

B e g r ü n d u n g zum Bebauungsplan S-314 I
Bussardweg/Bahnhofsallee

Inhaltsverzeichnis:

1. Anlaß und Ziele der Planung
2. Rahmenbedingungen
3. Inhalt des Planes, städtebauliches Leitbild
4. Geplante Maßnahmen zur Planverwirklichung
5. Kosten der Durchführung
6. Bisheriger Verfahrensablauf

Hat vorgelegen

17.2.87

Bez.-Reg. Weser-Ems

Im Auftrage

Müller

1. Anlaß und Ziele der Planung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan S-314 setzt für Flächen im südlichen Bereich zwischen dem Grünzug Sperberweg und den Planstraßen B 1/B 2 und C 1/C 2 ein allgemeines Wohngebiet mit einem Maß der baulichen Nutzung fest, welches eine verdichtete Reihenhausbauweise in zweigeschossiger Bauweise zulassen würde. Diese Festsetzung soll geändert werden, da die Nachfrage nach einer Reihenhausbauweise erheblich zurückgegangen ist und ein Bedarf an dieser Wohnform in dem bisher möglichen Umfang sich für das Plangebiet nicht mehr stellt.

Der Entwicklung im Wohnungsbau folgend und aufgrund eines anhaltenden Interesses von Bauwilligen, die insbesondere in dem Gebiet Bahnhofsallee, Bussardweg, Sperberweg, ein Baugrundstück erwerben möchten, um sich dort ein Einfamilienhaus errichten zu können, soll mit der Planänderung entsprochen werden.

Ziel der Planung ist es daher, durch Festsetzungen die Voraussetzungen für die Errichtung von freistehenden Einfamilienwohnhäusern oder Doppelwohnhäusern zu schaffen.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

- Flächennutzungsplan 1981.
- Bebauungsplan S-314.
- Stadtteilentwicklungsplan Oldenburg-Süd (1978).
Generalentwässerungsplan A (Abwasserbeseitigung - 1970/72)
und B (Oberflächenentwässerung - 1973/75).

Im Flächennutzungsplan 1981 sind die Flächen im Geltungsbe-
reich des Bebauungsplanes als Wohnbauflächen dargestellt.

Der Bebauungsplan S-314 setzt die Flächen im Geltungsbereich
des Bebauungsplanes als Wohnbauflächen (WA) fest.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von ca. 100 m west-
lich der Straße Bahnhofsallee. In dem Straßenkörper ist be-
reits ein Schmutzwasserkanal vorhanden.

Da der Planbereich nicht unmittelbar an die Bahnhofsallee
angrenzt, sind Vorleistungen zur Erschließung erforderlich.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist u. a.
durch das Einkaufszentrum an der Klingenbergstraße abge-
deckt. Die schulische Versorgung ist durch das vorhandene
Schulzentrum gesichert.

Landschaftliche Elemente

Das noch unbebaute Plangebiet wurde bisher extensiv land-
wirtschaftlich genutzt. Eine Bewertung des Lebensraumes für
Kleintiere wurde mehrfach eingehend vorgenommen. Das Ergeb-
nis der Bewertung zeigt auf, daß der Planbereich in seinem
bisherigen Zustand sowohl in ökologischer Hinsicht als auch
in seinem Erholungswert nicht als besonders wertvoll einzu-
stufen war.

An den Straßen Bussardweg und Sperberweg sind teilweise
beidseits erhaltenswerte Baumreihen vorhanden. Es sind am
Bussardweg Birken und Eichen und am Sperberweg Birken und
Erlen. Wenn auch einige Arten als Einzelbäume nicht beson-
ders erhaltenswert sind, ergibt ihre Ensemblewirkung ein
geschlossenes und die Straßen und das Ortsbild prägendes
Bild. Aus diesem Grunde wurden sie als landschaftsgestalten-
des Element in die Planung einbezogen und haben durch ent-
sprechende Festsetzungen im rechtsgültigen Bebauungs-
plan S-314 Berücksichtigung gefunden.

Immissionen

In ca. 140 m Entfernung zum Bebauungsplanbereich beginnt das
Gelände der Abfallbeseitigungsanlage (Mülldeponie).

Umfangreiche Untersuchungen im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes S-314 haben ergeben, daß noch auftretende Emissionen der Sachlage nach unvermeidbar, für das Wohnen im Planbereich jedoch noch zumutbar sind.

3. Inhalt des Planes, städtebauliches Leitbild

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan 1981 und dem Bebauungsplan S-314 werden die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-314 I als Wohngebiet ausgewiesen. Dies entspricht der städtebaulichen Absicht, dem Bedarf an Wohnbauflächen zu entsprechen.

