

## Begründung zum Bebauungsplan N-297 II (Stiekelkamp/Bardieksweg)

### Inhaltsverzeichnis:

- |    |                                   |                     |
|----|-----------------------------------|---------------------|
| 1. | Anlaß und Ziel der Planung        |                     |
| 2. | Rahmenbedingungen                 | Hat vorgelegen      |
| 3. | Inhalt des Planes                 | 03.09.92            |
| 4. | Bisheriger Verfahrensablauf       | Bez.-Reg. Weser-Ems |
|    |                                   | Im Auftrage         |
| 1. | <u>Anlaß und Ziel der Planung</u> | gez. Müller         |

Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne N-297 und N-297 I setzen für die Flächen im Änderungsbereich ein Wohngebiet fest, das über eine öffentliche Erschließungsstraße zwischen Stiekelkamp und Bardieksweg erschlossen werden soll. Der Bereich ist durch teilweise bereits vorhandene Einfamilienhäuser geprägt. Westlich angrenzend liegt ein Möbelmarkt.

Der Anlaß für die Aufstellung des obengenannten Bebauungsplanes N-297 II ergibt sich einerseits aufgrund der technischen Erschließungsbedingungen, insbesondere der Abwasserkanalisation und der stärkeren Gewichtung der naturräumlichen Belange sowie der Minimierung der Verkehrsflächen und andererseits aufgrund konkreter Bauabsichten einiger Anlieger am Bardieksweg sowie im rückwärtigen Bereich Stiekelkamp. Die Schaffung zusätzlichen Wohnraumes entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung in diesem Bereich sind sowohl durch die Neuregelung der Erschließung und der Schmutzwasserableitung als auch durch die Berücksichtigung der vorhandenen naturräumlichen Gegebenheiten zu schaffen.

### 2. Rahmenbedingungen

#### 2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der bisherige Bebauungsplan N-297 in dem Bereich zwischen Stiekelkamp und Nordbäke, bereits geändert durch den Bebauungsplan N-297 I, um die vorhandene Wallhecke im Bereich der Verkehrsfläche zu berücksichtigen, setzt ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl/Geschoßflächenzahl 0,3/0,4 und einem Vollgeschoß mit Ausnahme fest.

Westlich angrenzend ist in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer baulichen Nutzung von GRZ/GFZ 0,4/0,8 und Z II festgesetzt. Vorhanden ist dort ein Möbelmarkt.

...

## 2.2 Örtliche Gegebenheiten

Die Erschließung der Grundstücke Stiekelkamp 39 a bis 39 d, östlich der Wallhecke, ist bereits vorhanden. Obwohl im Bebauungsplan 297 I als öffentliche Erschließung festgesetzt, ist sie privat geblieben. Auch der Schmutzwasserkanal ist privat verlegt worden. Dieser Kanal wurde so hoch verlegt, daß ein Schmutzwasserkanal für den Bereich der Grundstücke zwischen Bardieksweg und Nordbäke hieran nicht angeschlossen werden kann, da eine Kreuzung unterhalb der Sohle der Nordbäke nicht möglich ist. Die Erschließung der übrigen Flächen ist daher neu zu regeln.

## 2.3 Zustand von Natur und Landschaft

Das Bebauungsplangebiet wird von Ost nach West von der Nordbäke durchflossen, die von einer geschlossenen Birkenreihe begleitet wird. Eine Birkenreihe befindet sich ebenfalls entlang der südwestlichen Grenze des Planbereiches zwischen Bardieksweg und Nordbäke. Zwischen Stiekelkamp und Nordbäke verläuft eine rd. 120 m lange, mit Eichen, Ebereschen und Birken bestandene, gem. § 33 Nds. Naturschutzgesetz geschützte Wallhecke. Die Wallhecke ist vital und wüchsig, die Gehölze sind noch überwiegend von strauchigem Wuchs. Der Wallkörper ist intakt und weist einen reichen Unterwuchs auf. Im westlichen Planbereich südlich der Nordbäke befindet sich ein kleinerer geschlossener Gehölzbestand, bestehend aus Birken, Ebereschen, Hainbuchen und Haselnußsträuchern.

