

B e g r ü n d u n g

Teil A - Städtebauliche Aspekte zum Bebauungsplan- Vorentwurf Nr. 03/001 - Oberbilker Allee / Ringelsweide -

Stadtbezirk 3 Stadtteil Bilk

1. Örtliche Verhältnisse

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Oberbilk, umfasst eine Fläche von ca. 3,58 ha und wird durch die Oberbilker Allee im Norden, die Straße Ringelsweide im Westen, die Bezirkssportanlage Bilk im Süden und den Bahnkörper der Deutschen Bahn AG im Osten begrenzt. Die Topographie ist relativ ebenerdig ohne nennenswerte Versprünge.

Das Gebiet ist bereits vollständig bebaut und wird in erster Linie gewerblich genutzt. Entlang der Oberbilker Allee und der Ringelsweide befinden sich einige Wohngebäude, die zum Teil auch gemischt genutzt werden. An gewerblichen Nutzungen befinden sich im Plangebiet Büro- und Dienstleistungseinrichtungen, ein Kfz- und Sanitärhandel, ein Lebensmitteldiscounter unterhalb der Großflächigkeit, ein Getränkemarkt und ein Fitnessstudio. Zudem befindet sich im rückwärtigen Bereich zur Ringelsweide ein Kindergarten. Im Kreuzungsbereich Ringelsweide/Oberbilker Allee befand sich bis November 2011 ein großflächiger Baumarkt; die Gebäude stehen momentan leer.

Entlang der Ringelsweide besteht eine Blockrandbebauung mit vier bis sechs Geschossen. Ausnahmen bilden die Gebäude des ehemaligen Baumarktes mit ein bis zwei Geschossen und das südliche, etwas zurückliegende, Wohngebäude mit zwei Geschossen.

Die Gebäude entlang der Oberbilker Allee sind durch eine offene Baustruktur mit vier bis sechs Geschossen gekennzeichnet. Die rückwärtig gelegenen, gewerblich genutzten Gebäude weisen in der Regel ein bis zwei Geschosse auf.

Die direkte Nachbarschaft ist geprägt durch Wohnnutzungen in einer vier- bis fünfgeschossigen Blockrandbebauung sowie im Süden durch einen Sport- und Fußballplatz. Mit den Nahversorgungszentren „Oberbilker Allee“ und „Corneliusstraße“ ist laut Rahmenplan Einzelhandel 2007 ein gutes Infrastruktur- und Dienstleistungsangebot vorhanden.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die umliegenden Straßen und einer bestehende Stichstraße entlang des Bahndamms. Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich in unmittelbarer Nähe an der Redinghovenstraße und am Volksgarten. Unmittelbar am Plangebiet liegen die S-Bahn-Haltepunkte Friedrichstadt und Volksgarten.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich des Plangebietes als Gewerbegebiet dar. Im Südosten des Plangebietes sieht der Flächennutzungsplan eine Fläche für Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung Elektrizität vor. Die Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit dem 30.06.1962 rechtverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5575/48 mit der Gebietsausweisung C (Kleingewerbegebiet), der allerdings vom Oberverwaltungsgericht in einem Urteil aus 2007 aufgrund eines Formfehlers für unwirksam erklärt aber nicht aufgehoben worden ist; Vorhaben sind nach § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist der Antrag auf Bauvorbescheid für die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von 1.286 m²

(hilfsweise von 1.050 m²) auf dem Grundstück des bestehenden Lebensmitteldiscounters.

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, den Einzelhandel entsprechend den Zielen des Rahmenplanes Einzelhandel zu steuern, um den Funktionserhalt der Nahversorgungszentren „Corneliusstraße“ und „Oberbilker Allee“ langfristig zu sichern.

Darüber hinaus werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die ausgeübten Nutzungen aus Gewerbe und Wohnen planungsrechtlich gesichert und fortentwickelt. Dabei wird der Schwerpunkt auf die Entwicklung von Wohnnutzungen gelegt.

4. Abwägung, Inhalt des Bebauungsplans

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird entlang der Oberbilker Allee und der Ringelsweide ein besonderes Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung wird dem Ziel gerecht, die ausgeübten Nutzungen aus Gewerbe und Wohnen zu sichern, aber gleichzeitig den Schwerpunkt der städtebaulichen Entwicklung im Bereich Wohnen zu legen.

Mit der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets werden die ausgeübten gewerblichen Nutzungen im südöstlichen Bereich gesichert und ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe gewährleistet. In diesem Bereich befinden sich keine Wohnnutzungen, die planungsrechtlich gesichert werden müssten. Aus städtebaulicher Sicht sind hier auch zukünftig aufgrund der unmittelbar angrenzenden Sportplatzflächen aus Immissionsschutzgründen keine Wohnnutzungen vertretbar.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der innerstädtischen Lage ist zur Arrondierung der angrenzenden gründerzeitlichen Blockstruktur im besonderen Wohngebiet eine Blockrandbebauung mit max. vier Vollgeschossen vorgesehen. Die Blockrandbebauung dient gleichzeitig als Schallschutz gegen Verkehrs- und Schienenlärm, indem für die Wohnnutzungen ein ruhiger Innenbereich geschaffen wird. Zur Sicherung des Bestandes sind im rückwärtigen Bereich zur Oberbilker Allee max. ein Vollgeschoss und zur Ringelsweide max. zwei Vollgeschosse zulässig. Die im besonderen Wohngebiet festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 stellen die Obergrenze gem. § 17 BauNVO für ein besonderes Wohngebiet dar und sollen die ausgeübten Nutzungen planungsrechtlich sichern bzw. die Realisierung der geplanten Blockrandbebauung ermöglichen.

Die Festsetzungen im eingeschränkten Gewerbegebiet berücksichtigen ebenfalls, dass es sich hier um ein bereits bebautes Gebiet handelt und orientieren sich entsprechend am Bestand. Zulässig sind max. zwei Vollgeschosse.

Die GRZ wird mit 0,8 festgesetzt woraus sich eine max. zulässige GFZ von 1,6 ergibt.

4.3 Bauweise

Zur Realisierung der geplanten Blockrandbebauung und zur Sicherung des Bestandes ist im besonderen Wohngebiet die geschlossene Bauweise festgesetzt.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Im besonderen Wohngebiet ist die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend der Bauweise so festgesetzt, dass eine geschlossene Blockrandbebauung realisiert werden kann.

Aufgrund der bestehenden Nutzungsstruktur, die fortentwickelt werden soll, werden im rückwärtigen Bereich zur Oberbilker Allee und zur Ringelsweide überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind die überbaubaren Grundstücksflächen großzügig festgesetzt, um die ausgeübten gewerblichen Nutzungen planungsrechtlich zu sichern und bauliche Entwicklungsspielräume zu geben.

4.5 Stellplätze und Garagen

Die notwendigen Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen. Parkmöglichkeiten sind entlang der Erschließungsstraßen vorhanden.

4.6 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung ist über die bereits vorhandenen Straßen sichergestellt. Diese werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

4.7 Ver- und Entsorgung

Die Wasser- und Energieversorgung sowie die Abwasserbeseitigung erfolgen über den Anschluss an die bestehenden städtischen Netze.

Teil B - Umweltbericht
gemäß § 2a BauGB
zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 03/001
- Oberbilker Allee / Ringelsweide -

- ist im weiteren Verfahren zu erarbeiten -.