Die Wohnbauflächen nördlich der Planstraßen B 1/B 2 werden als reines Wohngebiet (WR) und die Wohnbauflächen südlich der Planstraße B 1/B 2 als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die gemäß § 3 Abs. (3) und gemäß § 4 Abs. (2) Ziff. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen werden nicht zugelassen. Das zum Innenbereich zählende Plangebiet soll weitgehend vom Kraftfahrzeugverkehr entlastet bleiben, um eine gehobene Wohnqualität zu erreichen. Außerdem sind diese Nutzungen unmittelbar östlich des Plangebietes im Einmündungsbereich der neuen Haupterschließungsstraße (Planstraße A, Bebauungsplan S-314) zur Bahnhofsallee zugelassen.

Ausnahmsweise werden Anlagen gemäß § 4 (3) Ziff. 6 BauNVO für die südlich der Planstraßen B 1/B 2 innerhalb des Plangebietes belegenen Flächen zugelassen. Diese Nutzung hier zuzulassen, ist begründet, da die Grundstücke dem Grünzug Sperberweg zugewandt liegen und somit diese Nutzung für die übrigen Wohnbereiche keine unzumutbare Belastung darstellt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird niedrig gehalten und den Werten der nördlich und westlich angrenzenden Siedlungsgebiete des Bebauungsplanes S-314 angepaßt.

3.2 Übrige Festsetzungen

3.2.1 Erschließung Infrastruktur

Die Anbindung des Planbereiches an die Bahnhofsallee erfolgt über die Planstraße A, Bebauungsplangebiet S-314.

Die innere Erschließung des Planbereiches erfolgt zum Teil über befahrbare Wohnwege, die verkehrsberuhigt ausgebaut werden sollen. Bei der Bauweise aus vorwiegend Einfamilien- und Doppelwohnhäusern kann von einem geringen Verkehrsaufkommen ausgegangen werden.

Eine Buslinie des ÖPNV führt südlich des Geltungsbereiches auf der Klingenbergstraße zur Max-Beckmann-Straße. Solange nicht die Möglichkeit der weiteren Heranführung dieser Linie besteht, müssen die künftigen Bewohner im Geltungsbereich

des Bebauungsplanes einen bis zu 900 m weiten Weg zur Bushaltestelle in Kauf nehmen.

3.2.2 Grünflächen

Südlich der Planstraße B 1 im Zentrum des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt. Die Spielfläche soll den Platzbedarf des angrenzenden Planbereiches, Bebauungsplan S-314 zum Teil mit abdecken und ist daher mit ca. 800 m² großzügig gefaßt.

Weiteres öffentliches Grün wird mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün entlang von Verkehrsflächen festgesetzt. Insbesondere das Verkehrsgrün zur Haupteerschließungsstraße Richtung Bahnhofsallee bedeutet eine Sichtabschirmung des Kfz-Verkehrs zur Wohnbebauung.

3.2.3 Gestalterische Festsetzungen

In § 3 (1) und (2) der textlichen Festsetzungen werden, wie bereits im Bebauungsplan S-314, Gestaltungsvorschriften für private Grünflächen und deren baulichen Anlagen festgesetzt, um u. a. nachfolgende baugestalterische und städtebauliche Absichten zu verwirklichen.

- § 3 (1): Die als verkehrsberuhigt festgesetzten Straßen im Innenbereich des Plangebietes sind Verkehrsflächen, die ein knapp bemessenes Profil haben. Die Vorgärten der Anlieger sollen daher optisch einbezogen werden; verhältnismäßig hohe Einfriedigungen entlang den Straßen würden diesem Ziel nicht entsprechen. Deshalb wird ihre Höhe eingeschränkt.
- § 3 (2): Der im Flächennutzungsplan 1981 mit etwa 90 m Gesamtbreite dargestellte öffentliche Grünzug wird durch den Bebauungsplan reduziert, wie bereits im Bebauungsplan S-314 festgesetzt. Durch die Einbeziehung angrenzender privater Grünflächen in den Grünzug am Sperberweg soll dennoch eine möglichst großzügige Landschaftsgestaltung erreicht werden. Dazu ist es erforderlich, daß das einbezogene Privatgrün ähnlich gleichgestaltet wird wie der öffentliche Grünzug, um den Zusammenhang des natürlichen Freiraumes zu erhöhen.

3.2.4 Versorgungseinrichtungen

Versorgungs- und Dienstleistungsbetriebe sind vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes ca. 600 m entfernt und befinden sich an der Klingenbergstraße, An den Voßbergen und an der Bremer Heerstraße. Weitere derartige Einrichtungen können unmittelbar westlich des Planbereichs, Bebauungsplan S-314, beiderseits der Haupteerschließung zur Bahnhofsallee entstehen (diese Möglichkeiten eröffnen die Festsetzungen des Bebauungsplanes S-314).

