Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 PO "Bergstraße"

- Stadtteil Preußisch Oldendorf - der Stadt Preußisch Oldendorf

I. Planerische Rahmenbedingungen

1. Lage

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 PO "Bergstraße erstreckt sich auf das Gebiet zwischen Bergstraße, Ziegeleistraße, Am Wassergraben und Jahnstraße westlich der Bergstraße sowie auf Bereich östlich der Bergstraße, die jedoch nicht von der Änderung des Bebauungsplanes betroffen sind.

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung erstreckt sich auf die Grundstücke Gemarkung Pr. Oldendorf, Flur 2, Flurstücke 1070, 1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076, 1077 und 1078 (nordöstlicher Bereich des Plangebietes).

2. Ausgangssituation

Der Bebauungsplan Nr. 1 PO "Bergstraße" wurde am 12.12.1968 rechtswirksam.
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden auf Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.6.1962 (BGBl. I S. 429) getroffen.
Mangels entsprechender Bebauungsplanänderungen sind auf den Bebauungsplan Nr. 1 PO somit nach wie vor die Vorschriften der BauNVO 1962 anzuwenden.
Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wurden die Möglichkeiten der seinerzeit maßgeblichen BauNVO maximal ausgenutzt.
Dementsprechend wurde das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl) wie folgt festgesetzt:

Im Bereich der	GRZ	GFZ
eingeschossigen Bebauung:	0,4	0,4
zweigeschossigen Bebauung:	0,4	0,7
dreigeschossigen bebauung:	0,3	0,9
ein- bis zweigeschossigen Bebauung:	0,4	0,7

(GRZ = Grundflächenzahl, GFZ = Geschoßflächenzahl)

Im übrigen wurde für das gesamte Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO festgesetzt.

II. Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 PO

Auf den Grundstücken des Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung (siehe I.1.) ist geplant, ein Altenheim zu errichten.
Dieses Altenheim dient der Erweiterung des bereits bestehenden Komplexes an der Jahnstraße nördlich des Plangebietes.
Eine Erweiterung ist auf dem Grundstück der bestehenden Anlage aus räumlichen Gründen nicht möglich.
Aus funktionellen Gründen bieten sich lediglich die genannten Grundstücke für dieses Vorhaben an, da weiter entfernt gelegene Standorte unverhältnismäßig hohe Kosten in der späteren Bewirtschaftung des Gesamtkomplexes verursachen würden und eine optimale Betreuung der Bewohner ohne Einbindung des geplanten Vorhabens in den Gesamtkomplex nicht so möglich wäre, wie an dem geplanten Standort.

Der Bebauungsplan Nr. 1 PO sieht für das gesamte Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet vor, was zwischenzeitlich durch die Bebauung und die tatsächliche Nutzung des Gebietes auch realisiert ist.
Das nunmehr anstehende Vorhaben - Neubau eines Altenheimes - fügt sich nach § 4 BauNVO in die vorhandene Nutzung ein, da das geplante Objekt als Anlage im Sinne des § 4 (2) BauNVO zu sehen ist und somit zulässig ist.

Das Vorhaben fügt sich jedoch hinsichtlich der Grundflächenzahl und der Geschoßflächenzahl nicht in die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 PO ein.
Eine Abweichung von den Festsetzungen ist jedoch unumgänglich, da sich das Vorhaben ansonsten wirtschaftlich nicht rechnet, dieses andererseits jedoch zur Bedarfsdeckung dringend erforderlich ist.
Die Stadt Preußisch Oldendorf vertritt daher die Auffassung, daß es unter Berücksichtigung aller Belange vertretbar und notwendig ist, den Bebauungsplan Nr. 1 PO "Bergstraße" entsprechend der Erfordernisse des geplanten Vorhabens zu ändern.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nur für den unter I.1., Absatz 2 genannten Bereich, da für den übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Erfordernis für eine entsprechende Änderung nicht besteht.

III. Festsetzungen

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (siehe I.1., Absatz 2) sind die Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) anzuwenden.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in dem Bebauungsplan Nr. 1 PO für den Geltungsbereich dieser Änderung entfällt, stattdessen sind diesbezüglich die Vorschriften der Baunutzungsverordnung 1990 maßgeblich.

Die Festsetzung der offenen Bauweise für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung entfällt.

Im übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 PO fort.

