Begründung zur Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes N-273 (Am Stadtrand/Karpfenweg)

1. Anlaß und Ziel der Planung

Der seit dem 02.12.77 rechtsverbindliche Bebauungsplan N-273 setzt für den Bereich der Änderung etwa zur Hälfte eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Jugendbegegnungsstätte und zur anderen Hälfte eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz fest.

Da der Bedarf für eine Freizeitstätte an dieser Stelle nicht mehr gegeben ist, soll der Bereich dem jetzigen Bedarf entsprechend einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der geplanten Bebauung sind u. a. durch die Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung im Hinblick auf die bereits vorhandene Siedlungsstruktur, durch die Festsetzung der nicht überbaubaren Flächen und die Regelung der Erschließung zu schaffen.

Darüber hinaus soll dem Bedarf an Spielflächen für das bereits weitgehend bebaute Gebiet und für die Neubebauung durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche entsprochen werden.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan 1996 stellt die Flächen als Wohnbauflächen dar.

Er berücksichtigt bereits die Tatsache, daß die Jugendfreizeitstätte an anderer Stelle des Stadtbereiches, und zwar beim Schulzentrum Ofenerdiek, vorgesehen ist.

Bereits 1988 sollte der rechtsverbindliche Bebauungsplan durch den Bebauungsplan 273 II mit dem Ziel, für das Flurstück insgesamt Wohnbauflächen festzusetzen, geändert werden. Im Rahmen der Ämterbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat sich jedoch die Erforderlichkeit für die Festsetzung eines Spielplatzes ergeben.

Aus der Sicht des Denkmalschutzes ist der Hinweis erforderlich, daß ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines mit Einfamilienhäusern bebauten Bereiches. Für die Einfamilienhausbebauung ist eine bauliche Nutzung von einer Grundflächenzahl/Geschoßflächenzahl von 0,2/0,3 und eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise festgesetzt.

Die Straße Am Stadtrand, von der die geplante Bebauung erschlossen werden soll, ist noch nicht endgültig ausgebaut. Für den Ausbau der Straße liegt jedoch ein Straßenausbauplan vor, der mit den Anliegern abgestimmt worden ist. Danach ist der Erhalt der vorhandenen Wallhecke entlang der Straße vorgesehen.

2.3 Zustand von Natur und Landschaft

Auf dem bislang unbebauten Grundstück hat sich die Natur ungehindert entwickeln können. Ziel des Landschaftsplanes für diesen Funktionsraum sind die Sicherung/Entwicklung einer besonderen Prägung sowie des Anteiles naturgeprägter Elemente und stadtklimatisch bedeutsamer Strukturen. Die aktuellen Biotopstrukturen werden durch eine relativ artenreiche Grünlandbrache mit einzelnen Feuchtezeigern charakterisiert. Punktuell finden sich jüngere Gehölze in Form von Eichen, Birken und einzelnen Weiden. Besonders hervorzuheben ist die entlang der Straße Am Stadtrand vorhandene alte Wallhecke, die vor allem durch Stileichen geprägt wird. Sie unterliegt dem Schutz nach § 33 Nieders. Naturschutzgesetz.

Im Bereich der geplanten Baugrundstücke sind mehrere Exemplare der Breitblättrigen Sumpfwurz nachgewiesen worden. Hierbei handelt es sich um eine besonders geschützte und im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vom Aussterben bedrohte Orchideenart.

2.4 Eingriffe in Natur und Landschaft

Aufgrund des Bebauungsplanes N-273 besteht bereits ein planungsrechtlicher Anspruch auf Bebauung des Planbereiches. Die geplante Änderung des Bebauungsplanes sieht eine niedrigere bauliche Ausnutzung als bisher vor. Ein Eingriff in den Naturhaushalt im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes besteht nicht.