Für das Stadtgebiet der Stadt Oldenburg liegt flächendeckend eine Biotopkartierung vor. Das Bebauungsplangebiet ist durch aufgelassenes Gartenland (rd. 5 000 m<sup>2</sup>) im nördlichen Planbereich und eine rd. 3 000 m<sup>2</sup> große Weidelgrasweide mit Wiesenschaukraut südlich der Nordbäke, angrenzend an die Wallhecke, gekennzeichnet. Die Weidelgrasweide ist ein Biotoptyp, der auf der sechsstufigen Wertskala nach Prof. Dr. Dr. Weber der Stufe 2 zugeordnet werden kann, ebenso wie die vorhandenen Baumreihen und Gehölzbestände. Die Weidelgrasweide ist jedoch in dieser Lage (verinselt innerhalb bebauter Flächen) eher als Grenzfall zur Wertstufe 1 einzuordnen und daher aus floristischer Sicht nur als bedingt wertvoll zu bezeichnen. Gefährdete Pflanzenarten konnten nicht nachgewiesen werden. Die zwischen Stiekelkamp und Nordbäke verlaufende Wallhecke ist der sechsten Wertstufe zuzuordnen und damit äußerst wertvoll. Eine relativ aufwendige und Zeit beanspruchende Bestandsaufnahme der Fauna, z. B. in bezug auf Singvögel, Käfer oder Schmetterlinge, wurde nach Auffassung der unteren Naturschutzbehörde nicht für erforderlich gehalten. Aufgrund der floristischen Wertigkeit, der vorhandenen Strukturen und der Lage des Bereiches inmitten bereits bebauter Flächen wird davon ausgegangen, daß nur relativ bekannte und verbreitete Arten diesen Bereich besiedeln. Zur Bewertung des vorliegenden Eingriffes wird die floristische Erfassung für ausreichend gehalten.

### 3. Inhalt des Planes

#### 3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Städtebauliches Ziel ist es, möglichst kurzfristig vorhandene Baulandreserven zu nutzen. Im Zusammenhang mit der Neuorientierung der Ver- und Entsorgung der Flächen südlich des Bardiessweges zum Stiekelkamp hin wird die in den Bebauungsplänen N-297 und N-297 I festgesetzte Verkehrsfläche entsprechend verändert und gleichzeitig reduziert.

Die Flächen im Bebauungsplan werden, wie bisher in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Neben dem Wohnen als Hauptnutzung sind hier ergänzende, aber nicht störende Nutzungen zulässig.

Darüber hinaus wird die Firsthöhe der baulichen Anlagen festgesetzt, um zu erreichen, daß sich auch die neu hinzukommende Bebauung in die bereits bestehende Siedlungsstruktur von Einfamilienhäusern einfügt. Westlich wird diese Siedlungsstruktur durch den angrenzenden Möbelmarkt verändert. Dieser Betrieb ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes N-297 hier jedoch zulässig. Er wird im Hinblick auf das angrenzende entstandene und vorhandene Wohnen für vertretbar gehalten, da zum einen entsprechend dem Bebauungsplan N-297 ein Pflanzstreifen von 5,00 m Breite an der Grenze zu den östlich anschließenden Einfamilienhausgrundstücken festgesetzt ist und zum anderen durch Auflagen in der Genehmigung sichergestellt wird, daß durch bauliche, maschinentechnische und/oder betriebliche Maßnahmen erreicht wird, daß an den nächstgelegenen Wohnhäusern am Stiekelkamp, Weißenmoorstraße sowie Bardiessweg Lärmimmissionswerte von 55 dB (A) tags und 40 dB (A) nachts nicht überschritten werden. Bei Einhaltung dieser Werte ist ein weitgehend störungsfreies Wohnen möglich.

#### 3.2 Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze von Natur und Landschaft

Die im Bebauungsplanbereich vorhandenen Bäume und Baumgruppen (vorwiegend Eichen und Birken, teilweise auch mächtige Fichten) sind als zu erhalten festgesetzt. Sie gliedern und beleben das Landschaftsbild und bieten einen Lebensraum, insbesondere für die Avifauna. Die Festsetzung von nicht überbaubaren Flächen innerhalb der Kronenbereiche gewährleistet den langfristigen Schutz und Erhalt der Bäume.

