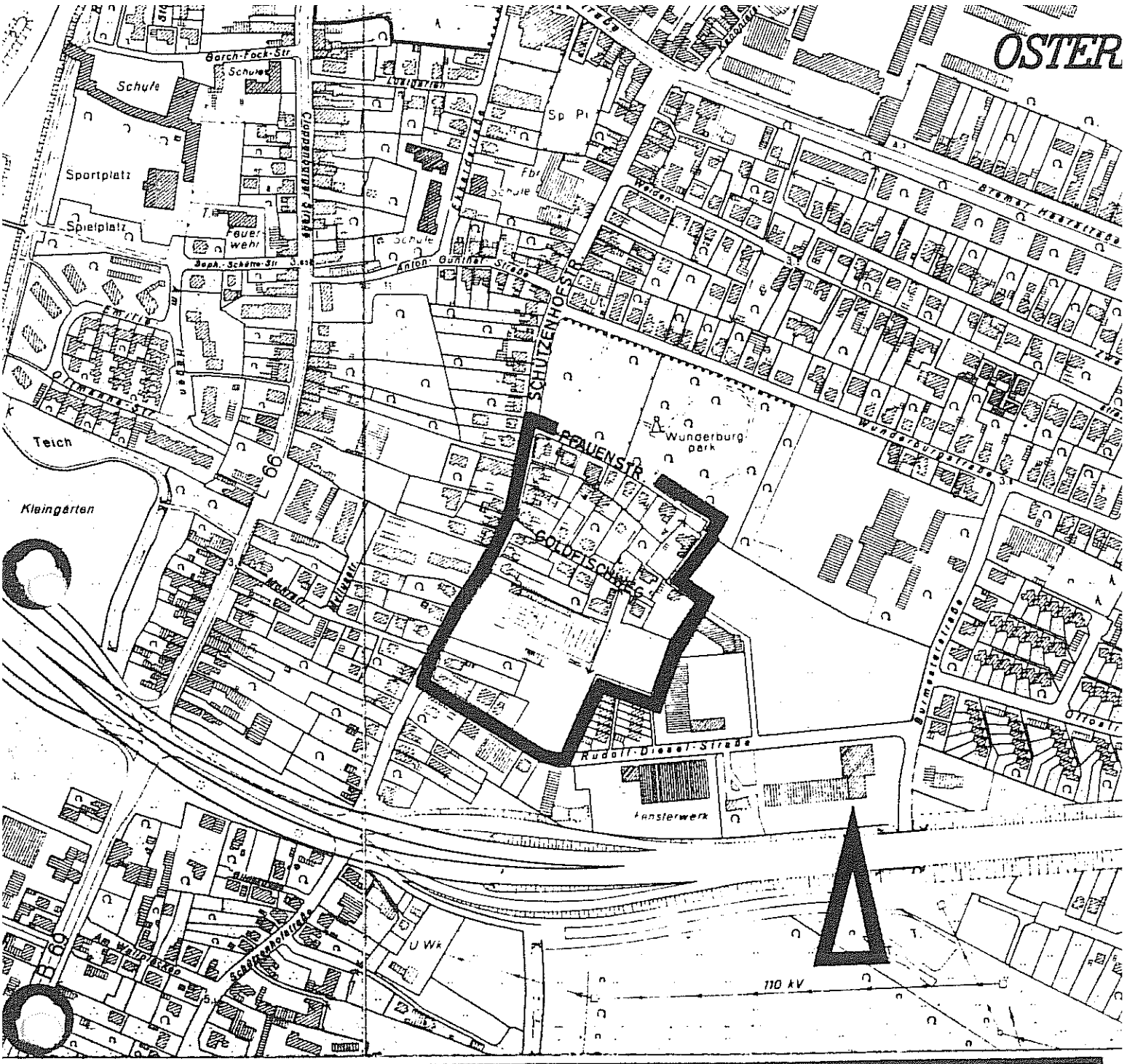
Bei der Durchführung des Bebauungsplanes entstehen Kosten für den Parkplatz an der Pfauenstraße in Höhe von 13.000,-- DM.

...

Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen. Danach ist die Stadt alleiniger Kostenträger. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem städtischen Haushalt kann zu gegebener Zeit erwartet werden.

6. Bisheriger Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluß	06.06.1983
Vorgezogene Bürgerbeteiligung	17.08.1983
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	07.09.1983
Auslegungsbeschluß	21.11.1983
Öffentliche Auslegung	05.12.1983 - 04.01.1984
Satzungsbeschluß	06.02.1984



STADT OLDENBURG (OLDB)

DER OBERSTADTDIREKTOR

STADTPLANUNGSAMT, ABTLG. BEBAUUNGSPLÄNE

AZ.: 6122.20/O-614

BLATT:

MASSTAB: 1:5000

UMGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES
BEBAUUNGSPLAN O-614

BEARBEITET:	DATUM:	GENEHMIGT:	
GEZEICHNET Ka.	DATUM 19.5.1983	AMTSLEITER	DATUM:
GEPRÜFT:	DATUM:	DEZERNENT:	DATUM:
	- AMT		DATUM:
	-AUSSCHUSS - BESCHLUSS		DATUM: