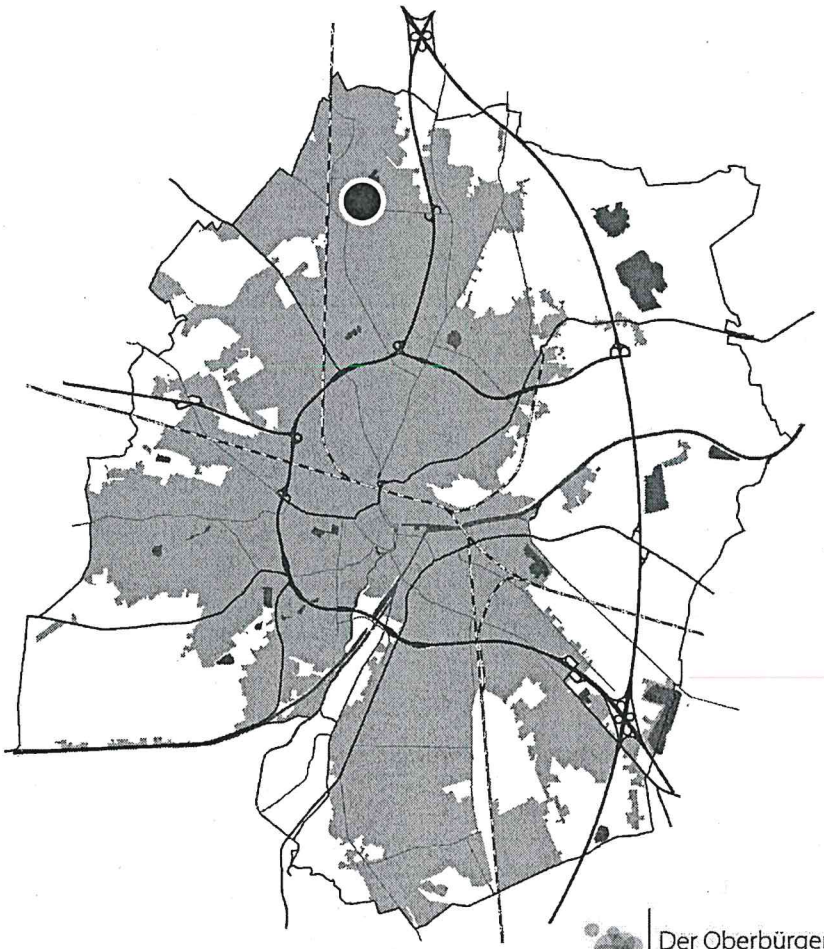
Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes N-297

(Langenweg / Bardieksweg)

ohne
örtliche Bauvorschriften

Begründung

Stand: ☐ Entwurf f. Auslegungsbeschluss
☐ Ämterbeteiligung,
☐ ASB:
☐ Entwurf Satzungsbeschluss, ASB: 16.03.2017
☒ Rechtsverbindlich seit: 26. Mai 2017



Der Oberbürgermeister
STADT OLDENBURG i.O.