Im Zuge der Anlage der Erschließungsstraße muß die Nordbäke auf einem Teilstück verrohrt werden. Bei einer Straßenbreite von 3,5 m ist von einer Verrohrung auf 4 m Breite auszugehen. Dieser Eingriff in das Gewässer (es gehen rd. 2,5 m<sup>3</sup> Wasserfläche verloren) kann durch eine entsprechend große Aufweitung des nordwestlichen Ufers der Nordbäke ausgeglichen werden. Östlich der geplanten Erschließungsstraße sind dort keine Birken vorhanden. Die Stadt wird einen Plan zur Gestaltung der Nordbäke erarbeiten. Die Maßnahme soll zeitlich parallel zur Erschließung der Bauflächen durchgeführt werden.

Für die geplante Erschließungsstraße muß ein 12 m langes Teilstück der Wallhecke entfernt werden, um die Durchfahrt für Müllfahrzeuge zu ermöglichen. Dieser Eingriff in den Naturhaushalt durch die Beseitigung eines Wallheckenteilstücks um ca. 12 m sowie die Beeinträchtigung der Funktion der gesamten Wallhecke als linienhaftes Vernetzungselement muß durch die Anlage einer neuen Wallhecke auf 24 m Länge kompensiert werden.

Ein Ausgleich an Ort und Stelle ist nicht möglich, so daß die neue Wallhecke auf einem geeigneten Grundstück innerhalb des von dem Eingriff betroffenen Landschaftsraumes angelegt werden muß. Hierfür ist das Flurstück 800/58, Flur 32, Gemarkung Ohmstede, an der Straße Sieben Berge geeignet (siehe Anlage 1). Das Flurstück ist in städtischem Besitz. Bei der Durchführung der Erschließung ist in Verbindung mit dem Baugenehmigungsverfahren an der Nordgrenze des Flurstückes eine 24 m lange Wallhecke gem. beiliegendem Schema (Anlage 2) zu fordern.

Zum Schutz der verbleibenden Wallhecke am Stiekelkamp wird die Wallhecke auf 3 m Breite und zusätzlich ein 1 m breiter Geländestreifen als öffentliche Grünfläche festgesetzt. So ist auch die Pflege der Wallhecke möglich.

Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen eine zusätzliche Bebauung in dem Bebauungsplanbereich N-297 II, solange durch den Bau der neuen Erschließungsstraße westlich der Wallhecke eben diese Wallhecke nicht beeinträchtigt wird.

Dies ist durch die Verlegung des Schmutzwasserkanals in größtmöglichem Abstand zur Wallhecke und bei Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Wegebaumaterialien (z. B. Lochklinker, Rasengittersteine) zu gewährleisten. Zusätzlich wird westlich entlang der Wallhecke ein 1 m breiter öffentlicher Grünstreifen festgesetzt, so daß die Straßenentwässerung über eine Mulde und einen Graben zur Nordbäke geregelt werden kann.

Der Eingriff durch die Versiegelung des aufgelassenen Gartenlandes wird seitens der unteren Naturschutzbehörde als nicht erheblich eingestuft. Zum einen sind durch eine festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 keine großen, zusammenhängenden Versiegelungen zu erwarten, zum anderen bleibt der belebte Oberboden erhalten und kann nach Beendigung der Bauarbeiten weiter verwendet werden.

Der Eingriff durch die Versiegelung der Weidelgrasweide (Gebäude, Erschließungsstraße) kann einerseits durch die Festsetzung einer Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf 5 m Breite entlang der nordwestlichen Planbereichs-

...

grenze ausgeglichen werden. Andererseits werden die mit Birken bestandenen Flächen beiderseits der Nordbäke auf einer Breite von 6 m bzw. 4 m als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Die Flächen sollen naturnah entwickelt und einmal jährlich gemäht werden.

Diese Maßnahmen werden für geeignet gehalten, den Eingriff zu kompensieren.

### 3.2 Die weiteren Festsetzungen

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend den bisherigen Festsetzungen aus den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, jedoch unter Berücksichtigung der geänderten Baunutzungsverordnung vom Januar 1990, wonach die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen nicht mitzurechnen sind, übernommen, so daß bei der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse auf 1 die Festsetzung der Geschoßflächenzahl entfällt.