Aus naturräumlicher Sicht wird die Erschließung über die bereits vorhandene Zuwegung westlich der Wallhecke als erforderlich angesehen. Der Traufbereich der Wallhecke soll darüber hinaus durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche geschützt werden. Durch die Festsetzungen zur privaten Grünfläche werden Maßnahmen, die das Wachstum der Wallhecke beeinträchtigen können, ausgeschlossen. Eine Aufhöhung des Geländes im Bereich der privaten Grünfläche ist nicht zulässig, da sie das Wachstum der Bäume auf der Wallhecke beeinträchtigen würde.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Ziel der Planung ist es, entsprechend den geänderten Bedarfsansprüchen hier eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Aus städtebaulicher Sicht sind die Flächen nach Aufgabe des Standortes für eine Jugendfreizeitstätte für eine weitere Wohnbebauung geeignet, da sich diese Nutzung in die bereits vorhandene Struktur einfügt. Durch die bereits vorhandene Infrastruktur sind die Voraussetzungen für eine weitere Bebauung an der Straße Am Stadtrand günstig.

Darüber hinaus ist es beabsichtigt, dem Bedarf an Spielplatzflächen für einen größeren Siedlungsbereich gerecht zu werden. Der Spielplatz war bereits in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan N-273 festgesetzt und wird nunmehr nur in seinen Abmessungen modifiziert. Da den geplanten Vorhaben keine Belange entgegenstehen, sollen diese städtebaulichen Zielsetzungen unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und der naturräumlichen Gegebenheiten durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes und einer öffentlichen Grünfläche planungsrechtlich umgesetzt werden.

3.2 Die weiteren Festsetzungen

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, um ein Sicheinfügen in die bereits vorhandene Bebauung zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist auch die Beschränkung der Zahl der Wohnungen zu sehen. In einer weitgehend abgeschlossenen Einfamilienhausstruktur sollen untypische Wohnformen ausgeschlossen werden. Durch diese Beschränkung der Zahl der Wohnungen wird auch indirekt die Zahl der Stellplätze sowohl auf den Grundstücken als auch im Bereich der privaten Erschließungsstraße reduziert.

Auch die Nichtzulässigkeit der ausnahmsweise zulässigen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet dient dem Ziel, zu vermeiden, daß sich in dieser bestehenden Einfamilienhaussiedlung auf den noch verfügbaren Grundstücksflächen im Änderungsbereich z. B. Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen ansiedeln, die das entstandene Ortsbild beeinträchtigen können.

Darüber hinaus wird die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Das Maß der Nutzung wird u. a. durch die Festsetzung der Firsthöhe bestimmt, um so ein maßvolles Einfügen der geplanten Neubauten zu erreichen.

Der mit ca. 1 800 m² große Spielplatz deckt den Bedarf des auch weitgehend bereits bebauten Siedlungsbereiches ab. Die Spielplatzfläche besteht im wesentlichen aus Erdmodellierungen, einer Freifläche für Ballspiel, einem Sandbereich mit Spielgeräten, dem Sitzgelegenheiten zugeordnet sind, sowie aus Baum- und Strauchpflanzungen.

3.3 Erschließung

a) Verkehrserschließung

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt über die Straße Am Stadtrand. Die einzelnen Grundstücke werden über eine private Erschließung durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht geregelt. Die Neubauten werden über die bereits vorhandene Zufahrt Am Stadtrand 82 erschlossen, um einen Wallheckendurchbruch zu vermeiden. Stellplätze für Besucher sind auf den privaten Baugrundstücken vorzusehen.

Die Anbindung des Spielplatzes erfolgt vom Karpfenweg aus.

b) Schmutzwasser- und Oberflächenwasser

Das Plangebiet liegt in der Zone III A des Wasserschutzgebietes Alexandersfeld. In den Straßen Am Stadtrand und Karpfenweg sind Schmutzwasserkanäle vorhanden. Im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist in der Zufahrt zum Haus Nr. 80 b eine private Schmutzwasserleitung vorhanden. Über diese Schmutzwasserleitung muß aus technischer Hinsicht auch das Schmutzwasser der beiden nördlichen Grundstücke und soll auch das Schmutzwasser der beiden südlichen Grundstücke abgeleitet werden, damit keine Kreuzung der vorhandenen Wallhecke erforderlich wird.