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung 3

1.1 Anlass 3

1.2 Ziel der Planung 3

2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich 3

3. Planungsrechtliche Situation 4

3.1 Stadtentwicklungsplanung 4

3.2 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan 4

4. Bestandsbeschreibung 4

4.1 Städtebau 4

4.2 Technische Infrastruktur 4

4.2.1 Verkehr 4

4.2.2 Entwässerung 4

4.2.3 Weitere Netzinfrastrukturen 5

4.3 Soziale Infrastruktur 5

4.4 Naturschutz, Landschaftsschutz und Artenschutz 5

4.5 Emissionen 10

4.6 Bodenschutz und Kampfmittel 10

5. Planinhalt 10

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 10

5.1.1 Art der baulichen Nutzung 10

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise 11

5.1.3 Grünordnerische Festsetzungen 11

5.1.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung 11

5.1.5 Sonstige Festsetzungen 11

6. Gewichtung der unterschiedlichen städtebaulichen Belange 12

7. Städtebauliche Daten 12

8. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung 12

9. Gutachten 12

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Anlass

Die Stadt Oldenburg wird bis zum Jahr 2025 voraussichtlich um ca. 6 000 Einwohner wachsen. Hierbei sind noch nicht die Wanderungsgewinne im Rahmen der aktuellen Flüchtlingswanderung beachtet. Der sich hieraus ergebende Bedarf an Wohnfläche soll in erster Linie durch eine Bestandsverdichtung auf geeigneten Flächen gedeckt werden. Die Fläche des Plangebietes ist als Grünfläche mit Zweckbestimmung Spiel- und Ballspielplatz festgesetzt. Da dieser als solcher nicht umgesetzt wurde und auch diesbezüglich kein Bedarf gesehen wird, wird die Fläche von angrenzenden Anwohnern gepachtet und als zusätzliche Gartenfläche genutzt. Ein erreichbarer Spiel- und Ballspielplatz ist beim Swarte Moor in angemessener und zumutbarer Entfernung vorhanden. Die im städtischen Eigentum befindliche Fläche kann durch eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet kurzfristig dem Wohnungsbau zugeführt werden.

Die Realisierung der Planungsabsicht erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes, damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes geschaffen werden können.

1.2 Ziel der Planung

Für das Plangebiet ist die Entwicklung von Wohnbauflächen geplant, die die bereits vorhandene Wohnbebauung an der Straße Bardieksweg ergänzen. Es sind fünf Einfamilienhäuser mit Grundstücksgrößen von ca. 425 m² bis ca. 580 m² vorgesehen.

Das erforderliche Bebauungsplanverfahren kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden, da die festzusetzende Grundfläche "insgesamt weniger als 20 000 m²" beträgt.

2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt mitten im Ortsteil Ofenerdiek und wird westlich, nördlich sowie nordöstlich durch die vorhandene Wohnbebauung an der Straße Bardieksweg begrenzt. An der südöstlichen Grundstücksgrenze verläuft die Nordbäke 4.01, ein Gewässer II. Ordnung. Daran anschließend ist ein Kindergarten angesiedelt, der vom Langenweg erschlossen ist. Der Geltungsbereich besteht aus dem Flurstück 8025 der Gemarkung 1906, Ohmstede, Flur 32, und umfasst eine Fläche von rd. 0,38 ha.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Stadtentwicklungsplanung

Das Wohnkonzept 2025 der Stadt Oldenburg zeigt ein zielgerichtetes und koordiniertes Vorgehen am Wohnungsmarkt in den kommenden Jahren auf. Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich des Stadtteilzentrums Ofenerdiek und weist in diesem Quartier einen relativ hohen Altersdurchschnitt auf. Um diesen demografisch vielseitiger zu gestalten, sollen familienfreundliche Grundstücke entwickelt werden.

3.2 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 1996 (FNP '96) der Stadt Oldenburg, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 06.06.2014, ist die Fläche als Grünfläche dargestellt. Aufgrund der geplanten Nutzung der Fläche zu Wohnzwecken erfolgt auf dem Wege der Berichtigung im Flächennutzungsplan eine Darstellung als Wohnbaufläche.

Die Fläche des Plangebietes liegt im Bebauungsplan N-297, der seit dem 27.10.1978 rechtsverbindlich ist. Dieser setzt für den Geltungsbereich der vorliegenden Änderung öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz und Ballspielplatz sowie in der Umgebung ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 und eine eingeschossige, offene Bauweise fest.

4. Bestandsbeschreibung

4.1 Städtebau

Das Plangebiet liegt mitten in der vorhandenen Wohnbebauung der Straße Bardieksweg. Die Wohnbebauung besteht überwiegend aus geneigten Dächern, wie Sattel- und Walmdächer, mit einem Vollgeschoss. Südöstlich des Plangebietes grenzt ein Kindergarten an.

4.2 Technische Infrastruktur

4.2.1 Verkehr

Nördlich des Plangebietes verläuft die Straße Bardieksweg, über die das geplante Gebiet erschlossen wird. Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV ist durch die Bushaltestellen an der Straße Langenweg nordöstlich des Plangebietes gegeben.

