

Begründung zum Bebauungsplan N-629 Nadorster Straße/Am Kreyenhof

Inhaltsverzeichnis:

1. Anlaß und Ziel der Planung
2. Rahmenbedingungen
3. Inhalt des Planes
4. Maßnahmen zur Planverwirklichung Hof vorgelegen
10.2.87
5. Bisheriger Verfahrensablauf Bez.-Reg. Weser-Ems

1. Anlaß und Ziel der Planung

Im Auftrage

Im Bereich Nadorster Straße/Kreyenstraße/Am Kreyenhof hat sich in der im Flächennutzungsplan 1981 dargestellten gemischten Baufläche und dem entsprechend im Bebauungsplan 225 festgesetzten Mischgebiet auf dem größten Teil der Flächen eine Entwicklung ergeben, die sich als eine ausschließliche gewerbliche Nutzung darstellt.

Der Gebietscharakter eines Mischgebietes ist nur noch vorhanden in einem nördlich angrenzenden Bereich an der Nadorster Straße. In der gemischten Baufläche westlich der Straße Am Kreyenhof überwiegt das Wohnen.

Die Flächen im bisherigen Mischgebiet, die gewerblich genutzt werden, sollen als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Dies ist erforderlich, um der gewerblichen Nutzung auch planungsrechtlich Sicherheit zu geben und Entwicklungen zu ermöglichen, wie Änderungen bzw. Erweiterungsbauten zur Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit. Außerdem verbessert die Festsetzung eines Gewerbegebietes die gewerbliche Nutzung, da innerhalb des Gewerbegebietes auf Wohngebäude (störempfindliche Nutzungen) nicht mehr Rücksicht genommen werden muß. Im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens ist jedoch zu beachten, daß für die Wohngebäude außerhalb des Gewerbegebietes keine unzumutbaren Beeinträchtigungen entstehen.

Die Festsetzung eines Gewerbegebietes wird auch aufgrund der Lage (Himmelsrichtung Autobahnnähe) und der überwiegenden Orientierung zur Nadorster Straße hin für vertretbar gehalten und entspricht den Zielen der Stadt, die die gewerblichen Betriebe an diesem Standort halten und Entwicklungsmöglichkeiten in einem bestimmten Umfang geben möchte.

Das Mischgebiet an der Nadorster Straße und westlich der Straße Am Kreyenhof sollen erhalten bleiben, da einerseits die Straße Am Kreyenhof eine gemeinsame Zufahrtsstraße sowohl zum Wohnen als auch zum Gewerbe darstellt und andererseits Möglichkeiten für eine gemischte Nutzung offenbleiben sollen. Eine derartige Nutzung wird im Bereich an der Kreyenstraße für möglich und geeignet gehalten - eine Poststelle ist hier bereits vorhanden. Die übrige vorhandene Wohnbebauung westlich der Straße Am Kreyenhof hat sich seinerzeit in Kenntnis eines Mischgebietes hier entwickelt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes bezieht sich daher nur auf die ausschließlich gewerblich genutzten Flächen.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan 1981 stellt die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes N-629 als gemischte Bauflächen dar. Für den Bereich des Bebauungsplanes N-629 und darüber hinausgehend liegt ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan 225 vor, der diese Flächen als Mischgebiet festsetzt, ebenso wie die Flächen westlich der Straße Am Kreyenhof und nördlich des Bebauungsplanbereiches N-629 an der Nadorster Straße. Die übrigen nördlich und westlich angrenzenden Flächen werden durch die rechtsverbindlichen Bebauungspläne 225 I und 250 II beordnet, die hier allgemeine Wohngebiete festsetzen.

Am 21.01.85 hat der Rat der Stadt beschlossen, den Bebauungsplan N-629 aufzustellen und ein entsprechendes Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes einzuleiten.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Die Flächen westlich der Nadorster Straße bis zur Straße Am Kreyenhof werden nahezu ausschließlich gewerblich genutzt. So sind hier u. a. zwei Autohändler einschl. Werkstätten vorhanden, ein Reifenhandel, eine Mikroschalterfabrik sowie eine Tankstelle. Im Zusammenhang mit Gewerbebetrieben sind zwei Wohngebäude errichtet worden. Im nordwestlichen Teil des Planbereiches 629 sind noch Freiflächen vorhanden. Sie haben von ihrer Oberflächenbeschaffenheit her keine oder nur geringfügige Bedeutung für den Naturhaushalt.

Angrenzend an den Planbereich befinden sich an der Straße Am Kreyenhof eine zweigeschossige Reihenanlage, am Hoffkamp und Burenkamp eine drei- bis achtgeschossige Wohnbebauung sowie nordöstlich auf den rückwärtigen Grundstücksflächen Nadorster Straße 299 und 301 einige Einfamilienhäuser.

Der Planbereich 629 wird durch die Nadorster Straße, die Kreyenstraße und die Straße Am Kreyenhof erschlossen.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Ziel der Planung ist es, die Flächen im Bebauungsplan N-629 als Gewerbegebiet festzusetzen. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, die Wohnnutzung ist im Gewerbegebiet nicht zulässig. Bei der beabsichtigten Änderung des bestehenden Mischgebietes in ein Gewerbegebiet ist zu beachten, daß Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von solchen Gewerbebetrieben dienen, die sich zwar im Gebiet selbst erheblich auswirken dürfen, deren Emissionen in den angrenzenden Wohngebieten aber durchaus als störend empfunden werden könnten.

...

Eine Verträglichkeit der aneinander grenzenden unterschiedlichen Nutzungen kann erreicht werden, wenn die sonst im Gewerbegebiet zulässigen Lärmemissionen eingeschränkt werden. Dies haben Untersuchungen im Rahmen eines Gutachtens ergeben. Bei der Begrenzung des Schalleistungspegels pro m² Gewerbegebiet auf 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts bzw.

55/40 dB (A) in den nordwestlichen Randbereichen werden die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet nicht nur in den Wohngebieten am Hoffkamp und Burenkamp eingehalten, sondern auch in dem vorwiegend wohngenutzten Mischgebiet westlich der Straße Am Kreyenhof. Unter diesen Voraussetzungen werden die Flächen im Planbereich als ein nach dem Grad des flächenbezogenen Emissionsverhaltens gegliedertes Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2) festgesetzt. Die Berechnung der o. g. Werte wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung von Emissions- zum Immissionsort durchgeführt unter Berücksichtigung von Wetter- und Bodeneinfluß. Bei Anordnung eines zusätzlichen Hindernisses mit schallabschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes zum vorgegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel für den Bereich der Wirksamkeit des Schallschirmes addiert werden.

Eine Verschlechterung der Immissionsverhältnisse im Hinblick auf Gerüche und Stäube wird nicht erwartet, da aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzung diese unwahrscheinlich ist und im übrigen die Immissionsgrenzwerte der TA-Luft zu beachten sind. Ein Erfordernis zur speziellen Festsetzung hierfür ist daher nicht gegeben.

Auch eine Störung im Hinblick auf eine im Gewerbegebiet zulässige Verdichtung der Bebauung wird ausgeschlossen, da das bisher im Mischgebiet festgesetzte Maß der baulichen Nutzung weitgehend beibehalten wird. In einem Teilbereich (Gewerbegebiet 2) wird darüber hinaus das Maß der baulichen Nutzung auf zwei Vollgeschosse und eine Geschoßflächenzahl von 0,7 reduziert, um zum angrenzenden Wohngebiet hin eine zu massive gewerbliche Bebauung zu verhindern. Insofern erfolgt im Hinblick auf das bisherige Recht keine nachteilige Veränderung.

3.2 Die übrigen Festsetzungen

Im Gewerbegebiet sind Wohnungen nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig und diese wiederum auch nur ausnahmsweise. Die bisherige Zulässigkeit von Wohngebäuden im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 225 wird also aufgehoben. Hieraus können sich Wertminderungen bzw. Entschädigungsansprüche ergeben; eine Entschädigungsverpflichtung hängt jedoch wesentlich von der tatsächlichen Wertänderung der Grundstücke ab. Andererseits verbessert die Festsetzung eines Gewerbegebietes die gewerbliche Verwertbarkeit und Ausnutzbarkeit der Grundstücke, da bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Gewerbebetrieben nicht mehr auf den Schutzanspruch vorhandener Wohnungen, die im Gewerbegebiet gelegen sind, Rücksicht zu nehmen ist.

Im Gewerbegebiet 1 und 2 sind zugelässig Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe - soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können - sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Im Gewerbegebiet 1 sind auch Tankstellen zulässig, jedoch nicht im Gewerbegebiet 2, da der Betrieb solcher Anlagen aufgrund des damit verbundenen Verkehrs für die angrenzende Wohnbebauung unzumutbar ist.

In beiden Gebieten (Gewerbegebiet 1 und 2) können ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden.

An den Übergängen zu den Wohngebieten werden als zusätzliche Schutzmaßnahme Flächen festgesetzt, die mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind.

3.3 Infrastruktur

Für die Straße Am Kreyenhof ist eine Verbreiterung von 1 m festgesetzt. Diese Festsetzung ist erforderlich, da die vorhandene Verkehrsfläche im Hinblick auf die vorhandene und mögliche Bebauung sehr knapp bemessen ist. Die noch im Bebauungsplan 225 festgesetzte Verbreiterung der Nadorster Straße ist aus heutiger Sicht nicht mehr erforderlich.

Die Ver- und Entsorgung der Fläche im Planbereich ist sichergestellt.