Preußisch Oldendorf, den 7.7.1992

Stadt Preußisch Oldendorf
Der Stadtdirektor

(Beermann)

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

BAUGEBIETE		ZAHL DER VOLLGESCHOSSE		GRUNDFLÄCHEN-ZAHL	GESCHOSS-FLÄCHENZAHL	BAUMASSEN-ZAHL	BAUWEISE	DACHNEIGUNG
		Zwingend	Höchst-grenze	GRZ	GFZ	BMZ		
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO	WA I	I	—	0,4	0,4	0	0	30°-35° x)
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO a.1990	WA I*	I	—	0,4	1,2	0	G	30°-35° x)
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO	WA II	II	—	0,4	0,7	0	0	28° x)
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO	WA I/II		II	0 4	0,7	0	0	I=30-35° II= 28°
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO a. 1990	WA III	III	—	0,4	1,2	0	G	28°

x) mit Index w = Walmdach

N

Bahnhof

920

47/3

881

48 P

880

67/4

67/3

67/2

212/65

106

576/50

524/50

525/51

330/53

971

972

936

937

940

938

52

WA I

WA II

WA I*

WA III

R=15

R=17

R=6

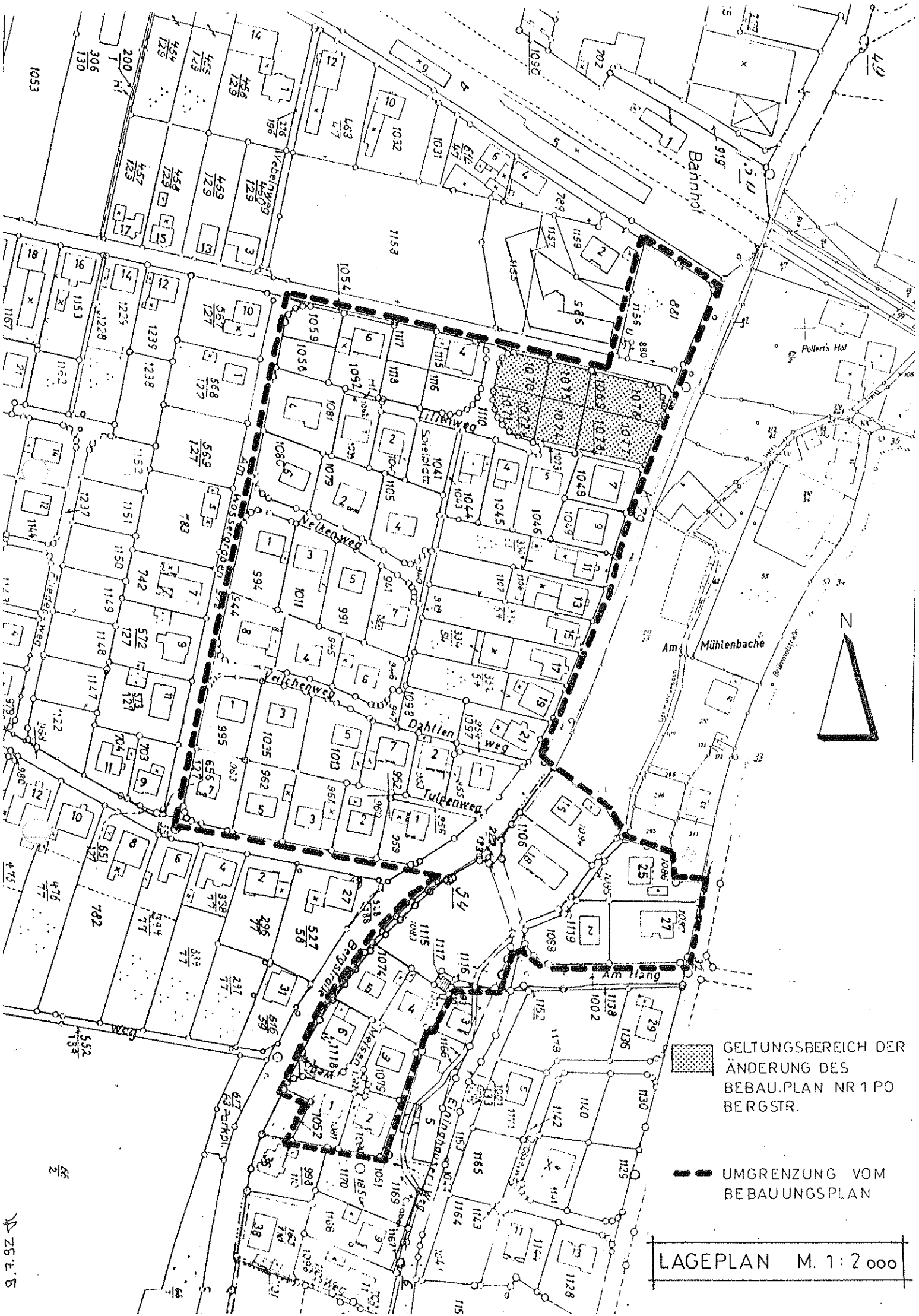
R=10

Radweg

STADT PR. OLDENDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 1

Fl


Bahnhof
Pollert's Hof
Am Mühlenbache
Nelkenweg
Veilchenweg
Dahlienweg
Tulpenweg
Am Hang
Bergstraße
Wasserbergweg
Flieder Weg
Eulingthaler Weg
Parkpl.
N
GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG DES BEBAU.PLAN NR 1 PO BERGSTR.
UMGRENZUNG VOM BEBAUUNGSPLAN
LAGEPLAN M. 1:2 000