4.2.2 Entwässerung

Im Bereich des Bardieksweges läuft ein Schmutz- und teilweise Regenwasserkanalisation, in welche grundsätzlich das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser auf Grundlage der Allgemeinen Entsorgungs-

bedingungen (AEB) des OOWV eingeleitet werden kann. Aufgrund der abfallenden Geländehöhe im Plangebiet wurde ein Entwässerungskonzept von dem Büro Gralle & Partner, Beratende Ingenieure mbH, Bremerhaven, erarbeitet.

Eine Speicherung des zurückhaltenden Oberflächenwassers in dem Kanalnetz ist aufgrund der Menge nicht möglich, so dass im Geltungsbereich ein Regenrückhaltebecken eingeplant werden muss. Entsprechend der Vorbemessung beträgt das erforderliche Speichervolumen etwa 64 m³. Zur Begrenzung der Einleitung von Oberflächenwasser in die Nordbäke wird eine Drosseleinrichtung vorgesehen, die die Einleitung auf die sich aus der Vorgabe ergebenden Menge von 0,57 l/s für das Plangebiet beschränkt. Die Zuführung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet zum Speicherbecken wird durch flache Gräben und Rinnen im öffentlichen Verkehrsraum erfolgen.

Das Regenrückhaltebecken muss zu Unterhaltungszwecken zugänglich sein und benötigt eine entsprechende Zufahrt.

4.2.3 Weitere Netzinfrastrukturen

Südöstlich des Plangebietes verläuft die Nordbäke, Verbandsgewässer 4.01 der Haaren-Wasseracht. Entsprechend ist ein Räumungsstreifen von 5 m einzuhalten, der als nicht überbaubare Grundstücksfläche mit einem Geh- und Fahrrecht festgesetzt wird. Jegliche Veränderungen bzw. die Einleitung von Niederschlagswasser in die Nordbäke sind mit der unteren Wasserbehörde und der Haaren-Wasseracht abzustimmen und vorab bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

An der nordöstlichen Grundstücksseite verläuft ein Grenzgraben, der grundsätzlich in seiner offenen Form zu erhalten ist. Ein weiterer Graben verläuft im südwestlichen Bereich durch das Plangebiet. Dieser ist in geeigneter Form an das Regenrückhaltebecken mit anzuschließen und die hierbei zusätzlich anfallenden Abflüsse sind in der Regenrückhalteberechnung mit zu berücksichtigen. Ggf. kann er an den Rand des Gebietes verlegt oder verrohrt werden. Hierfür ist eine vorherige wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

4.3 Soziale Infrastruktur

Die wesentlichen sozialen Infrastrukturen sind in einem Umkreis von max. 800 m Luftlinie zu erreichen. Hier befinden sich u. a. Kindergärten, Grundschule und Oberschule, Spiel- und Bolzplätze sowie ein Altenheim.

4.4 Naturschutz, Landschaftsschutz und Artenschutz

Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um naturnahe Gärten mit Gehölzbestand. Insbesondere das Ufer der Nordbäke ist als naturnah zu bezeichnen. Das Grundstück liegt deutlich tiefer als die umliegenden bebauten Grundstücke, so dass eine Aufhöhung von ca. 50 bis 70 cm

nötig ist. Eine Aufhöhung des Räumstreifens ist zu untersagen. Ein auf dem Grundstück vorhandener Baum wird aus naturschutzfachlicher Sicht als zu erhalten festgesetzt.

Im Gebiet kommen Amphibien (Bergmolch, Kammmolch, Grasfrosch, Erdkröte) vor, die im Frühjahr 2016 genauer erfasst wurden. Es handelt sich um ein Gebiet mit mindestens mittlerer Bedeutung als Amphibienlebensraum.

Gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzten oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören;

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert;

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Alle Amphibienarten gehören zu den besonders geschützten Arten. Der Kammmolch ist darüber hinaus eine streng geschützte Art, aufgrund seiner Nennung in Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie). Hieraus ergeben sich besondere artenschutzrechtliche Anforderungen bei der Änderung des Bebauungsplanes.

Es wurde ein Fachbüro mit einer Amphibienerfassung beauftragt. Aufgrund der Ergebnisse der Erfassung ist geplant, die auf der von der geplanten Bebauung betroffenen Fläche vorhandene örtliche Amphibienpopulation vollständig auf eine geeignete Fläche auf dem Fliegerhorstgelände in Oldenburg umzusiedeln. Die Umsiedlung soll von einem Sachverständigenbüro geplant und umgesetzt werden. Das für die Umsiedlung der Population notwendige Fangen der Tiere erfüllt den oben ausgeführten Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Aus diesem Grund bedarf die Durchführung der Umsiedlungsmaßnahme einer vorherigen Genehmigung. Die Erteilung einer Ausnahme ist gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG möglich, wenn zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich sozialer und wirtschaftlicher Art vorliegen. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Population einer Art nicht verschlechtert. Bei einer fachgerechten Durchführung der Amphibienumsiedlung kann davon ausgegangen werden, dass sich der Erhaltungszustand der Kammmolchpopulation in Oldenburg nicht verschlechtert.

Andere zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses (§ 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG)

Sowohl das Stadtentwicklungsprogramm 2025 (step2025) mit Ratsbeschluss vom 31.03.2014 als auch das Wohnkonzept 2025 mit Ratsbeschluss vom 28.10.2013 gelten als von der Gemeinde beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 des Baugesetzbuches (BauGB). Beide Entwicklungskonzepte sind damit handlungsleitend für die gesamte Stadtverwaltung; sie befassen sich intensiv und vorausschauend mit dem Oldenburger Wohnungsmarkt. Sowohl im step2025 als auch im Wohnkonzept 2025 hat sich die Stadt Oldenburg auf Basis eingehender Analysen zum Thema Wohnen positioniert und verfolgt eine Mehrfachstrategie in der Wohnraumentwicklung. Leitziel ist die Konzentration des Wohnens in der Mitte. Neben städtebaulichen, sozialen und infrastukturellen Aspekten ist dieses Leitziel von der Motivation getragen, die Bodenschutzklausel des § 1 a Abs. 2 BauGB ernst zu nehmen und baulich umzusetzen. Die Stadt möchte die Chance zur Innenentwicklung und Verdichtung ergreifen, indem das Wohnen vorrangig in der Innenstadt, innerhalb des Autobahnringes, in den Stadtteilzentren und entlang der Radialen gefördert wird. Sie möchte weitestgehend die weitere Inanspruchnahme von Landschaft für Siedlungszwecke reduzieren; gleichwohl ist jedoch ein gänzlicher Verzicht auf eine neue Wohnbauflächenausweisung nicht möglich.

Im Rahmen der Analytik zum step2025 wurde ermittelt, dass ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf für den Zeitraum der Jahre 2012 bis 2025 in Höhe von insgesamt 5 960 Wohneinheiten besteht. Zur Deckung dieses Bedarfs wurden Reserveflächen (d. h. Flächen, auf denen vorhandene Baurechte nach § 30 oder § 34 BauGB bestehen) im Umfang von 2 501 Wohneinheiten rechnerisch herangezogen, so dass ein Nettoneubaubedarf in Höhe von 3 459 Wohneinheiten verbleibt.

Dieser Nettoneubaubedarf wird nachgewiesen auf

- Vorratsflächen
  (dies sind vor allem Wohnbauflächen oder anteilig gemischte Bauflächen, die bereits im geltenden Flächennutzungsplan dargestellt sind, aber noch der verbindlichen Bauleitplanung bedürfen) und auf
- Potenzialflächen
  (dies sind vor allem mindergenutzte gewerbliche Bauflächen oder Konversionsflächen) sowie auf
- sonstigen Flächen.

Der jeweilige Realisierungshorizont als Auftrag an die Verwaltung ist aufgeteilt in die drei Zeitschnitte

k = kurzfristig (bis 2017)
m = mittelfristig (bis 2022)
l = langfristig (bis 2025)

Das Plangebiet der vorliegenden Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes N-297 (Langenweg/Bardieksweg) liegt im Bereich, der für Innenentwicklung und Verdichtung in Frage kommt.