3.4 Städtebauliche Übersichtsdaten

Planungsfläche = Bruttobauland	32 850 m ²	100,0 %
Gewerbegebiet	31 360 m ²	95,5 %
Verkehrsfläche	1 490 m ²	4,5 %

4. Maßnahmen zur Planverwirklichung

Bodenordnende und soziale Maßnahmen sind zur Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

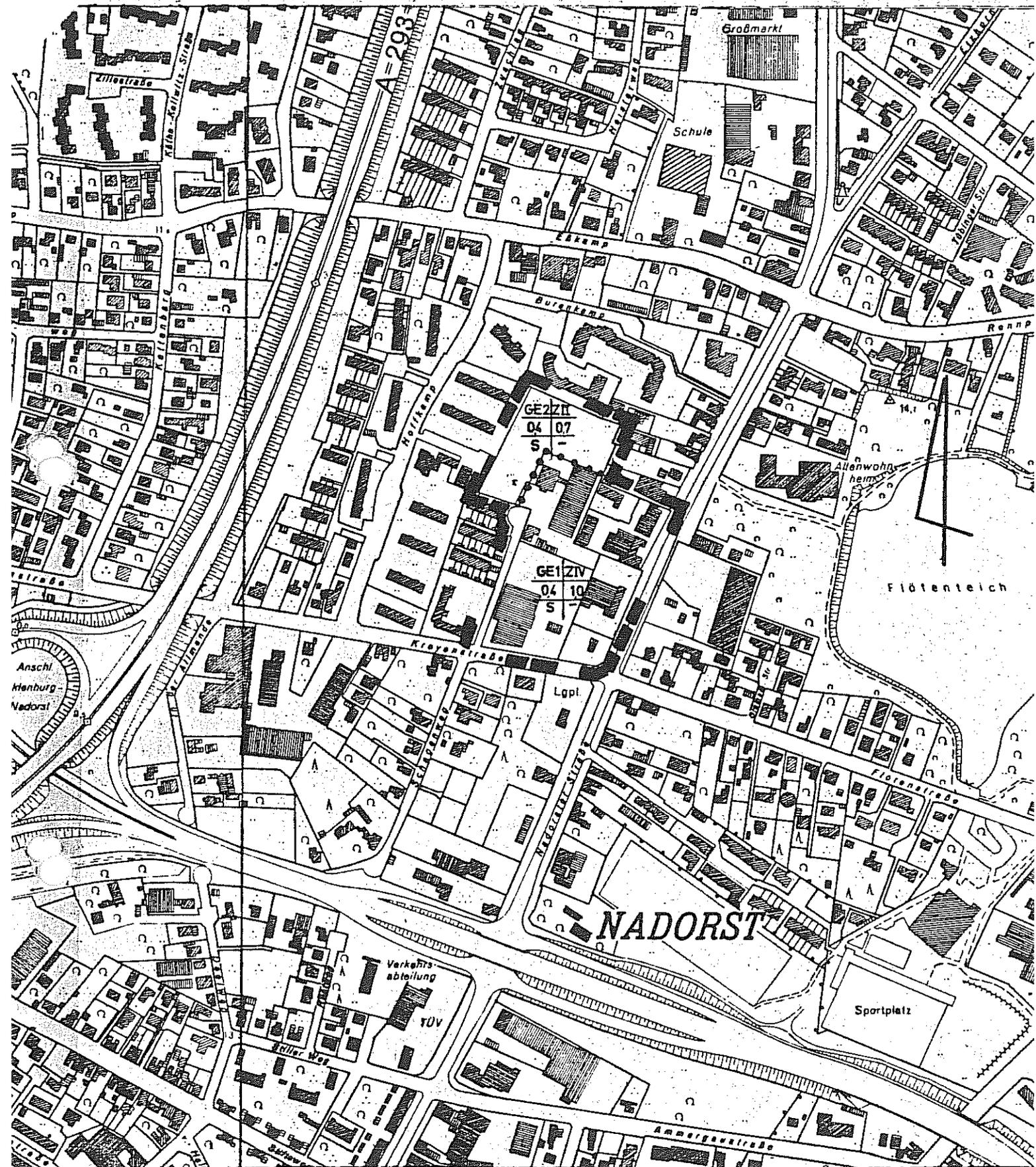
Ebenso verursacht die Durchführung zunächst keine Kosten, da ein evtl. Ausbau der Straße Am Kreyenhof als langfristige Maßnahme anzusehen ist. Der dafür erforderliche Grunderwerb soll zu gegebener Zeit durch freie Vereinbarungen erworben werden.

...

5. Bisheriger Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluß	21.01.85
frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 2 a BBauG	29.04.85
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	04.07.85
öffentliche Auslegung von	05.12.85 - 06.01.86

ANLAGE zur Begründung



LAGE DES PLANBEREICHES

B-PLANNUMMER : N-629

ARBEITSTITEL : NADORSTER STR. / AM KREYENHOF

MASSTAB : 1:5000