O10 Blatt 1

- 1. Änderung -
(§ 9 Abs. 8 BauGB)

Die Änderung bezieht sich auf den Bereich Magdalenenstraße/Einmündung Mottmannstraße.

Ziel und Zweck der Änderung ist eine Verschiebung der geplanten Mottmannstraße um ca. 40 m nach Westen. Weiterhin sollen Teile der Erweiterungsflächen für den Friedhof bedingt durch überarbeitete anderweitige Konzeptionen im Stadtgebiet dem Mischgebiet an der Magdalenenstraße zugeordnet werden. Vor dem Hintergrund der städtebaulichen und ökologischen Erfordernisse, sparsam mit Grund und Boden umzugehen und dem hierzu entgegenstehenden hohen Bedarf an solchen Flächen soll das Mischgebiet gleichzeitig einer höheren Ausnutzbarkeit zugeführt werden.

Eine weitere Zielsetzung dieser Änderung ist die Verbesserung der Frei- und Grünflächensituation. Die diesbezüglich getroffenen Festsetzungen Nr. 4 bis 5.6 und die Hinweise 1 und 2 zielen darauf ab, die Belastungen, die ~~sowohl durch das Gewerbegebiet wie auch~~ durch das Mischgebiet entstehen werden, zu minimieren bzw. ansatzweise auszugleichen sowie die versiegelten Flächen auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Neben dieser Sicherung eines unversiegelten begrünten Mindestgrundstücksanteils ist ein weiterer Grund für die Pflanzgebote in der Verbesserung des Kleinklimas zu sehen. Entsprechend dem Verursacherprinzip soll der Vegetationsbestand einen Teil der emitierten Stäube und Schadstoffe unmittelbar auf dem eigenen Grundstück binden. Um eine Bepflanzung mit atypischen oder exotischen Sträuchern und Bäumen zu vermeiden, wurden einheimische Gehölze festgesetzt.
Mit der Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes werden die Bepflanzungsmaßnahmen nachvollziehbar, rechnerisch und sachlich aufgeschlüsselt und verbindlich.
Zu diesem Maßnahmenpaket gehört auch der Schutz des Mutterbodens, der durch § 202 BauGB geregelt ist.

Das bereits in dem rechtsverbindlichen Plan ausgewiesene Mischgebiet wird bis zum vorhandenen Friedhof erweitert und gleichzeitig als Übergangsbereich zwischen der nördlich der Magdalenenstraße gelegenen Wohnbebauung und dem Gewerbegebiet Mottmannstraße in drei Zonen (NR I bis III) gegliedert. Diese Zuordnung von Nutzungen d.h. der Ausschluß von Nutzungsarten in Teilbereichen soll zum einen vor gebietsübergreifenden Immissionen schützen zum anderen soll die Differenzierung im Hinblick auf die vorhandene Wohnbebauung den innergebietlichen Nachbarschutz sicherstellen. Das Mischgebiet wird daher nach dem Grad der Störempfindlichkeit von Nord nach Süd abgestuft. Bezogen auf das gesamte Gebiet bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes erhalten, da die Hauptnutzungen (Nr. I bis VI) in diesem Baugebiet zulässig sind. Die Nutzungen Nr. VII und VIII "Tankstellen und Vergnügungsstätten" sind grundsätzlich in diesem gegliederten Mischgebiet nicht zulässig. Tankstellen sind bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgeschlossen worden. Bei Vergnügungsstätten handelt es sich um ortskerntypische Anlagen, die aufgrund der fehlenden Infrastruktureinrichtungen in diesem Ortsrandbereich städtebaulich unerwünscht sind.

