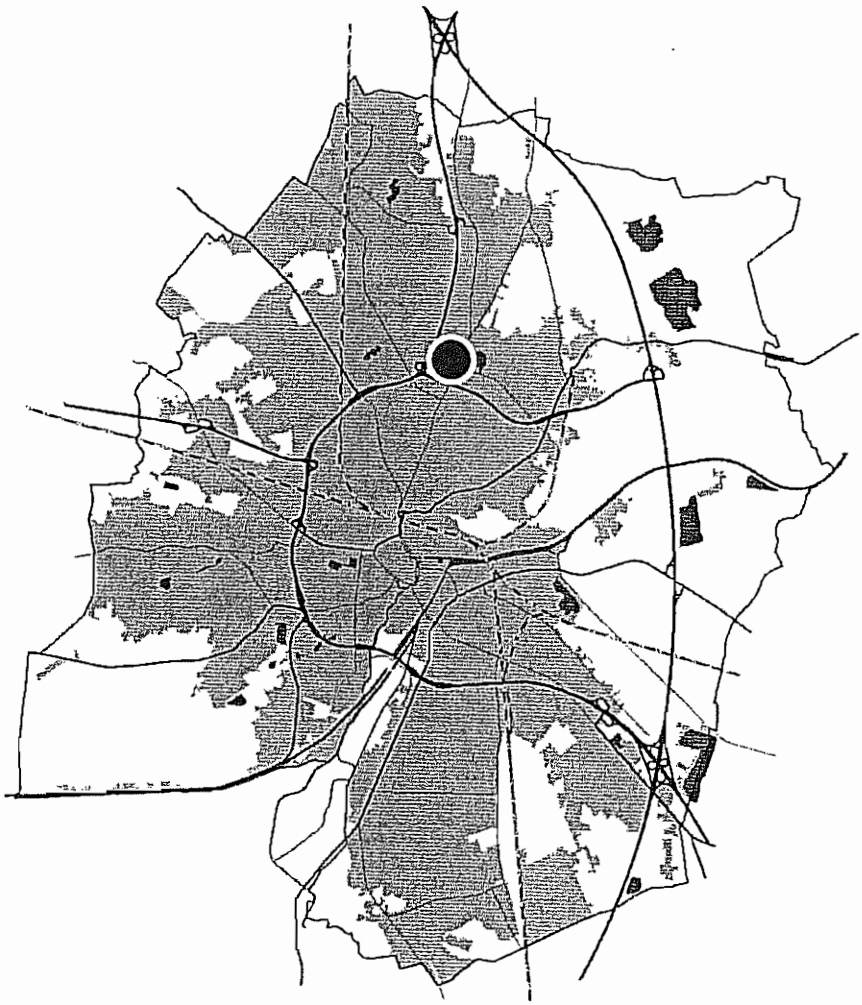
Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes N-399

(Flötenstraße)

ohne
örtliche Bauvorschriften

Begründung

Stand: Rechtsverbindich seit: 15. [illegible] 2004



Der Oberbürgermeister
STADT OLDENBURG i.O.

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung 3

2. Rahmenbedingungen 3

2.1 Bisherige Rechtsverhältnisse 3

2.2 Örtliche Gegebenheiten 4

2.3 Zustand und Bewertung von Natur und Landschaft 4

2.4 Eingriffe in Natur und Landschaft 4

2.5 Nichtdurchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung 5

3. Inhalt des Planes 5

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen 5

3.2 Die weiteren Festsetzungen 5

3.3 Berücksichtigung von Natur und Landschaft 7

3.4 Erschließung 7

3.5 Immissionsschutz 7

4. Städtebauliche Daten 8

5. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung 8

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Flächen des Plangebietes westlich des Hochheider Weges und südlich der Flötenstraße sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan N-399 aus dem Jahre 1976 als Mischgebietsflächen festgesetzt. Die zwischenzeitlich zurückgebauten Hallen auf dem Flurstück 2641/113 wurde bislang für eine gewerbliche Nutzung genutzt. Eine langfristige wirtschaftliche Nutzung zeichnet sich jedoch aufgrund der stadträumlichen Lage nicht ab. Nunmehr soll auf Wunsch eines Investors eine städtebauliche Entwicklung in Richtung Geschosswohnungsbau angestrebt werden, um somit auf die nicht mehr marktgerechte Lage der Fläche für eine gewerbliche Ansiedlung reagieren zu können. Eine Wohnbebauung in diesem Bereich könnte den vorhandenen Siedlungsraum arrondieren unter Berücksichtigung der bereits entstandenen städtebaulichen Entwicklung. Für diese geplante städtebauliche Entwicklung ist die Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes N-399 notwendig. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Anpassung berichtigt.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bisherige Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan 1996 stellt die Flächen des Plangebietes als gemischte Bauflächen dar. Hier erfolgt eine Berichtigung durch die Darstellung als Wohnbaufläche.