Die höchst zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden wird auf 2 begrenzt, um die städtebauliche Eigenart des Gebietes, das zum größten Teil schon mit Einfamilienhäusern bebaut ist, in diesem Sinne weiterzuentwickeln. Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen wird auch im Hinblick auf die schmale Erschließungsstraße vorgenommen, um den Kraftfahrzeugverkehr möglichst gering zu halten.

Die Festsetzung, Garagen und Stellplätze nur auf den überbaubaren Flächen zuzulassen, wird aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen. Die neu geplante Erschließungsstraße hat eine sehr geringe Breite, so daß die angrenzende nicht überbaubare Grundstücksfläche auch als unbebauter Freiraum erhalten bleiben soll. Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind die nicht überbaubaren Flächen u. a. auch zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes vorgesehen.

Ein Kinderspielplatz ist in dem Planbereich N-297 II nicht vorgesehen. In dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan N-297 ist ein Spielplatz festgesetzt, der auch vor der Änderung des Bebauungsplanes N-297 II für einen größeren Einzugsbereich ausreichend war. Durch die Änderung des Bebauungsplanes N-297 II wird die Zuwegung zum Spielplatz parallel zur Nordbäke aufgegeben, da eine Realisierung aufgrund der Eigentumsverhältnisse für unrealistisch angesehen wird. Aber auch über den Bardieksweg ist der Spielplatz für die Kinder gefahrlos zu erreichen. Das Flurstück 80/25 ist im Eigentum der Stadt, so daß die Herstellung des Spielplatzes kurzfristig möglich ist. Für die Kinder aus dem südlichsten Teil des Planbereiches N-297 II beträgt die Entfernung über die neue Erschließungsstraße und den Bardieksweg bis zum Spielplatz max. 500 m. Nach dem Nds. Gesetz über Spielplätze sollen Spielplätze auf einem Weg von nicht mehr als 400 m erreicht werden können.

Hinsichtlich der Überschreitung der Entfernung wird auf den Entwurf der DIN 18034 (November 1982) "Freiflächen zum Spielen" hingewiesen. Danach werden die Spielbereiche in die Kategorien A, B und C unterteilt. Der Spielbereich B ist für die Versorgungsfunktion eines Wohnbereiches vorgesehen und gibt einen 5-Minuten-Fußweg-Bereich an. Dies entspricht max. einem Weg von 500 m zu den Wohnungen. Da dieser Spielbereich vorzugsweise für schulpflichtige Kinder bestimmt ist, wird die Überschreitung der Entfernung für vertretbar gehalten. Über das Angebot des Spielplatzes im Bebauungsplan N-297 hinaus kann dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder auch innerhalb des Planbereiches auf den relativ großen Grundstücken entsprochen werden.

### 3.3 Erschließung

Die Grundstücke im Planbereich N-297 II werden über eine neue Erschließungsfläche zwischen Stiekelkamp und Bardieksweg erschlossen. Vorgesehen sind zwei Stichstraßen mit Wendemöglichkeiten für Pkw vom Stiekelkamp und vom Bardieksweg aus, die über einen nur für Müllfahrzeuge und Radfahrer und Fußgänger befahrbaren Weg miteinander verbunden sind. Durch diese Unterbrechung wird der Durchgangsverkehr ausgeschlossen und ein ruhiges Wohnen ermöglicht. Die bereits vorhandene Bebauung am Stiekelkamp 39 a bis d wird weiterhin über die private Zuwegung östlich der Wallhecke erschlossen.

Die Erhaltung des Nebengebäudes auf dem Grundstück Stiekelkamp 35 ist trotz des Durchfahrens von Müllfahrzeugen weitgehend möglich. Ein späterer ca. 3 m breiter Anbau an der Nordwestseite dieses Nebengebäudes muß jedoch mit dem Ausbau der Straße abgerissen werden, da im anderen Fall die Wallhecke weiter gekürzt werden muß und dies aufgrund des vorhandenen Wallheckenbewuchses nicht vertretbar ist. Mit dem Eigentümer des Grundstücks Stiekelkamp 35 ist dies in diesem Sinne besprochen worden. Für den Fall, daß das Nebengebäude einmal nicht mehr erforderlich ist, sind die festgesetzten Baugrenzen einzuhalten.

Bei der Ableitung des Schmutzwassers in Richtung Stiekelkamp aus dem Bereich zwischen dem Bardieksweg und der Nordbäke muß die Nordbäke unterquert werden. Da der privat verlegte Kanal zu hoch liegt und ein Anschluß hier nicht möglich ist, ist es notwendig, innerhalb der Verkehrsfläche zwischen Bardieksweg und Stiekelkamp einen neuen Schmutzwasserkanal zu verlegen.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt vom Bardieksweg und vom Stiekelkamp aus zur Nordbäke.

Vor einer verstärkten Ableitung von Oberflächenwasser infolge Bebauung aus dem Bereich des Bebauungsplanes N-297 II (Stiekelkamp/Bardieksweg) in die Nordbäke wird die Abflulleistung der Nordbäke durch Umbaumaßnahmen im Kreuzungsbereich mit dem Regenwasserkanal Langenweg auf 40 l/s gedrosselt und damit das vorhandene Rückhaltevermögen des Rückhaltebeckens Swartemoor stärker in Anspruch genommen.

Die wasserrechtliche Beordnung wird im Zuge des wasserrechtlichen Verfahrens für die Einleitung von Oberflächenwasser aus dem Bereich des Bebauungsplanes N- 297 II in die Nordbäke erfolgen.

Außerdem wird eine Auswechselung des Durchlasses Hagelmannsweg durchgeführt und die Beseitigung des eingefallenen Durchlasses zwischen Hagelmannsweg und Bahnlinie Oldenburg - Wilhelmshaven veranlaßt.

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas sowie Telefon und Kabelanschluß ist hier sichergestellt.

### 3.4 Städtebauliche Daten

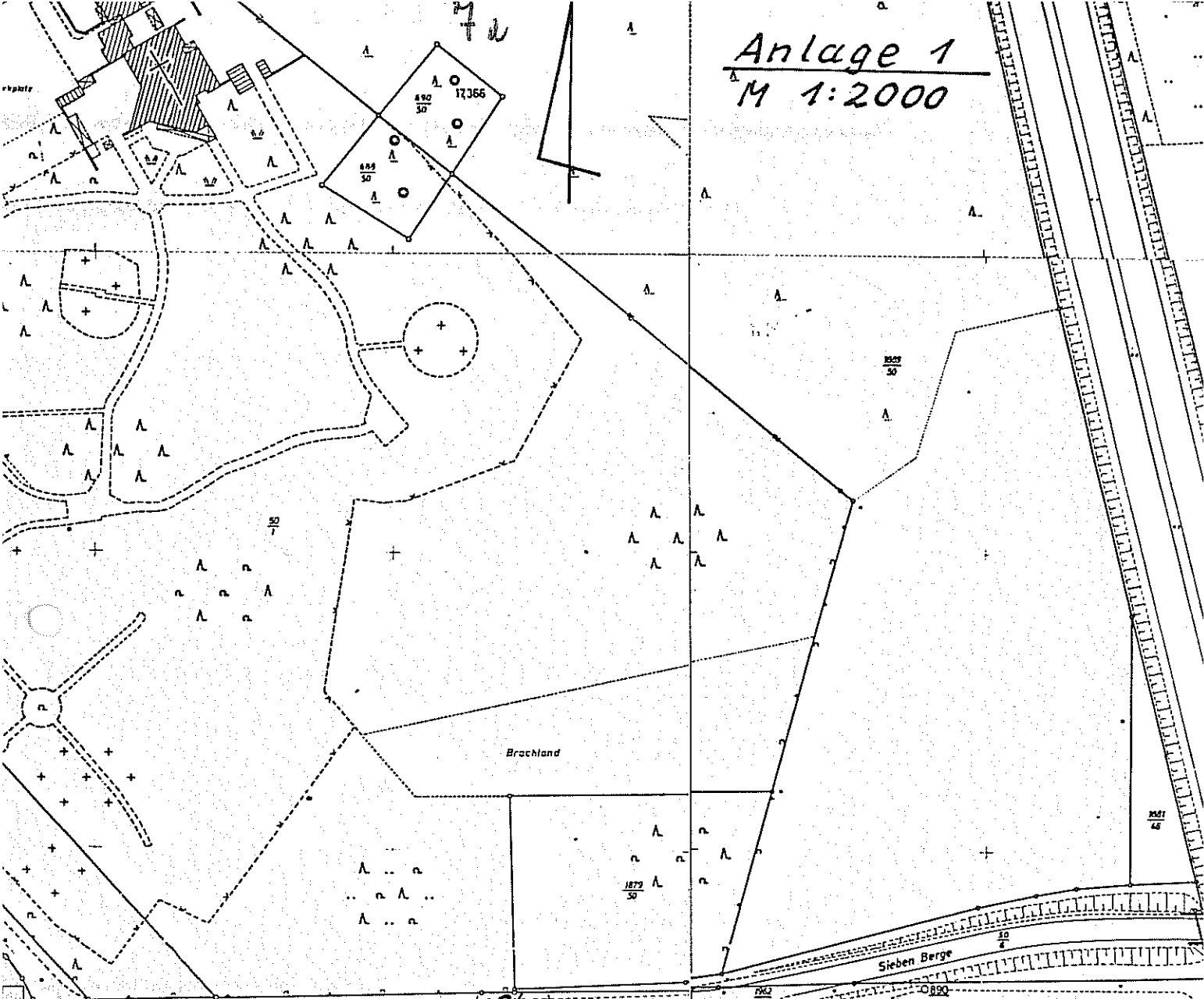
Die Größe des Planbereiches umfaßt ca. 23 230 m<sup>2</sup>, davon:

allgemeines Wohngebiet:	20 510 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche:	1 890 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche:	830 m <sup>2</sup>

### 4. Bisheriger Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluß:	16.09.91
frühzeitige Bürgerbeteiligung durch Aushang:	02.09.91 bis 16.09.91
Öffentliche Auslegung:	30.12.91 bis 31.01.92

Anlage 1  
M 1:2000



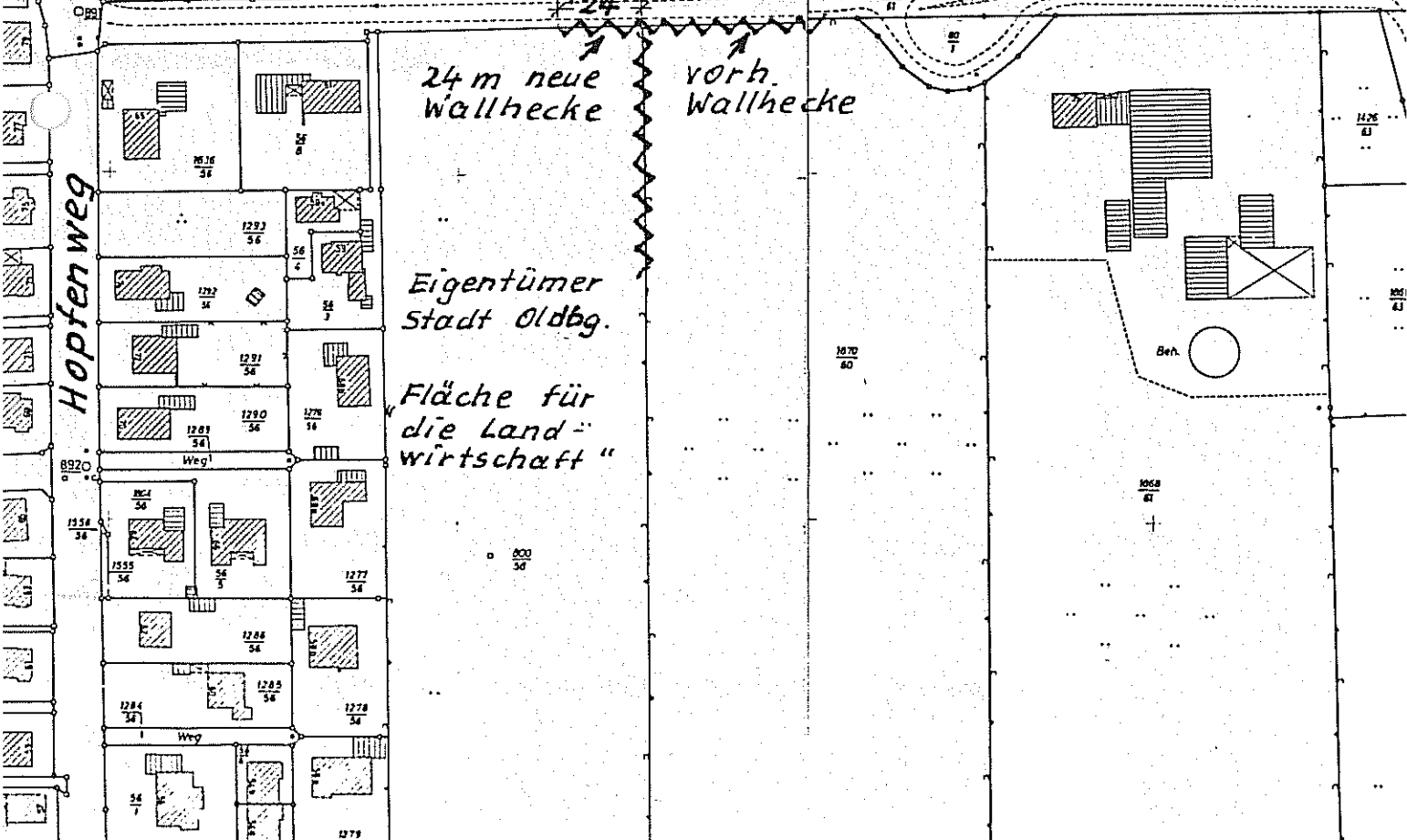
24 m neue  
Wallhecke

vorb.  
Wallhecke

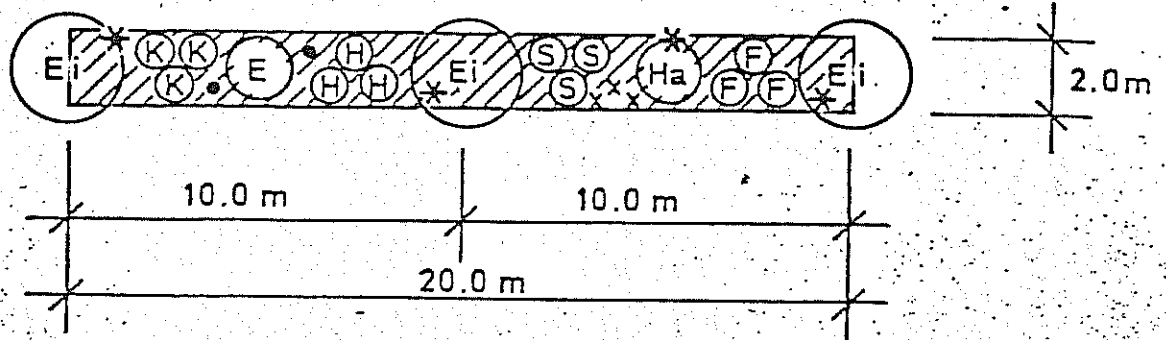
Eigentümer  
Stadt Oldbg.

Fläche für  
die Land-  
wirtschaft "