Nutzungsregelung I: In einem 20 m breiten Streifen entlang der Magdalenenstraße sind ihrem Charakter als Wohnsammelstraße entsprechend Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe zulässig. Einzelhandelsbetriebe wurden bereits im Urplan eingeschränkt.
Nutzungsregelung II: Der rückwärtig anschließende Teil bis zum Lärmschutzwall/Gewerbegebiet ist Geschäfts- und Bürogebäuden, sonstigen Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetrieben vorbehalten.
Nutzungsregelung III: Die 3. Zone betrifft eine unbebaute Teilfläche zwischen Schützenstraße und geplanter Mottmannstraße. Hier sind zum einen mit Rücksicht auf die unmittelbar benachbarten Wohngebäude und zum anderen aufgrund des anschließenden Gewerbegebietes nur Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe zulässig. Durch diese Reduzierung soll eine Nutzungsverträglichkeit nach allen Seiten erreicht werden.

Für das Mischgebiet ist die Geschoßflächenzahl entsprechend den Höchstwerten der aktuellen BauNVO von 0,8 auf 1,2 angehoben worden. Die Geschoßzahl (II) wurde hier zugunsten einer flexibleren Grundriß- und Gebäudegestaltung durch eine maximale Gebäudehöhe von 10 m, in Verbindung mit einer Dachneigung zwischen 30 und 45 Grad, ersetzt.

Die Baugrenzen sind entsprechend dem Charakter eines Mischgebietes ausgewiesen: Entlang der Magdalenenstraße ist die überbaubare Fläche 20 m tief, entlang der Mottmannstraße zum Gewerbegebiet hin, wo Wohnnutzung ausgeschlossen wurde, ist die überbaubare Fläche 30 m tief angeordnet. Aufgrund der erläuterten Zielsetzungen und einer flexibleren Gebäudegestaltung ist die maximale Dachneigung für Satteldächer mit 45 Grad leicht erhöht worden.

Die geplante Mottmannstraße wird im Bereich des Mischgebietes um ca. 40 m nach Westen bis an die vorhandene Grundstücksgrenze verschoben. Auf diese Weise bleibt die noch unbebaute Fläche bis zum Friedhof als zusammenhängendes Grundstück erhalten.

Der vorhandene Weg um das Friedhofsgelände wird planungsrechtlich als Fuß- und Radweg festgesetzt und mit der Mottmann- sowie im weiteren mit der Schützenstraße durch geplante Wege verbunden, um die Erreichbarkeit verschiedener sozialer Infrastruktureinrichtungen bzw. allgemeiner Zielpunkte zu Fuß oder mit dem Fahrrad sicherzustellen. Bei dem am Ortsrand von Oberlar liegenden Schützenhaus ist es durch seine Funktionen als allgemeine Begegnungsstätte, Vereinsgebäude und Altentagesstätte notwendig, einen Anschluß an das örtliche Fuß- und Radwegenetz zu schaffen. Über diese Verbindung ist außerdem das Gewerbegebiet an der Bonner Straße gut zu erreichen. Der bestehende Friedhofsweg stößt unmittelbar auf den Kindergarten an der Magdalenenstraße. Von diesem Punkt ist über die Bunzlauer Straße der Grünzug "Am Annonisbach" gut zu erreichen.

Es ist vorgesehen, eine Buslinie über die Mottmannstraße zu führen.

Die Erweiterungsfläche wurde aus den o.g. Gründen reduziert.
Die öffentliche Grünfläche für den Lärmschutzwall kann aufgrund der geänderten Gliederung des Mischgebietes (siehe oben) reduziert werden.

Die Verordnung zur Einrichtung der nebengenannten Schutzzone III B des Wasserwerkes der Hüls AG (früher Dynamit Nobel) ist mit dem 01.03.1992 abgelaufen. Der gesamte Planbereich liegt nun allerdings seit 24.03.1992 in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Zündorf. Daher wurde der Hinweis aufgenommen, daß keine Betriebe zulässig sind, die aufgrund ihres Gefährdungspotentials eine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung befürchten lassen. Die entsprechenden umfangreichen Beschränkungen und Verbote werden in der Wasserschutzgebietsverordnung aufgeführt.