3.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom wird gesichert durch Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz in der Straße Bahnhofsallee.

Die Ableitung des Oberflächenwassers im Planbereich erfolgt durch Regenwasserkanäle zum Wasserzug, der in der öffentlichen Grünfläche entlang dem Sperberweg (Planbereich Bebauungsplan S-314) untergebracht wird.

Sämtliche Straßen wurden so ausgebaut, daß sie von Müllfahrzeugen befahren werden können.

3.4 Landschaftliche Elemente

Die Umwandlung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen und von baumbestandenen Grundstücksteilen in Bauland bedeutet einen Eingriff im Sinne des § 7 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes vom 20.03.1981, weil Gestalt und jetzige Nutzung von Grundflächen verändert werden und damit die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnten. Damit dieser Eingriff nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigend ist, werden Ausgleichsmaßnahmen in Form von landschaftsge-rechter Neugestaltung vorgeschlagen, die sich jedoch nur zum geringen Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-314 I befinden:

- U. a. wird eine bis zu 12 m breite und 80 m lange Fläche als Verkehrsgrün im Eingangsbereich des Plangebietes festgesetzt, die mit Laubbäumen und ortsüblichen Gehölzen abgepflanzt werden wird. Die Festsetzung des rechtsgültigen Bebauungsplanes S-314 sieht für diese Maßnahme nur eine Fläche von 4 m Breite vor.

Die weiteren Ausgleichsmaßnahmen befinden sich jedoch in dem anschließenden Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes S-314 und in der weiteren Nachbarschaft. Dieser Belang wurde daher umfassend in der Begründung zum Bebauungsplan S-314 abgehandelt. Die Aussagen gelten aufgrund der Verzahnung der beiden Plangebiete untereinander auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-314 I.

3.5 Städtebauliche Daten

Der Bebauungsplanbereich umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 4,2 ha.

Diese Fläche gliedert sich in:

...

Nettobauland	
Reines Wohngebiet/Allgemeines Wohngebiet	ca. 3,5 ha
Verkehrsflächen einschl. Verkehrsgrün	ca. 0,57 ha
Öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz)	ca. 0,13 ha

In dem Baugebiet können bei einem Mittelwert von 150 m² Geschoßfläche/Wohnung ca. 70 Wohneinheiten entstehen.

	GFZ	m ²	Geschoßfläche (m ²)
WR u. WA	0,3	35 000	10 500
10 500 : 150		= ca. 70 WE	

4. Geplante Maßnahmen zur Planverwirklichung

Bodenordnende Maßnahmen sind für den Planbereich zur Zeit nicht vorgesehen, da die Baugrundstücke ausreichend breit bemessen sind und das Erschließungssystem weitgehend die bestehenden Grundstücksgrenzen berücksichtigt. § 45 BBauG schließt nicht aus, daß eine Umlegung, auch nach dem Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes, durchgeführt werden kann. Sofern sich daher die Notwendigkeit bodenordnender Maßnahmen zu einem späteren Zeitpunkt ergeben sollte, kann immer noch auf die Umlegung zurückgegriffen werden.

Die Erforderlichkeit von sozialen Maßnahmen ist nicht gegeben.

5. Kosten der Durchführung

Die Bebauungsplanänderung beinhaltet keine Änderung der in der Begründung zum Bebauungsplan S-314 aufgeführten Kosten für das Gesamtplanungsgebiet "Bebauungsplan S-314 u. S-314 I".

Die Kosten für dieses Plangebiet betragen:

Grunderwerb	155 000,-- DM
Neubau von Straßen einschließlich Beleuchtung und Verkehrsgrün	488 000,-- DM
Schmutzwasserkanal	108 000,-- DM
Regenwasserkanal	90 000,-- DM
Wasserhauptrohr	36 000,-- DM
Kinderspielplatz	120 000,-- DM
Anlegung der öffentlichen Grünflächen (Grunderwerb bereits getätigt)	40 000,-- DM
Summe	<u>1 039 000,-- DM</u>

Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen. Der von der Stadt zu tragende Anteil beträgt ca. 65 000,-- DM.

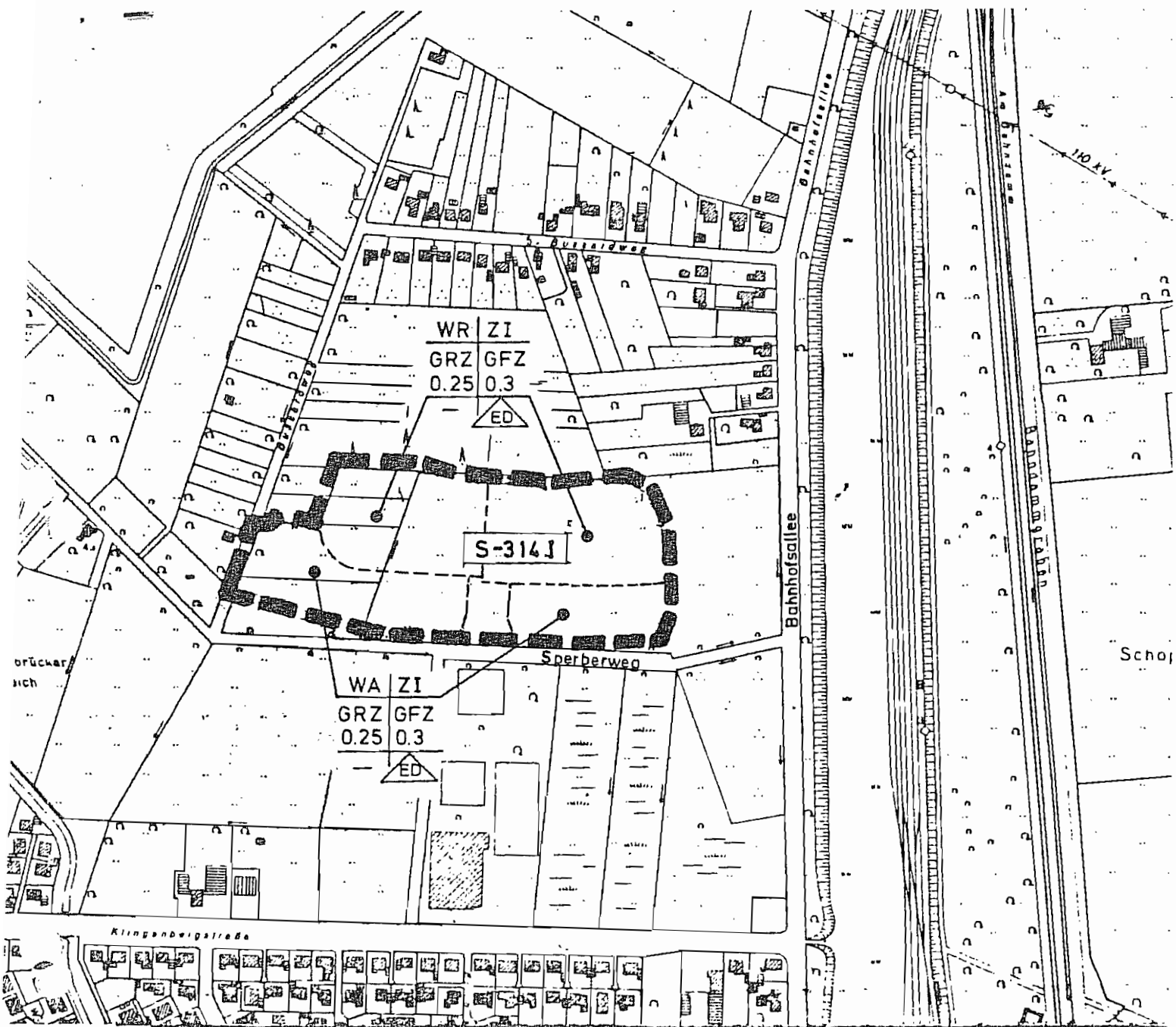
...

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem städtischen Haushalt muß zu gegebener Zeit erfolgen.

Soweit zur Durchführung des Bebauungsplanes Grunderwerb notwendig ist, sollen freie Vereinbarungen angestrebt werden. Führen diese Verhandlungen nicht zum Erfolg, wird auf die gesetzlichen Möglichkeiten nach dem Bundesbaugesetz zurückgegriffen.

6. Bisheriger Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluß:	24.06.1985
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a BBauG:	
Planaushang	01.07. - 15.07.1985
Bürgerversammlung	15.07.1985
1. Öffentliche Auslegung	09.06. - 08.07.1986



STADT OLDENBURG (OLDB)
DER OBERSTADTDIREKTOR
STADTPLANUNGSAMT ABTLG. 611 BEBAUUNGSPLÄNE

AZ.: 6122.20/S-314I		UMGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES	
BLATT:		BEBAUUNGSPLAN S-314I	
MASSTAB: 1: 5000		BUSSARDWEG/BAHNHOFALLEE	
BEARBEITET:	DATUM:	GENEHMIGT	
GEZEICHNET: Schu	DATUM: 30.04.86	AMTSLEITER	DATUM:
GEPRÜFT:	DATUM:	DEZERNENT	DATUM:
- AMT		DATUM:	
-AUSSCHUSS - BESCHLUSS		DATUM	