Die übrigen Vorrats- und Potenzialflächen mit kurzfristiger Umsetzungsperspektive befinden sich derzeit bereits im Bauleitplanverfahren oder die Bauleitplanung ist bereits abgeschlossen und die Baugebiete befinden sich in der Umsetzung:

- Sandweg Nordwest (k)

  Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan O-822 (nördlich Sandweg/südlich sieben Bösen)

- Fliegerhorst Brookweg (k - l)

  Masterplan Fliegerhorst Zukunftsplan 2030+
  Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan N-777 D (Fliegerhorst/ Mittelweg)
  Weitere Aufstellungsbeschlüsse in Vorbereitung

- Donnerschwee-Kaserne (k - m)

  Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 40 (ehemalige Donnerschwee-Kaserne/Thomasblock)
  Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42 (ehemalige Donnerschwee-Kaserne/Schlieffenstraße)
  Rechtskraft des Bebauungsplanes M-667 (ehemalige Donnerschwee-Kaserne)
  Rechtskraft des Bebauungsplanes M-667 A (ehemalige Donnerschwee-Kaserne/Ammergaustraße)

- Alter Stadthafen Nord (k)

  Rechtskraft des Bebauungsplanes O-782 A (Alter Stadthafen), Teil 1 (Wasserseite)
  Rechtskraft des Bebauungsplanes O-782 A (Alter Stadthafen), Teil 2 (Bahnseite)

- Storchweg (k)

  Rechtskraft des Bebauungsplanes S-745 A (östlich Am Bahndamm/ westlich Gerhard-Stalling-Straße)

Lediglich die Fläche Fliegerhorst Gaußstraße (k - l) musste im dringenden allgemeinen Bedarf zur Unterbringung von Asylsuchenden wegen der Einrichtung zweier kommunaler Gemeinschaftsunterkünfte einstweilen in ihrer Entwicklung zurückgestellt werden. Die Fläche Kortlangstraße (k - m) ist in Privatbesitz, die Flächenverfügbarkeit ist derzeit nicht gegeben.

Zwischenzeitlich wurde die dem step2025 zugrunde liegende Bevölkerungsprognose überprüft. Das step2025 ging für die kommenden Jahre noch von einem jährlichen Bedarf von ca. 600 zusätzlichen Wohneinheiten aus. Es ist festzustellen, dass die angenommene positive Bevölkerungsentwicklung weiter anhält und die prognostizierten Werte deutlich übersteigen. Hinzu kommt der Zuzug von Flüchtlingen mit anerkanntem Aufenthaltstitel, die ebenfalls Wohnungen nachfragen. Mit Stand Januar 2016 wurde für das Jahr 2015 in Oldenburg ein Bevölkerungssaldo von + 3 712 Personen ermittelt. Nach neuer überschlägiger Prognose werden in den kommenden Jahren ca. 1 550 zusätzliche Wohneinheiten jährlich benötigt, um den Bedarf zu decken und die Flüchtlinge mit anerkanntem Aufenthaltstitel mit Wohnraum zu versorgen. Besonders für die Zielgruppe der Familien fehlt geeigneter Wohnraum. Als familienfreundliche Stadt sind daher entsprechende Angebote vorzuhalten, um der Abwanderung ins Umland und damit einer Suburbanisierung entgegenzuwirken.

Zusammenfassend ist festzuhalten: Die zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses liegen im dringenden Wohnbauflächenbedarf in der Stadt Oldenburg.

Alternativenprüfung (§ 45 Abs. 7 Nr. 2 BNatSchG)

Die sogenannte "Nullvariante" wurde geprüft, aber angesichts des Planungsauftrages aus dem step2025, der vorhandenen Wohnbauflächendarstellung im geltenden Flächennutzungsplan und dem dringenden, über das step2025 hinausgehenden Wohnbauflächenbedarf verworfen.

