

Begründung:

In der Sitzung des Planungsausschusses am 06.03.2008 – SV 06/0300 wurde vom Planungsbüro Weinert Untersuchungsergebnisse und Zielsetzungen für die Bereiche Bahnhofstraße, Oldenburger Straße und Menkestraße vorgestellt.

Folgende Handlungsempfehlungen wurden dargestellt und erläutert:

- Betonung der Eingangssituationen in den Ort
- Verdichtete Bebauung bzw. Nachverdichtung
- Schließung von Baulücken z. B. Bebauung City-Parkplatz
- Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen zur Absicherung der Gebäudegestaltung bei größeren Bauvorhaben
- Verzicht auf örtliche Bauvorschriften
- Aufhebung der geschlossenen Bauweise
- Aufhebung der unterschiedlichen Nutzungsarten im Bereich Bahnhofstraße/Friesenweg
- Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,6
- Geschäftsnutzungen im Erdgeschoss

Um diese Handlungsempfehlungen umzusetzen, sind unter Berücksichtigung der folgenden Eckwerte die Bebauungspläne wie folgt zu ändern:

Bebauungsplan Nr. 38 „Oldenburger Straße

1. Festsetzung eines Mischgebietes für den Bereich zwischen Bahnhofstraße und Friesenweg
2. Die Bereiche der Bahnhofstraße, Ladestraße und der Oldenburger Straße bis zum Johann-Warner-Weg sind als Geschäftsstraßen zu sichern und zu entwickeln. Im Erdgeschoss sind straßenseitige Wohnnutzungen auszuschließen und die Nutzungen Einzelhandel und Gastronomie/Hotel sowie andere gewerbliche Nutzungen festzusetzen.
3. Überprüfung des erhaltenswerten Baumbestandes mit Anpassung an die Geschäftsnutzung
4. Verdichtete Bebauung durch Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6
5. Festsetzung einer Traufhöhe von mind. 7,0 m
6. Festsetzung einer Mindest-Gebäudehöhe von 10,0 m und einer maximalen Gebäudehöhe von 17,0 m als Ersatz für die 2 bzw. 3geschossige Bauweise
7. Festsetzung einer Dachneigung zwischen 20 und 45 Grad
8. Aufhebung der Baulinie und Festsetzung einer Baugrenze
9. Festsetzung einer abweichenden Bauweise (Gebäudelängen über 50,0 m sind zulässig)

Bebauungsplan Nr. 70 „Menkestraße“

1. Der Bereich der Menkestraße ist als Geschäftsstraße zu sichern und zu entwickeln. Im Erdgeschoss sind straßenseitige Wohnnutzungen auszuschließen und die Nutzungen Einzelhandel und Gastronomie/Hotel festzusetzen.
2. Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6

3. Aufhebung der geschlossenen Bauweise mit Festsetzung einer abweichenden Bauweise (Gebäudelängen über 50,0 m sind zulässig)
4. Schließung von Baulücken durch Ausweitung der überbaubaren Grundstücksflächen und teilweise Aufhebung von öffentlichen Parkplatzflächen
5. Festsetzung einer Traufhöhe von mind. 7,0 m
6. Festsetzung einer Mindest-Gebäudehöhe von 10,0 m und einer maximalen Gebäudehöhe von 17,0 m als Ersatz für die 2 bzw. 3geschossige Bauweise
7. Festsetzung einer Dachneigung zwischen 20 und 45 Grad

Bebauungsplan Nr. 70/I "Menkestraße/Nord"

1. Der Bereich der Menkestraße ist als Geschäftsstraße zu sichern und zu entwickeln. Im Erdgeschoss sind straßenseitige Wohnnutzungen auszuschließen und die Nutzungen Einzelhandel und Gastronomie/Hotel festzusetzen.
2. Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6
3. Aufhebung der geschlossenen Bauweise mit Festsetzung einer abweichenden Bauweise (Gebäudelängen über 50,0 m sind zulässig)
4. Festsetzung einer Traufhöhe von mind. 7,0 m
5. Festsetzung einer Mindest-Gebäudehöhe von 10,0 m und einer maximalen Gebäudehöhe von 17,0 m als Ersatz für die 2 bzw. 3geschossige Bauweise
6. Festsetzung einer Dachneigung zwischen 20 und 45 Grad

Die vorgenannten Änderungen sind nur als Konzeption zu sehen und mit den bestehenden und z. Zt. noch rechtskräftigen Festsetzungen zu verbinden. Vor der Einleitung des offiziellen Verfahrens wird der Vorentwurf der Planung mit Begründung zur Anerkennung vorgestellt.

Da für die Bahnhofstraße ein hoher Entwicklungsdruck besteht, sollte für diesen Bereich das Änderungsverfahren bzw. Verfahren für die Neufassung bei Beauftragung eines Planungsbüros und unter Berücksichtigung des laufenden Budgets vorrangig durchgeführt werden.