

B e g r ü n d u n g

Mit dem Bebauungsplan Nr. 7a wird die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 7 und seiner nachfolgenden Änderungen aufgehoben und durch den vorliegenden Plan ersetzt.

Anlaß zur Änderung

Dieser neue Bebauungsplan wurde notwendig, weil die Gemeinde Änderungen von Festsetzungen plante, die auf dem alten Plan nicht mehr zu realisieren waren.

Die Übertragung der festgesetzten Grenzen des Bebauungsplanes Nr. 7 in die Örtlichkeit hat zu merklichen Verschiebungen im gesamten Planungsbereich geführt. Auch die inzwischen fast vollständige Bebauung der Grundstücke hat zu Änderungen der Grundstücks- sowie der Baugrenzen geführt, ohne jedoch die Grundzüge des Bebauungsplanentwurfs zu verändern.

Es mußte daher eine neue Planunterlage durch das Katasteramt erstellt werden, die in der Darstellung der Grenzen, der Verkehrsflächen und der baulichen Anlagen dem neuesten Stand entspricht und vermessungstechnisch einwandfrei ist.

Diese Verschiebungen der Grenzen und die geplanten Änderungen von Festsetzungen waren der Anlaß auf der Grundlage der neu erstellten Planunterlage den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7a aufzustellen.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In dem z.Z. gültigen Flächennutzungsplan befindet sich im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes eine Gewerbefläche in direkter Angrenzung an eine Wohnbaufläche. Der daraus entwickelte Bebauungsplan ließ schon damals erkennen, daß es das erklärte Ziel der Gemeinde war, direkt neben dem Gewerbegebiet kein allgemeines Wohngebiet entstehen zu lassen. Ein Teil des Gewerbegebietes wurde deshalb in der verbindlichen Bauleitplanung als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt und damit eine Abstufung vorgenommen. In diesem eingeschränkten Gewerbegebiet haben sich im wesentlichen nicht störende Gewerbebetriebe angesiedelt mit vorhandener Betriebsleiterwohnnutzung. Das Gebiet stellt sich somit als MI-Gebiet dar und soll als solches weiter entwickelt werden. Die Abweichung vom Flächennutzungsplan ist durch die vorhandene Bebauung bereits vorgegeben. Im vorliegenden Bebauungsplan wurde der Übergang zum Wohngebiet noch etwas weiter differenziert und durch ein eingeschränktes Mischgebiet, in dem die Nutzung durch Herausnahme von immitierenden Betrieben eingeschränkt wurde. Die Grundsätze der Planung werden dadurch nicht geändert. Für einen weitergehenden Bedarf gewerblicher Nutzung hat die Gemeinde im übrigen im Osten des im Zusammenhang bebauten Ortsgebietes ein großes Gewerbegebiet durch einen Bebauungsplan ausgewiesen.

In gleichem Maße soll auch im neuen Bebauungsplan Nr. 7a der bestehende Zustand in Art und Maß der baulichen Nutzung beibehalten und auch bei künftigen Bauvorhaben nicht geändert werden. Art und Maß baulicher Nutzung wird nur der im gesamten Planungsbereich tatsächlich vorhandenen Bebauung und Nutzung angepaßt. Außerdem wird die besondere Art der baulichen Nutzung in ihrer Gliederung in einem kleineren Teilbereich des Planes unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung aufgrund neuerer Rechtssprechung im Planungsrecht begrifflich anders definiert.

Damit kann auch der neue Bebauungsplan als aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt gelten.

Änderung in Art und Maß baulicher Nutzung

Bei der Aufstellung des neuen Bebauungsplanes wurden die Festsetzungen des alten Bebauungsplanes Nr. 7 fast vollständig übernommen mit folgenden Ausnahmen, die nachfolgend aufgeführt sind:

1. Die Höchstwerte der Anzahl der Vollgeschosse wurde von 2 Vollgeschossen auf nur 1 Vollgeschoß abgestuft.

Der Bereich des Bebauungsplanes ist ausnahmslos durch eingeschossige Gebäude bebaut. Die im Bebauungsplan zulässige Anzahl von 2 Vollgeschossen wurde also in keinem Falle ausgenutzt.

Der Gebietscharakter wird also eindeutig von eingeschossigen Bauten geprägt.

Dieses äußere Erscheinungsbild soll auch in Zukunft in seiner gewissen städtebaulichen Ordnung erhalten bleiben und nicht durch höhere bauliche Anlagen verändert werden.

2. Die Geschößflächenzahlen und die Grundflächenzahlen werden entsprechend der verringerten Zahl der Vollgeschosse neu festgesetzt.

3. Die von der Bebauung freizuhaltenen Flächen, die sich durch die dargestellten Sichtdreiecke an Straßenkreuzungen ergeben, werden als zusätzliche Festsetzungen in den Plan neu aufgenommen.

4. Die Gliederung der Baugebietsflächen um das Gewerbegebiet wird entsprechend neuerer Rechtsprechung anders gefaßt.

Ausgehend von der Grenze des allgemeinen Wohngebiets (WA) wird das anschließende Mischgebiet (MI) hinsichtlich seiner gewerblichen Nutzungsmöglichkeit gegliedert in ein eingeschränktes Mischgebiet (MI_E) und ein uneingeschränktes Mischgebiet (MI). Damit wird die Emissionsträchtigkeit der gewerblichen Betriebe aufgrund ihrer unterschiedlichen Strukturen entsprechend abgestuft.

Ausgehend vom Gewerbegebiet, in dem Gewerbebetriebe aller Art ohne Rücksicht auf ihren Störungsgrad zulässig sind, geht die Abstufung bis hin zum Allgemeinen Wohngebiet (WA), in dem nur nicht störende Handwerksbetriebe zulässig sind, um dort eine Störung der Wohnruhe möglichst zu vermeiden.

Im gegliederten Mischgebiet dient die Zone in der Randlage zum Gewerbegebiet uneingeschränkt gewerblichen Betrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören und sogenannten "sonstigen" Gewerbebetrieben, die hinsichtlich störender und belästigender Auswirkungen und Umstände ebenfalls besonderen Bedingungen unterworfen sind.

Eine Pufferzone zum Allgemeinen Wohngebiet bildet dann das in bezug auf Immissionsauswirkungen noch weiter abgestufte, eingeschränkte Mischgebiet (MI_E), in dem auch die "sonstigen" Gewerbebetriebe sowie die zumeist recht störanfälligen Tankstellen unzulässig sind.

Entschädigung durch eingeschränkte Nutzung (§ 44 BBauG)

Die durch eine mögliche Wertminderung des Grundstücks in seiner Nutzung durch die geplanten Änderungen in Art und Maß baulicher Nutzung entstehenden Entschädigungsansprüche müssen durch den dadurch Begünstigten aufgebracht werden.

Erst, wenn der Begünstigte seine Verpflichtungen hinsichtlich einer diesbezüglichen Entschädigung nicht erfüllt oder nicht erfüllen kann, wird die Gemeinde vorübergehend zum Ersatz eintreten, ohne die Verpflichtung des Begünstigten aufzuheben. Die Übernahme eines Kostenanteils durch die Gemeinde ist grundsätzlich nicht vorgesehen, sofern nicht die Rechtslage im Einzelfall etwas anderes bestimmt.

Kosten der Erschließung

Durch die Aufstellung des neuen Planes ergeben sich für die Gemeinde keine neuen Kosten.

Oldendorf, den 30.09.1985

Löhn Marmelade