

Begründung zur Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes W-300 II (Hausbäke-Niederung)

1. Anlass und Ziele der Planung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg hat am 11.02.2002 beschlossen, für Flächen westlich der Hundsmühler Straße und nördlich des Ahlkenweges den Bebauungsplan W-300 II zu ändern. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan W-300 II aus dem Jahre 1969 setzt entlang der Hundsmühler Straße in einer Tiefe von ca. 40 m eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Grünfläche fest. Die rückwärtig anschließenden Flächen sind als Fläche für die Landwirtschaft, u. a. für den Erwerbsgartenbau, festgesetzt. Um die Voraussetzungen zur gewünschten Erweiterung des Betriebes Hundsmühler Straße 76 zu schaffen, ist entlang der Hundsmühler Straße die Festsetzung von gewerblichen Bauflächen geplant.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bisherige Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan 1996 stellt die Flächen des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft und gleichzeitig als Landschaftsschutzgebiet sowie als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dar. Die Flächen liegen darüber hinaus in einem als Überschwemmungsgebiet gekennzeichneten Bereich.

Der Flächennutzungsplan '96 soll parallel durch die Flächennutzungsplanänderung Nr. 15 geändert werden.

Für den Planbereich ist seit dem 03.10.69 der Bebauungsplan W-300 II rechtsverbindlich, der hier im Wesentlichen öffentliche Grünflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft festsetzt.

Nördlich, westlich sowie südlich schließen ebenfalls Flächen des Bebauungsplanes W-300 II an. Entlang der Hundsmühler Straße werden allgemeine Wohngebiete durch diesen Bebauungsplan sowie im rückwärtigen Bereich Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

Östlich verläuft die Hundsmühler Straße und östlich daran anschließend setzt der Bebauungsplan W-574 (rechtsverbindlich seit dem 26.09.80) öffentliche Grünflächen fest, die Bestandteil des Grünzuges zwischen dem Niklasteich, Gartentorteich, Bodenburgteich und dem Blesshuhnteich, Schwanenteich sind (Landschaftsschutzgebiet).

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Entlang der Hundsmühler Straße ist eine Straßenrandbebauung vorhanden, die sich u. a. als Tankstelle, Gartenbaubetrieb sowie Wohnbebauung darstellt.

Die Fläche des Plangebietes stellt sich bis auf das Teilstück des Flurstücks 7098/371 in der Örtlichkeit als Grünlandfläche dar und verbindet die Grünbereiche im Bereich des Blesshuhnteiches bis zum Niklasteich.

Westlich des Plangebietes verläuft bereits eine Fuß-/Radwegverbindung vom Hausbäcker Weg bis zum Ahlkenweg.

Die östlich verlaufende Hundsmühler Straße ist Bestandteil des Hauptverkehrsstraßennetzes des Gesamtverkehrskonzeptes 2000 (Vorbehaltsnetz lt. Ratsbeschluss vom 19.03.1990).

2.3 Zustand und Bewertung von Natur und Landschaft

Das Plangebiet selbst ist noch eine Brachlandfläche, die Bestandteil einer Grünverbindung ist. Diese Grünverbindung ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes (LSG OL-S 70 I) "Hausbäke-Niederung". Die Flächen liegen gleichzeitig im festgestellten Überschwemmungsgebiet Hausbäke-Niederung (Verordnung des damaligen Präsidenten des Nds. Verwaltungsbezirkes Oldenburg vom 01.11.1971).

Vor Satzungsbeschluss der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes W 300 II wurde eine Teilaufhebung des Landschaftsschutzgebietes (LSG OL-S 70 I) "Hausbäke-Niederung" sowie eine Teilaufhebung des Überschwemmungsgebietes durchgeführt.

Aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes W-300 II sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Um die Kompensation zu ermöglichen, sind im Plangebiet Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Auf diesen Flächen sollen Maßnahmen durchgeführt werden.

Für den ca. 6 400 m² großen Planbereich ist die Ausweisung von ca. 2 200 m² Gewerbegebietsflächen (ca. 100 m² zuvor allgemeines Wohngebiet und ca. 2 100 m² zuvor Grünfläche im Bebauungsplan W-300 II) sowie von ca. 4 000 m² Grünflächen geplant. Die ca. 4 000 m² großen Grünflächen teilen sich in eine ca. 2 000 m² große öffentliche Grünfläche sowie in eine ca. 2 200 m² große Fläche für die Landwirtschaft auf. Die Grünflächen können gemäß den Entwicklungszielen des Erläuterungsberichtes zum Flächennutzungsplan 1996 für das Landschaftsbild und für die stille Erholung entwickelt werden.