Mögliche alternative Planungen an anderer Stelle im Oldenburger Stadtgebiet wurden bereits im Rahmen des step2025 untersucht und gegeneinander abgewogen. Eine dem vorausgegangen detaillierte Untersuchung der unbebauten Flächen hat ergeben, dass nur sehr wenige dieser Flächen frei von einer naturschutzrechtlichen Bindung sind. Viele dieser Flächen im Stadtgebiet sind Landschafts- bzw. Naturschutzgebiete oder sind bereits für ökologische Ausgleichsmaßnahmen gebunden. Daher wurde bei den Darstellungen im step2025 zum einen darauf geachtet, die für die Natur gesicherten Flächen von einer Bebauung freizuhalten und zum anderen dennoch Flächen zum Bauen darzustellen, um den prognostizierten Bedarf gerecht zu werden. Die Flächen des Planbereiches befinden sich im Eigentum der Stadt Oldenburg und stehen somit kurzfristig für die benötigte Wohnbauflächenentwicklung bereit. Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass derzeit nicht ein "Entweder/Oder" der zu entwickelnden Baugebiete zur Diskussion gestellt werden kann, sondern dass es um das parallele Entwickeln möglichst aller verfügbaren Vorrats-, Potenzial- und sonstigen Flächen unter Beachtung der tatsächlichen Verfügbarkeit (das heißt der Bereitschaft der Flächeneigentümer zur Baulandentwicklung) gehen muss. Dabei wurden die zeitlichen Vorgaben des step2025 vielfach bereits überwunden und die Flächenentwicklungen einzelner Gebiete zeitlich vorgezogen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Entwicklung von Wohnbauflächen im Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung angesichts der aktuellen Bevölkerungsentwicklung und der Flächenkulisse in Oldenburg alternativlos ist.

Es ist geplant, parallel zum weiteren Bebauungsplanverfahren das notwendige Verfahren zur Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG durchzuführen und die notwendigen Maßnahmen zur Umsiedlung der Amphibienpopulation umzusetzen.

Nach Abschluss der Amphibienumsiedlung ist das Gebiet mit einem geeigneten Zaun gegen die Zuwanderung von Amphibien zu sichern. Entlang der Südostseite ist der Zaun in 5,00 m Abstand von der Nordbäke zu errichten. Der Zaun darf erst nach dem vollständigen Abschluss der Bauarbeiten und nach der Fertigstellung des Regenrückhaltebeckens abgebaut werden.

4.5 Emissionen

Durch den angrenzenden Kindergarten ist von einer gewissen Geräuschkulisse auszugehen, die jedoch nicht zu bewerten ist. Seit der Aufnahme des Absatzes (1a) in den § 22 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Bei der Beurteilung der Geräucheinrwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.

4.6 Bodenschutz und Kampfmittel

Für das betreffende Gelände besteht nach der städtischen Kampfmittelbelastungskarte kein Kampfmittelverdacht und gemäß dem Altlastenverzeichnis der Stadt Oldenburg ist das Plangebiet altlastenfrei.

5. Planinhalt

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Wohnbauflächen im Plangebiet werden als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung spiegelt die umliegende Wohnnutzung wider und wird somit als gebietsverträglich eingestuft. Außerdem soll das künftige Baugebiet vorwiegend dem Wohnen dienen und wohnungsfremde Einflüsse weitestgehend vermieden werden. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO), wie z. B. Beherbergungsbetriebe, werden ausgeschlossen, da die Erschließung für eine solche Nutzung nicht ausgelegt ist.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Als Maß der baulichen Nutzung werden eingeschossige Gebäude mit einer GRZ von 0,3 bei einer offenen Bauweise festgesetzt. Die Festsetzungen erfolgen in Anbetracht der umliegenden Bebauung, um ein maßvolles Einfügen der geplanten Bebauung zu erreichen und eine kleinteilige Einfamilienhausbebauung zu realisieren. Die Entwässerungsplanung hat ergeben, dass aufgrund des abfallenden Geländes eine Mindesthöhe der Oberkante Fertigfußboden ≙ mindestens 12,45 m über Normalhöhennull (NHN) festzusetzen ist, um bei Starkregen eindringendes Wasser zu vermeiden. Die Oberkante der Fertigfußböden soll somit immer mindestens 25 cm über der Endausbauhöhe der Erschließungsstraße liegen. Die Gebäudehöhe ist aus dem Bestand abgeleitet und wird mit einer maximalen Gebäudehöhe von 22,00 m über NHN festgesetzt.

5.1.3 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Sicherung einer am Regenrückhaltebecken stehenden Erle wird diese festgesetzt. Im Kronentraufbereich dieses Baumes darf keine Abgrabung oder Geländeaufhöhung vorgenommen werden.

5.1.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die Planstraße wird als private Verkehrsfläche festgesetzt, da diese nicht alle Anforderungen an eine öffentliche Verkehrsfläche erfüllt und lediglich nur fünf Einfamilienhausgrundstücke erschließt. Es ist eine Wendeanlage für Lieferfahrzeuge vorgesehen, damit die Fahrzeuge des Abfallwirtschaftsbetriebes (AWB) die private Planstraße befahren können. Hierfür ist eine Haftungsfreistellung an den AWB zu geben.

Um eine Überflutung der Planstraße bei Starkregen zu verhindern, wird hier eine Mindesthöhe von 12,20 m über NHN festgesetzt.

Eine Anbindung an bestehende Trinkwasser-, Gas- und Stromleitungen ist möglich.

5.1.5 Sonstige Festsetzungen

Die zur privaten Verkehrsfläche orientierten Vorgärten sind von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie von Stellplätzen und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO freizuhalten. Mit dieser Festsetzung wird bezweckt, den Charakter offener, wenig versiegelter und grüner Vorgartenbereiche zu schaffen. Eine Zufahrt in einer Breite von 3,00 m je Grundstück ist zulässig.

Entlang der Nordbäke, einem Gewässer II. Ordnung der Haaren-Wasseracht, ist entsprechend der Satzung der Haaren-Wasseracht die Errichtung von baulichen Anlagen jeder Art, Einfriedungen über 1,20 m Höhe, Veränderungen der Geländeoberkante und Anpflanzungen in einer Entfernung von weniger als 5,00 m von der oberen Böschungs-

kante unzulässig. Entsprechend ist in der Planzeichnung ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt. Es ist zu beachten, dass Ufergrundstücke nur so bewirtschaftet werden dürfen, dass die Unterhaltung des Gewässers nicht beeinflusst wird. Die Erfordernisse des Uferschutzes sind bei der Nutzung zu beachten.

6. Gewichtung der unterschiedlichen städtebaulichen Belange

Aufgrund der in den letzten Jahren gestiegenen Bevölkerungszahl innerhalb der Stadt Oldenburg und angesichts der weiteren Zunahme aus zu erwartenden Wanderungsbewegungen stellt die Bereitstellung von ausreichenden Wohnbauflächen eine zentrale Entwicklungsaufgabe der Stadt Oldenburg dar. Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung hat der städtebauliche Aspekt, d. h. die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zur Sicherung der Wohnraumversorgung, daher eine sehr hohe Priorität gegenüber einer öffentlichen Nutzung als Grünfläche mit Spielplatz bzw. der derzeitigen Verwendung als verpachtete Gartenfläche.

7. Städtebauliche Daten

Private Verkehrsfläche:	ca. 748 m²
Allgemeines Wohngebiet:	ca. 3 036 m²
Plangebietsfläche:	**ca. 3784 m²**

8. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung

Es entstehen Kosten im üblichen Rahmen eines Verfahrens nach § 13 a BauGB. Die Kosten für die Herstellung der Erschließungsstraße werden im Laufe des weiteren Verfahrens ermittelt. Für die Umsiedlung der Amphibien werden Kosten von zurzeit geschätzten 14.300 € anfallen. Die finanziellen Aufwendungen sollen durch Grundstücksverkäufe finanziert werden.

9. Gutachten

Erfassung von Amphibien mit Schwerpunkt auf Kammmolch im Geltungsbereich der Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes N-297, Stadt Oldenburg, Dr. Marc Reichenbach, Dipl.-Biol., Dipl.-Ökol., Bürgerbuschweg 99 a, 26127 Oldenburg, Stand 18.09.2016.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) in seiner Sitzung am 27.03.2017 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, 17.5.2017

Stadt Oldenburg (Oldb) 215

Oberbürgermeister