Die Schmutzwasserableitung muß gemeinsam mit der Oberflächenentwässerung geplant werden.

Zur Zeit erfolgt aufgrund der tiefen Lage des Grundstückes kein Oberflächenwasserabfluß. Das Regenwasser bleibt auf der Fläche und versickert langsam. Das Gelände ist bereichsweise naß. Entlang der Straßen Am Stadtrand/Nordseite und Karpfenweg/Ostseite verlaufen Straßengräben mit geringer Tiefe.

Das Baugelände muß bei einer Bebauung aufgehöht werden. Nach Festlegung der Aufhöhungshöhe und Durchführung von Baugrunduntersuchungen mit Feststellung des Grundwasserstandes muß geprüft werden, ob eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist.

Auch das Spielplatzgelände muß aufgehöht werden, weil die Fläche bei der vorhandenen niedrigen Lage zu naß ist. Das Niederschlagswasser der unbefestigten Flächen kann weiterhin versickern.

Der Planbereich liegt in der Schutzzone III A des Wasserwerkes Alexandersfeld. Eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist bei Einhaltung der Forderungen des Arbeitsblattes A 138 der ATV aber zulässig.

Aus dem Planbereich darf nur ein Grundabfluß des Oberflächenwassers in die Straßengräben Am Stadtrand oder Karpfenweg abgeleitet werden. Entsprechend muß gemäß § 3 der Abwasserbeseitigungssatzung eine Rückhaltung sowie - soweit möglich - Versickerung auf den Grundstücken erfolgen. Um eine Vorflut zu den Straßengräben mit nur sehr geringer Tiefe zu erhalten, ist eine Aufhöhung der Flächen erforderlich. Die Rohrleitung für die Ableitung eines Grundabflusses von den beiden nördlichen Grundstücken muß in der GFL-Fläche verlegt werden. Auch die Ableitung des Grundabflusses der beiden südlichen Grundstücke sollte über eine Rohrleitung in der GFL-Fläche erfolgen, da sonst eine Pressung durch den vorhandenen Wall zum Straßengraben Am Stadtrand erforderlich würde. Der Straßengraben Am Stadtrand muß auf ca. 150 m Länge aufgereinigt werden.

c) Sonstige Erschließungsmaßnahmen

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas ist sichergestellt.

Die Abfallbeseitigung ist in den öffentlichen Straßen gewährleistet. Bei der privaten Erschließung muß das Befördern der Müllbehälter zur nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße durch die Anlieger selbst erfolgen.

4. Maßnahmen zur Planverwirklichung

Vor Baubeginn sind die vorhandenen Orchideen durch die untere Naturschutzbehörde an einen geeigneten Standort umzusetzen.