2.4 Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die geplanten Bauvorhaben sowie durch Versiegelungen kann eine Fläche von ca. 1 400 m² in Anspruch genommen werden. Für eine vollständige Kompensation ist eine Fläche von ca. 4 000 m² erforderlich, auf der heimische standortgerechte

Bäume und Sträucher angepflanzt werden, Senken zur Regenrückhaltung angelegt werden und Extensivierung des vorhandenen Grünlandes durchgeführt wird. Die Kompensation kann auf den vorhandenen Grünflächen erfolgen. In tabellarischer Form stellt sich die Eingriffsregelung wie folgt dar:

Bestand

Flurstück	Größe in m ²	Biotop	Wertfaktor	Biotopflächenwert
8238/372	5400	Feuchte Weidelgrasweide	2,0	- 10 800

Eingriff/Kompensation

Flurstück	Größe in m ²	Biotop	Wertfaktor	Biotopflächenwert
8238/372	1 400	Gewächshäuser, Zufahrt, Betriebshof usw.	0,0	0,0
dto.	4 000	Gehölzanzpflanzung, Regenrückhaltung, Grünlandextensivierung	2,7	10 800

2.5 Nichtdurchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Gartenbaubetriebes geschaffen werden. Dieses bauplanungsrechtliche Vorhaben fällt nach § 3 Abs. 1 Anlage 1 Nr. 18 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung nicht in den Anwendungsbereich dieses Gesetzes.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Ziel der Planung ist es, die Straßenrandbebauung entlang der Hundsmühler Straße zu vervollständigen, um auf den neu ausgewiesenen Flächen Erweiterungsmöglichkeiten für die bereits angesiedelte Gartenbaufirma zu schaffen. Die ursprünglich als Grünfläche festgesetzten Flächen sollen als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden, um eine geplante Erweiterung von Gewächshäusern zu ermöglichen. Aus der Sicht der städtebaulichen Ordnung empfiehlt es sich, hier nicht die im Bebauungsplan W-300 II für die Anschlussbereiche gewählten Bauflächenausweisung - allgemeines Wohngebiet - auf das Plangebiet zu übertragen und somit als Straßenrandbebauung zu arrondieren. Gartenbaubetriebe können gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise in allgemeinen Wohngebieten zugelassen werden, soweit die Voraussetzungen gemäß § 15 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung erfüllt werden. Gartenbaubetriebe sind als städtebaurechtlicher Nutzungsbegriff hinsichtlich der Zulässigkeit bzw. ausnahmsweise Zulässigkeit entsprechend dem Gebietscharakter nach dessen Zweckbestimmung bzw. der Eigenart des Gebietes zu qualifizieren. Der Umfang des geplanten Vorhabens ist unter Beurteilung des vom Investor vorgelegten Konzepts mit der Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebietes vereinbar und könnte zugelassen werden, da es sich dem Charakter des Gebietes

unterordnet. Die derzeit vorhandene Gärtnerei ist u. a. auf einen Ladenverkauf angewiesen, so dass auch aus diesem Grund die Ansiedlung in einem Wohngebiet verständlich ist. Im vorliegenden Fall ist jedoch gleichzeitig zu berücksichtigen, dass die beidseitig anschließenden allgemeinen Wohngebiete durch den Bebauungsplan W-300 II ausgewiesen sind, der bereit 1969 rechtsverbindlich wurde. Aufgrund zwischenzeitlicher Veränderungen der Rahmenbedingungen können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse hier für eine weitere Wohnbebauung nicht mehr sichergestellt werden. Dies würde für eine spätere Umnutzung der Flächen, die einerseits dadurch bedingt sein könnte, dass die Vorgaben gemäß § 15 Abs. 1 Baunutzungsverordnung nicht mehr erfüllt werden können, oder andererseits seitens des Gewerbetreibenden kein Interesse mehr an einer weiteren Nutzung der Flächen besteht, bedeuten, dass erneut bodenordnende Maßnahmen zur Verlagerung des Betriebes notwendig werden würden. Eine künftige Nutzung der Flächen als Wohnbaufläche scheidet aus, da die vorhandenen Lärmimmissionen (Verkehrslärm von der Hundsmühler Straße) in diesem Bereich eine Wohnnutzung nicht zulässt. Ein Ausschluss von Wohngebäuden würde dem § 4 der Baunutzungsverordnung widersprechen, so dass unter Berücksichtigung des Belangs "Gesunde Wohnverhältnisse" eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet nicht umsetzbar ist.

Das im Plangebiet angedachte Vorhaben - Gartenbaubetrieb - wäre nach dem Zulässigkeitskatalog von § 6 der Baunutzungsverordnung (Mischgebiet) unbeschränkt genehmigungsfähig. Mischgebiete dienen jedoch ebenfalls dem Wohnen. Ein Ausschluss von Wohngebäuden würde ebenfalls dem § 6 der Baunutzungsverordnung widersprechen.

Somit wurde für das Plangebiet die Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung gewählt. Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 sowie die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nicht zulässig. Eine Wohnnutzung sowie lärmintensive Nutzungen werden durch diese Baugebietsbeschränkung von vornherein ausgeschlossen. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln das Gewerbegebiet in der Form eingeschränkt, dass eine Beeinträchtigung der anschließenden Wohnbebauung ausgeschlossen werden kann. Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) nicht überschreiten. Diese Festsetzung stellt eine geordnete Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches sicher und gewährleistet gleichzeitig eine Bodennutzung, die die Umsetzung des Planungsanlasses der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes W-300 II ermöglicht.

Die Erweiterung und Verdichtung des Siedlungsraumes stellt besondere Ansprüche an die Sicherung und Entwicklung von Freiräumen. Wie bereits im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan 1996 der Stadt Oldenburg erläutert, führt die Erweiterung und Verdichtung des vorhandenen Siedlungsraumes zwangsläufig zu einem immer stärkeren Rückgang offener naturnaher Flächen. Um sicherzustellen, dass die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege erfüllt werden und der Bedarf an naturnahen Flächen gedeckt wird, gibt das Nds. Landschaftsschutzprogramm Leitlinien vor. So wird zum Flächennutzungsplan 1996 erläutert,

dass die weitgehend naturnahen Landschaftsräume mit ihren landschaftsraumtypischen, historisch gewachsenen Naturlandschaften, wie z. B. Hausbäke- und Haaren-Niederung, bezüglich ihrer Bedeutung für das Landschaftsbild und die stille Erholung sowie aufgrund der vorhandenen vielfältigen Lebensräume erhalten und entwickelt werden sollen. Im Rahmen der Änderung Nr. 1 zum Bebauungsplan W-300 II wird die Möglichkeit gesehen, durch die Ausweisung von Bauflächen in Teilbereichen andere Teilbereiche für eine künftige Naherholung zu entwickeln. Diese Entwicklung soll durch die Aufwertung von Grünbereichen, die gleichzeitig eine sinnvolle Anbindung von Fuß- und Radwegeverbindungen schaffen, gesichert werden.

3.2 Die weiteren Festsetzungen

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze soll ein ca. 10 bis 12 m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden, der eine Fuß-/Radwegeverbindung zwischen der bestehenden Fuß-/Radwegeverbindung westlich des Plangebietes und der Hundsmühler Straße sicherstellen soll.

Das Landschaftsschutzgebiet sowie das Überschwemmungsgebiet werden für die Ausweisung von Bauflächen zurückgenommen.

Die übrige ca. 2 200 m² große Fläche (ca. 100 m² zuvor allgemeines Wohngebiet und ca. 2 100 m² zuvor Grünfläche im Bebauungsplan W-300 II) wird als eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie einer Eingeschossigkeit festgesetzt. Um die geplante Erweiterung von Gewächshäusern zu ermöglichen, wird hier anstelle der offenen Bauweise die geschlossene Bauweise gewählt.

3.3 Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Den Belangen von Natur und Landschaft wird Rechnung getragen, sie müssen nicht zugunsten anderer gewichtiger Belange zurückgestellt werden, da geeignete Flächen vorhanden sind, die bereits im Flächennutzungsplan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt sind, auf denen der Eingriff grundsätzlich kompensiert werden kann. Bestand und Eingriffe wurden in der Bilanzierung gegenübergestellt. Aus der städtebaulichen Abwägung ergibt sich, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft zu 100 % ausgeglichen, d. h. kompensiert, werden sollen.

Im Plangebiet stehen hierfür Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 Baugesetzbuch zur Verfügung. Um die Maßnahmenflächen aufzuwerten, sollen entsprechende Maßnahmen durchgeführt werden.

Die Kompensationsmaßnahmen können in der Regel nur einheitlich durch die Stadt durchgeführt werden. Die Kosten hierfür werden auf die Eingriffsflächen verteilt. Der Umfang der erstattungsfähigen Kosten und die Art der Verteilung sind in der Satzung der Stadt Oldenburg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz geregelt. Die Kosten werden zu 100 % den Bauflächen zuge-

ordnet und werden vom Investor der geplanten Baumaßnahmen getragen. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag, der die Umsetzung der Maßnahmen zum Inhalt hat, wird parallel zwischen der Stadt Oldenburg und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

3.4 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes soll über die bereits vorhandene und vollständig ausgebaute Hundsmühler Straße erfolgen.

Eine Fuß-/Radwegeverbindung ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche geplant, die im ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet Hausbäke-Niederung liegt. Eine Aufhöhung der Wegetrasse würde den Bestimmungen des Überschwemmungsgebietes widersprechen. Deshalb muss eine zeitweilige Überflutung der Wegeverbindung, die vornehmlich als Wanderweg zur Freizeit- und Erholungsnutzung im Rahmen des Grünen Wegesterns genutzt werden soll und somit zu keiner notwendigen Erschließungsfunktion herangezogen wird, hingenommen werden. Die zu erwartende Aufhöhung der Bauflächen im Plangebiet muss somit auf den ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen abgeböscht werden.

In der Hundsmühler Straße sind Schmutzwasserkanäle und Regenwasserkanäle vorhanden. Die Schmutzwasserableitung kann über vorhandene Hausanschlussleitungen zu den vorhandenen Schmutzwasserkanälen erfolgen.

Zur Oberflächenentwässerung darf nur ein Grundabfluss in vorhandene Gräben oder über vorhandene Hausanschlussleitungen in die vorhandenen Regenwasserkanäle abgeleitet werden. Zur Beordnung der Oberflächenentwässerung ist deshalb auf den Grundstücken eine Rückhalteanlage herzustellen, da wegen der relativ hohen Grundwasserstände eine Versickerung von Oberflächenwasser voraussichtlich nicht erfolgen kann.

Die relativ geringe Oberflächenentwässerungsmenge des Fuß-/Radweges (wasser-durchlässige Befestigung) soll in Entwässerungsmulden erfolgen, die in den seitlichen Grünflächen herzustellen sind.

Der Bebauungsplanbereich liegt im ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet Hausbäke-Niederung, daher ist bei den geplanten Anlagen auf die Hochwassersicherheit zu achten. Ohne Genehmigung der unteren Wasserbehörde darf eine Bebauung nicht erfolgen. Es ist deshalb eine Ausnahmegenehmigung nach § 93 (2) des Nds. Wassergesetzes erforderlich. Da nach dem Nds. Wassergesetz die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet sind, muss die Beordnung der Oberflächenentwässerung im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Die Allgemeinen Entsorgungsbedingungen (AEB) des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) einschl. Anlagen für besondere Regelungen im Bereich der Stadt Oldenburg sind bei der Abwasserbeseitigung zu beachten.

3.5 Städtebauliche Daten

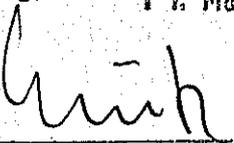
Plangebietsgröße:	ca. 6 400 m ²
Gewerbegebiet:	ca. 2 200 m ²
Öffentliche Grünfläche:	ca. 2 000 m ²
Flächen für die Landwirtschaft:	ca. 2 200 m ²

4. Kosten der Planverwirklichung

Die durch die Umsetzung der Entwicklungsziele für die Grünbereiche entstehenden Kosten sollen dem Vorhabenträger durch einen städtebaulichen Vertrag zugeordnet werden. Für die Grünverbindung mit Anlage eines Fuß-/Radweges sind ca. Kosten von 23.000,00 € zu erwarten.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg in seiner Sitzung am 14. März 2005 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, den 14. März 2005



Oberbürgermeister