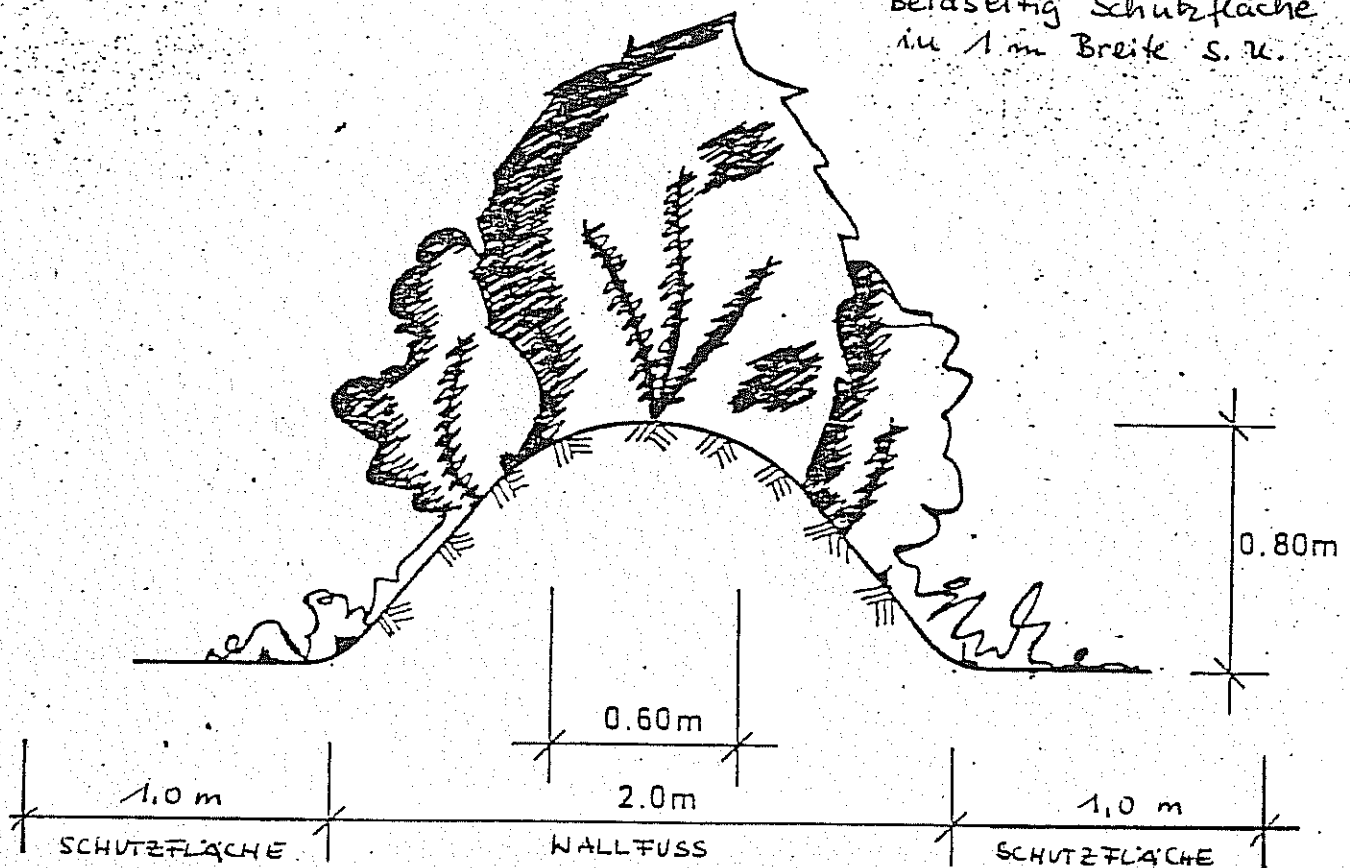
Hopfenweg







Pflanzschema für 20 m  
Beidseitig Schutzfläche  
in 1 m Breite s. u.



Zeichen	Name		Pflanzgröße / Menge	
Ei	Stieleiche	Quercus robur	STU 18-20	1 Stk. / 10 lfm.
E	Esche	Fraxinus excel.	150-200 cm	
Ha	Hasel	Corylus avel.	100-150 cm	
K	Kreuzdorn	Rhamnus carth.	80-100 cm	
F	Faulbaum	Rhamnus frang.	80-100 cm	
H	Holunder	Sambucus nigra.	60-80 cm	
•	Hopfen	Humulus lup.		≅ 2 Triebe
///	Brombeere	Rubus frut.		"
x	Heckenkirsche	Lonicera xyl.		"
*	Farne in 3er-Gruppen			m Tb
S	Vogelbeere	Sorbus auc.	100-150 cm	

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg in seiner Sitzung am 15.06.92 zur Beschlußfassung vorgelegen.

Oldenburg, 16.06.92

L.S.

gez.Wandscher  
Oberstadtdirektor

~~Oberbürgermeister~~

i.V.  
gez.Stolze  
1. Bürgermeisterin