Für das Plangebiet sowie für die westlich, nördlich und östlich anschließenden Flächen werden Festsetzungen durch den Bebauungsplan N-399 aus dem Jahre 1976 getroffen. Westlich an das Plangebiet anschließend setzt der Bebauungsplan N-399 ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Schul-, Sport-, Freizeitzentrum und Hilfskrankenhaus fest. Auf dieser Fläche sind die Lage einer Stellplatzanlage sowie eine Wegeverbindung konkretisiert. Nördlich an das Plangebiet anschließend verläuft die Straßenverkehrsfläche Flötenstraße. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan N-399 ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Schule fest. Östlich des Plangebietes verläuft der Hochheider Weg mit einer Straßenrandbebauung, die westlich als Mischgebietsfläche sowie östlich als allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan N-399 festgesetzt ist. Südlich des Plangebietes schließt der Bebauungsplan N-399 II an. Dieser Bebauungsplan wurde am 25.03.1994 rechtsverbindlich und überplante die bis dahin dort festgesetzten gewerblichen Bauflächen, um eine optimale Nutzung der Flächen zu ermöglichen und zugleich den dringenden Bedarf an Wohnbauland für den verdichteten Wohnungsbau/Geschosswohnungsbau entsprechen zu können.

Die Flächen des Plangebietes selbst waren bislang im Bebauungsplan N-399 als Mischgebietsflächen mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,8 sowie einer möglichen Dreigeschossigkeit bei einer offenen Bauweise festgesetzt.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes besteht eine Richtfunkstrecke der Deutschen Bundespost Telekom. Die max. zulässige Bauhöhe

von 51 m über NN darf innerhalb des Schutzbereiches nicht überschritten werden.

Der Bebauungsplanbereich liegt in der Schutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Oldenburg-Donnerschwee.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

In der Örtlichkeit sind im Plangebiet Wohngebäude als Geschosswohnungsbau sowie die Hallen der ehemaligen gewerblichen Nutzung vorhanden. Die Erschließung erfolgt vom Hochheider Weg aus und verläuft dann über ein Teilstück der Flötenstraße.

Westlich des Plangebietes befindet sich eine Stellplatzanlage. Südwestlich des Plangebietes ist eine Sporthalle vorhanden und der dazugehörige Rasensportplatz schließt wiederum südlich der Sporthalle an.

Südlich des Bebauungsplanes in ca. 200 m Entfernung befindet sich die Nordtangente der Stadtautobahn. Durch geeignete Schallschutzmaßnahmen (bepflanzte Lärmschutzwände) wird im Bereich des Bebauungsplanes die Absenkung des Schallpegels auf ein zumutbares Maß im Rahmen der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) erreicht.

2.3 Zustand und Bewertung von Natur und Landschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um bereits umfangreich bebaute Flächen, die planungsrechtlich als Mischgebietsflächen durch den Bebauungsplan N-399 festgesetzt sind. Für die Eingriffsbeurteilung sind somit die durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan N-399 ermöglichten Eingriffe mit den künftig möglichen Eingriffen in Verhältnis zu setzen und zu prüfen. Nach der für den Bebauungsplan N-399 heranzuziehenden Baunutzungsverordnung (BauNVO von 1968) ist bei einer Ausweisung von Mischgebietsflächen von einem Versiegelungsgrad von bis zu 80 % auszugehen. Somit ist mit der Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes N-399 und der Ausweisung von Wohnbauflächen grundsätzlich von einer Reduzierung der Versiegelung auszugehen. Ein Eingriff über den Bestand hinaus in Natur und Landschaft ist somit nicht zu erwarten. Unter dem Vermeidungsaspekt werden zudem eine Anpflanzfläche, eine Eingrünung von Stellplatzanlagen sowie der Erhalt des vorhandenen Altbaumbestandes gefordert.

2.4 Eingriffe in Natur und Landschaft

Da es sich bei den Bauflächen um Flächen handelt, die bereits auf Grundlage des Bebauungsplanes N-399 aus dem Jahre 1976 hätten weitgehend bebaut sein können und durch die Änderung Nr. 3 der Versiegelungsrate nicht erhöht, sondern im Gegenteil durch die künftigen Festsetzungen deutlich reduziert wird, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild zu erwarten. Der Verlust von vorhandenem Baumbestand,

der nicht erhalten werden kann, kann durch die Anlage einer Anpflanzfläche ersetzt werden.

2.5 Nichtdurchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Da der Bebauungsplan die Wiedernutzbarmachung von Flächen gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) ermöglicht und die zulässige Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20 000 m² beträgt, kann von einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 13 a BauGB abgesehen werden.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Ziel der Planung ist die Änderung bzw. Konkretisierung der Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes N-399 im Bereich westlich Hochheider Weg, südlich Flötenstraße und damit die Anpassung künftiger Bauvorhaben an die vorhandene Siedlungsstruktur. Bisher wurde die Durchmischung im Plangebiet durch die vorhandene gewerbliche Nutzung auf dem Flurstück 2641/113 sichergestellt. Durch die Aufgabe des gewerblichen Betriebes und ein Brachfallen der Flächen ist im Plangebiet eine ausschließliche Wohnnutzung vorhanden. Eine künftige Nachnutzung der gewerblichen Brache durch einen anderen gewerblichen Betrieb erscheint aufgrund der vorhandenen Siedlungsentwicklung in diesem Bereich als unwirtschaftlich.

Inhalt der Planung ist somit die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes in diesem Bereich. Darüber hinaus soll das Maß der baulichen Nutzung, wie bereits durch den Bebauungsplan N-399 festgesetzt und durch die bereits bestehende Bebauung vorgegeben, weiterhin festgesetzt bleiben. Um gleichzeitig ein Einfügen der künftigen Bauvorhaben zu sichern, wird zusätzlich eine Begrenzung der Gebäudehöhen vorgesehen. Somit kann eine städtebauliche Fortschreibung und Abrundung der vorhandenen Wohnbauflächen in diesem Bereich ermöglicht werden.

3.2 Die weiteren Festsetzungen

Mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 bei einer möglichen Dreigeschossigkeit werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes N-399 übernommen und nunmehr für das allgemeine Wohngebiet mit einer Höhenbegrenzung von max. 10,50 m festgesetzt. Dieses festgesetzte Maß der baulichen Nutzung soll ein Einfügen künftiger Bauvorhaben in den Siedlungsbereich sichern.

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Wohngebiet festgesetzt. Dies entspricht der derzeit noch vorhandenen Nutzung zum Plangebiet. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) Baunutzungsverordnung

(BauNVO) nicht zulässig, da sich diese Nutzungen nicht ins städtebauliche Gefüge des vorhandenen Gebietes einfügen.

Es werden nicht überbaubare Grundstücksflächen im Plangebiet angeordnet, um somit eine Strukturierung der Bauflächen zu erreichen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Garagen, Stellplätze sowie Abstellräume und sonstige Nebenanlagen nicht zulässig. Hier wird jedoch durch eine Ausnahme die Möglichkeit geschaffen, 2,00 m in den nicht überbaubaren Grundstücksbereich mit Stellplätzen hereinzurücken, soweit eine Eingrünung vorgesehen wird. Die verbleibenden 3,00 m bis zur Straßenbegrenzungslinie sind dann entsprechend zu bepflanzen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der westlichen, südlichen und östlichen Plangebietsgrenze sind Garagen und Stellplätze nicht zulässig. Die geplanten Zufahrten und Stellplätze sind nur aus wasserdurchlässigen Materialien (Rasengittersteine, Fugenpflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen. Vorhandene Großbäume werden als zu erhalten festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll der vorhandene Grünbestand gesichert werden. Eine weitere Durchgrünung der neuen Baumaßnahmen soll durch die Festsetzung von Bäumen in Bereichen der Stellplatzanlagen sowie durch die Festsetzung einer Fläche für Bepflanzungen sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sichergestellt werden.

Durch die Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes N-399 können hier somit Bauflächen geschaffen werden, die die Umsetzung von ca. 30 bis 35 Wohneinheiten ermöglicht. Durch die Ausweisung von Bauflächen in Bereichen, die durch den vorhandenen Baumbestand verschattet werden, ist eine spätere Verschattung von geplanten Terrassen sowie Balkone nicht auszuschließen. Unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden die Nachteile einer künftigen Verschattung zugunsten einer geordneten Baulandausweisung hingenommen. Die künftige Bewohnerstruktur und somit die Grundbedürfnisse der hier künftig angesiedelten Bevölkerung hat unter Abwägung des Belanges, Wohnraum durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen zu ermöglichen und hier eine Nachverdichtung anzustreben, welche der Neuausweisung von Bauflächen entgegenwirkt, die hier evtl. entstehenden Nachteile durch eine Verschattung hinzunehmen. Somit ist ein Eingriff in den Baumbestand, der durch eine Verschattung der Wohnungen und Außenbereiche begründet ist, unzulässig. Bereits bei der Planung der Hochbauten ist eine Beeinträchtigung unter Berücksichtigung gesunder Wohnverhältnisse zu vermeiden.

Unter Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange wird es hier für vordringlich gesehen, Bauflächen auszuweisen, um den erhöhten Wohnungsdruck in der Stadt Oldenburg entsprechend berücksichtigen zu können.

3.3 Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Da mit der Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes N-399 lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung eines bereits bestehenden Siedlungsbereiches geändert werden, wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht durchgeführt. Dieses bauleitplanungsrechtliche Verfahren fällt nach § 3 Abs. 1 Anlage 1 Nr. 18 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung nicht in den Anwendungsbereich dieses Gesetzes.

3.4 Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Straße Flötenstraße. Die Verkehrsflächen der Flötenstraße sind im Bebauungsplan N-399 festgesetzt, jedoch noch nicht endgültig ausgebaut. Eine kleine Teilfläche der festgesetzten Verkehrsfläche wird künftig als Baufläche festgesetzt, da diese Fläche nicht mehr für den endgültigen Straßenausbau benötigt wird.

Das anfallende Niederschlagswasser ist im Bebauungsplangebiet zurückzuhalten. Der Nachweis für die Flächen der neu geplanten Gebäude muss mit 1,5 l/(s*ha) erfolgen. Das Niederschlagswasser sollte zum Regenwasserkanal DN 300 B in der Flötenstraße abgeleitet werden. Auf die Regelungen der AEB mit der Rückstauebene 0,25 m über Geländeoberkante Straße wird hingewiesen. Es ist die Aufstellung eines Entwässerungskonzeptes erforderlich.

Die Löschwasserversorgung ist gemäß den DVDW Arbeitsblättern W 405 und W 331 sicherzustellen. Der Löschwasserbedarf ist mit 96 dm^3/h zu bemessen. Unterflurhydranten nach WIN 322, Teil 1, sind in einem Abstand von ca. 140 m vorzusehen.

Die Abfallentsorgung findet im Bereich der Flötenstraße statt. Die Abfallsammelfahrzeuge werden nicht in die neue Wohnanlage einfahren.

Die nächstgelegene Bushaltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich mit der Linie 309 an der Ostlandstraße in max. 400 m Entfernung.

Der große Stadtteilspielplatz befindet sich in ca. 1,2 km Entfernung im Bereich der Stresemannstraße. Darüber hinaus bieten die umfangreichen Grünflächen im Bereich der Flötenstraße umfangreiche Flächen, um dem Bewegungsbedarf von Kindern und Jugendlichen gerecht zu werden. Ein Kleinkinderspielplatz ist im Plangebiet selbst bereitzustellen.

3.5 Immissionsschutz

Die südwestlich angrenzende Sportanlage mit Rasenplätzen und einer Sporthalle wird auch für den Vereins- und Freizeitsport intensiv genutzt. Zur Sport- und Freizeitnutzung zählen bedingt auch der nördlich zur

Sporthalle gelegene Parkplatz und Wegeverbindungen zu den Freiflächen der Sportanlage. Die auf der Sportanlage zulässigen Nutzungen sind so bemessen worden, dass in der direkten Nachbarschaft zur Sportanlage die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) eingehalten werden. Daher ist eine Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete im Plangebiet der Änderung Nr. 3 N-399 nicht zu erwarten. Durch eine rege Freizeitnutzung der Sportanlage und der am Plangebiet entlangführenden Wege können jedoch Lärmbeeinträchtigungen auftreten. Gemäß Sportanlagenlärmschutzverordnung sind an 18 Kalendertagen eines Jahres Sonderveranstaltungen mit zulässigen höheren Immissionsbelastungen für die Nachbarschaft zulässig.

Durch den Schulbetrieb ist ebenfalls mit Lärmimmissionsbelastungen zu rechnen. Durch den Schulbetrieb verursachte Immissionsbelastungen sind grundsätzlich hinzunehmen.

4. Städtebauliche Daten

Plangebietsgröße: ca. 0,81 ha

5. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung

In Verbindung mit der Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes N-399 sind keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt Oldenburg zu erwarten, da kein zusätzlicher Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet erfolgt und die Umsetzung der baulichen Maßnahmen durch einen privaten Investor geplant sind.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) in seiner Sitzung am 17.12.2012 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, 06. FEB. 2013

Oberbürgermeister

Stadt Oldenburg (Oldb) 215