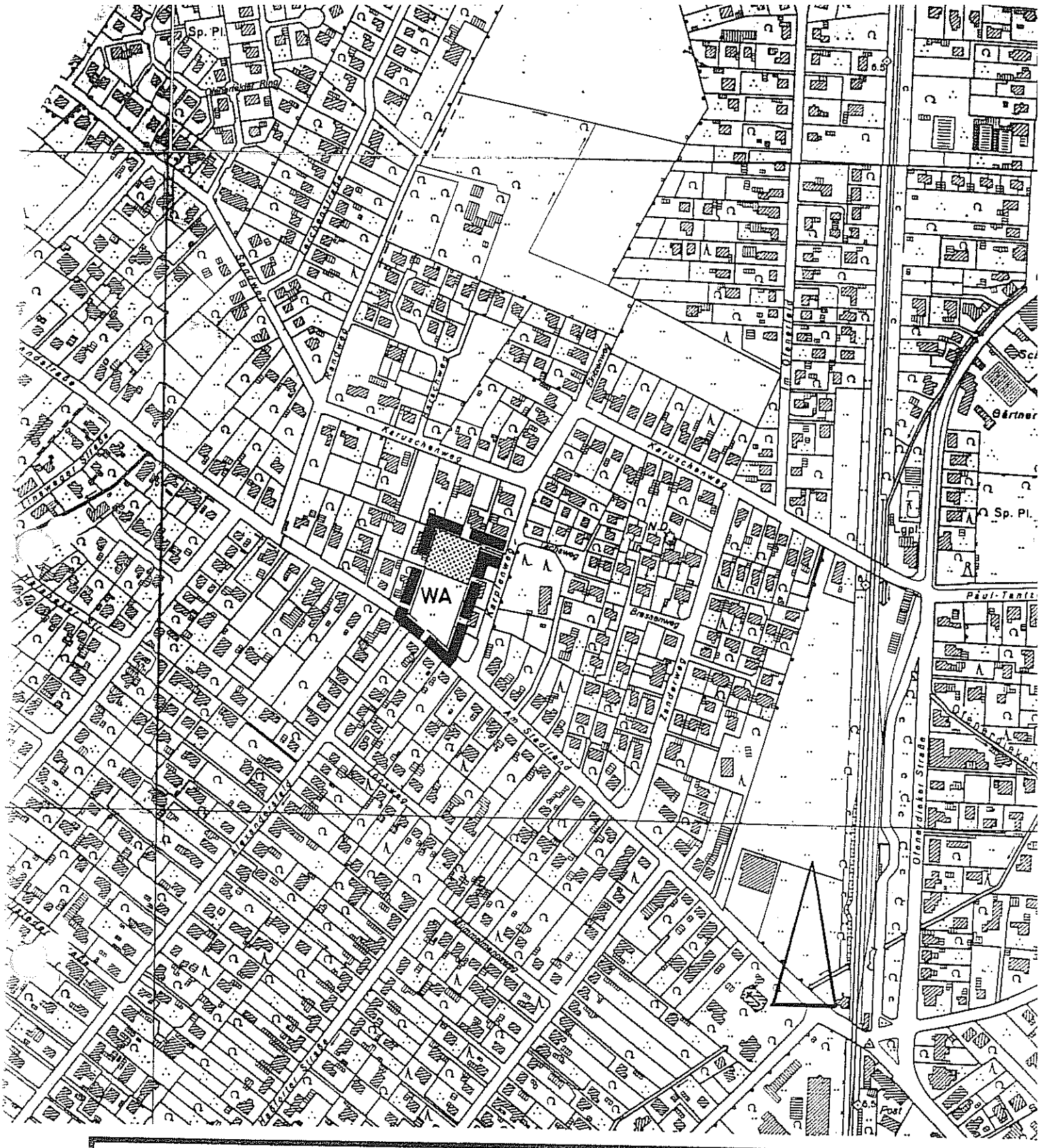
Vor Baubeginn ist die private Grünfläche sowie die Wallhecke im Bereich der Zuwegung durch feste, mindestens 1,80 m hohe Bauzäune vor Beeinträchtigungen zu schützen. Darüber hinaus wird am östlichen Rand der Zuwegung die Erstellung eines Wurzelvorhangs zum Schutz der Gehölze auf der Wallhecke erforderlich.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg in seiner Sitzung am 15. Sep. 1998 zur Beschlußfassung vorgelegen.

Oldenburg, 15. Sep. 1998

Stadt Oldenburg (Oldb) 219

Dr. Poeschel
Oberbürgermeister



STADT OLDENBURG (OLDB)

DER OBERBÜRGERMEISTER

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung – Abteilung 611

AZ.:	WESENTLICHE FESTSETZUNGEN DER ÄND. NR. 1 DES
BLATT:	BEBAUUNGSPLANES N-273
MASSTAB: 1:5000	

BEARBEITET: Ba	DATUM:	GENEHMIGT:	
GEZEICHNET: Schü	DATUM: 5/98	AMTSLEITER:	DATUM: