

Begründung zum Bebauungsplan N-399 II (Hochheider Weg/Flötenstraße)

Inhaltsverzeichnis:

1. Anlaß und Ziele
2. Rahmenbedingungen
3. Inhalt des Planes
4. Bisheriger Verfahrensablauf
5. Anhang: Begründung zum Grünordnungsplan

Hat vorgelegen:

25.01.94

Bez.-Reg. Weser-Ems

Im Auftrage

gez. Müller

1. Anlaß und Ziele der Planung

Der Rat der Stadt Oldenburg hat beschlossen, den Bebauungsplan N-399 für Flächen südlich der Flötenstraße und westlich des Hochheider Weges durch den Bebauungsplan N-399 II zu ändern.

In der Örtlichkeit kann die derzeit als gewerbliche Baufläche beanspruchte Fläche aufgrund der umliegenden Wohnbebauung nicht wirtschaftlich genutzt werden. Um eine optimale Nutzung der Fläche zu ermöglichen und zugleich dem dringenden Bedarf an Wohnbauland für den verdichteten Wohnungsbau/Geschoßwohnungsbau entsprechen zu können, soll die stadtnahe Fläche überwiegend als Wohngebiet sowie teilweise als Mischgebiet festgesetzt werden.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan 1981 stellt für den Bereich gewerbliche Bauflächen dar und soll parallel zum Verfahren entsprechend geändert werden.

Der seit dem 22.10.76 rechtsverbindliche Bebauungsplan N-399 setzt für diesen Planbereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschoßflächenzahl von 0,8 und maximal drei Vollgeschosse fest.

Südlich und westlich an das Plangebiet anschließend setzt der Bebauungsplan N-399 ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Schul-, Sport-, Freizeitzentrum und Hilfskrankenhaus fest.

Nördlich anschließend setzt der Bebauungsplan N-399 ein Mischgebiet fest.

Östlich verläuft der Hochheider Weg mit einer Straßenrandbebauung, die als allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan N-399 festgesetzt ist.

Im Bereich des Plangebietes besteht eine Richtfunkstrecke der Deutschen Bundespost Telekom. Die maximal 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 Büroräume und Lager- räume einer Büroeinrichtungsfirma sowie einer Autovermietung vorhanden. Der Zufahrtsbereich ist überwiegend mit Betonpflaster versiegelt. Westlich des Plangebietes befindet sich eine Sporthalle. Der dazugehörige Rasensportplatz liegt südlich vom Plangebiet. Nördlich befindet sich vorwiegend Wohnbebauung sowie teilweise Kleingewerbe. Östlich verläuft der Hochheider Weg mit einer Straßenrandbebauung, die aus Wohngebäuden sowie einigen Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, besteht.

Nördlich des Bebauungsplanes in ca. 130 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 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplanbereich ist zum größten Teil versiegelt, auf den Grundstücken sind mehrere gewerbliche Gebäude (Büros, Lager- räume) sowie eine größere Halle vorhanden. Die Flächen zwischen den Gebäuden sind als Stellplatzfläche oder Umfah- ren vollständig versiegelt.

Der gesamte Bebauungsplanbereich ist weitgehend frei von Großgehölzen, größere Laubbäume sind gar nicht vorhanden. Im Gebäudebereich wurden vereinzelt Fichten, Ziersträucher und Bodendecker angepflanzt. Entlang der südwestlichen und west- lichen Planbereichsgrenze befindet sich eine dichte Gehölzab- pflanzung aus unterschiedlichen Arten (verschiedene Weiden, Hartriegel, Cotoneaster, Rosen). Im südlichen und westlichen Planbereich sind kleinere, ungenutzte Wiesenflächen vorhan- den, die bereits teilweise von typischen Pflanzen einer Rude- ralgesellschaft (Rainfarn, Beifuß) besiedelt werden.

Faunistische Erhebungen liegen für diesen Bereich nicht vor. Es wird jedoch in diesem Fall für vertretbar gehalten, auf eine faunistische Bestandsaufnahme zu verzichten. Aufgrund der vorhandenen Strukturen (versiegelte Flächen, Gebäude, Strauchreihen und kleinere Wiesen-/Ruderalflächen) wird davon ausgegangen, daß der Bebauungsplanbereich von relativ ver- breiteten und bekannten Arten besiedelt wird.

Einzelheiten zur Vegetation ergeben sich aus dem Grünord- nungsplan (siehe Punkt 5).

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Art der baulichen Nutzung im Planbereich vom Gewerbegebiet in ein allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet zu ändern.

Hierdurch gehen zwar Flächen für die gewerbliche Nutzung in diesem Bereich verloren, jedoch ist aufgrund der Größe und der umliegenden Wohnbebauung ohnehin keine optimale Nutzung der Flächen möglich.

Die Festsetzung einer Wohnbebauung berücksichtigt den dringenden Wohnraumbedarf in diesem stadtnahen Bereich und bietet durch die vorhandene Infrastruktur, der angrenzenden Grünfläche sowie der stadtnahen Lage gute Voraussetzungen für eine hohe Wohnqualität.

Im Planbereich, der fast vollständig versiegelt ist, soll durch die Wohnbebauung in Verbindung mit Pflanzgeboten eine positive Wirkung auf die Belange des Naturhaushaltes erzielt werden.

3.2 Die Festsetzungen im einzelnen

Der Straßenrandbereich wird als Mischgebiet festgesetzt. Diese Festsetzung soll die Errichtung von z. B. Geschäfts- und Bürogebäuden oder Einzelhandelsbetriebe im Bereich des Hochheider Weges ermöglichen, um somit die Fortschreibung der vorhandenen Struktur aus Wohngebäuden im Verbund mit Handels- und Dienstleistungsbetrieben zu fördern. Der rückwärtige Planbereich soll als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Die geplanten Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an dem bereits bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan N-399. Somit ist sowohl für das rückwärtig geplante allgemeine Wohngebiet wie auch für das am Hochheider Weg geplante Mischgebiet eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschoßflächenzahl von 0,8 und eine Dreigeschossigkeit vorgeesehen. Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt.

Randlich des Plangebietes wird eine 4 m breite Anpflanzfläche festgesetzt, um eine ökologische Verbesserung und Durchgrünung des Planbereiches zu erzielen. Aus gleichem Grund wird ein Pflanzgebot für Bäume in Verbindung mit den Stellplatzanlagen festgesetzt.

Zur Sicherstellung der Stromversorgung wird eine Fläche für Versorgungsanlagen (Transformatorstation) festgesetzt.

Durch eine Benutzung der südlich vom Plangebiet gelegenen Rausportfläche können unter Umständen Geräuschbeeinträchtigungen hervorgerufen werden. Diese Geräuschimmissionen treten nur sporadisch und zeitlich begrenzt auf. Es wird jedoch empfohlen, ggf. durch bauliche Maßnahmen an den Außenwänden der Gebäude eine Beeinträchtigung von vornherein auszuschließen.

Es wird hierzu auf die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) hingewiesen.

3.3 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über eine öffentliche Stichstraße vom Hochheider Weg aus. Lt. Ratsbeschuß vom 19.03.90 wurde der Hochheider Weg als Hauptverkehrsstraße (50 km/h) im Vorbehaltsnetz ausgewiesen. Die Fahrbahn sowie der kombinierte Rad- und Fußweg sind z. Z. nur provisorisch ausgebaut und befinden sich in einem schlechten Zustand.

Die 6 m breite Planstraße teilt sich in einen ca. 1,50 m breiten Gehstreifen, der zum Ausweichen befahrbar sein sollte, einen 4 m breiten Fahrstreifen sowie einen 0,50 m breiten Schutzstreifen auf. Im öffentlichen Straßenbereich sind ca. 20 Stellplätze vorgesehen.

In der Planstraße muß ein Schmutzwasserkanal mit Anschluß an den bereits vorhandenen Schmutzwasserkanal im Hochheider Weg hergestellt werden. Die Beverbäke, Verbandsgewässer II. Ordnung der Moorriem-Ohmsteder Sielacht, ist innerhalb der Flurstücke 115/2 und 115/5 verrohrt. Für die Oberflächenentwässerung ist ein Regenwasserkanal in der Planstraße und im Hochheider Weg bis zur verrohrten Beverbäke zu verlegen.

Die Versorgung mit Wasser, elektrischer Energie und Gas ist sichergestellt.

Altablagerungen sind nach Aktenlage im Plangebiet nicht bekannt. Bei Abbruch der vorhandenen Gebäude und der Hoffläche sowie bei künftigen Erdarbeiten ist jedoch bedingt durch die frühere Nutzung (Tankstelle, Kfz-Reparaturwerkstatt) verstärkt auf Bodenverunreinigungen zu achten.

Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs sind in ca. 350 m Entfernung Ecke Großer Kuhlenweg/Ostlandstraße sowie in ca. 700 m Entfernung Ecke Flötenstraße/Nadorster Straße gut zu erreichen.

Im Planbereich selbst wird kein Spielplatz vorgesehen, da in ca. 150 m Entfernung auf den südlich gelegenen Sportplatzflächen sowie auf dem Spielplatz beim Schulzentrum Am Flöten- teich in ca. 200 m Entfernung ausreichend Spielmöglichkeiten angeboten werden. Beide Spielflächen sind über Fuß- und Radwegeverbindungen gefahrlos zu erreichen.

3.4 Berücksichtigung der Grundsätze und Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Der durch die Realisierung des Bebauungsplanes entstehende Eingriff in Natur und Landschaft wird als nicht erheblich eingestuft. Bereits jetzt versiegelte bzw. bebaute Flächen werden lediglich in anderer Form neu bebaut. Das Plangebiet umfaßt ca. 8 300 m². Davon sind derzeit ca. 35 % bebaut, ca. 45 % mit Betonpflasterung versiegelt und 20 % Freifläche im südlichen und westlichen Planbereich. Da sich das künftige Maß der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes N-399 II an den bereits bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes N-399

orientiert, ist weiterhin eine Bebauung von ca. 35 % des Plangebietes möglich. Zusätzlich ist eine 17 %ige Versiegelung für Zufahrten und dgl. (0,2 = 1/2 von 0,4) im Rahmen der Festsetzungen zulässig. Das bedeutet, daß bei voller Ausnutzung der Festsetzungen ca. 66 % des Plangebietes versiegelt werden können. Somit würden ca. 14 % der Fläche entsiegelt werden.

Für den z. Z. fast völlig versiegelten und damit für den Naturschutz relativ wertlosen Bebauungsplanbereich werden ökologische Verbesserungen angestrebt. Es wird deshalb eine Bindung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in einer Breite von 4 m entlang der Grenzen des Bebauungsplanes festgesetzt. Im Bereich der Stellplätze wird für pro fünf Stellplätze ein heimischer Baum (Stammumfang mindestens 20 cm, gemessen 1 m über dem Erdboden) in maximal 3 m Entfernung als anzupflanzen festgesetzt.
(siehe Punkt 5, Anhang)

3.5 Berücksichtigung der Grundsätze und Ziele des Denkmalschutzes

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragte für archäologische Denkmalpflege zu melden.

3.6 Städtebauliche Daten

Plangebietsgröße:	ca. 8 300 m ²
Mischgebiet:	ca. 2 650 m ²
allgemeines Wohngebiet:	ca. 4 500 m ²
öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 1 150 m ²

4. Bisheriger Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluß:	18.01.93
Beteiligung Träger öffentlicher Belange:	01.03.93 - 16.04.93
frühzeitige Bürgerbeteiligung:	24.03.93
öffentliche Auslegung:	28.06.93 - 06.08.93

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

Oldenburg, den 18.10.1993

gez. Holzapfel
Oberbürgermeister



gez. Wandscher
Oberstadtdirektor

5. Anhang: Begründung zum Grünordnungsplan

5.1 Naturräumliche Situation und Bewertung

Lediglich an der südwestlichen und westlichen Grundstücksgrenze ist eine dichte Gehölzabpflanzung aus Weiden, Hartriegel, Felsenmispel und Rosen vorhanden sowie einige Birken, Holunder und Weiden im Nordwesten. Außerhalb der Bebauungsgrenze schließt sich ein weiterer Gehölzstreifen von 3 bis 5 m Breite an. Im südwestlichen Planbereich sind kleinere ungenutzte Wiesenflächen vorhanden, die sich zu einer typischen Ruderalgesellschaft mit Rainfarn und Beifuß entwickeln.

Die untere Naturschutzbehörde hält es für vertretbar, auf faunistische Erhebungen in diesem Gebiet zu verzichten, da aufgrund der festgestellten Strukturen (versiegelte Flächen, Gebäude, Strauchreihen, Ruderalflächen) von einer Besiedelung mit verbreiteten und bekannten Arten ausgegangen wird.

5.2 Eingriff und ökologische Verbesserung

Bei Realisierung des Bebauungsplanes werden überwiegend die schon jetzt versiegelten bzw. bebauten Flächen in anderer Form wieder neu bebaut.

Der dadurch vorgenommene Eingriff in Natur und Landschaft wird daher als nicht erheblich eingestuft.

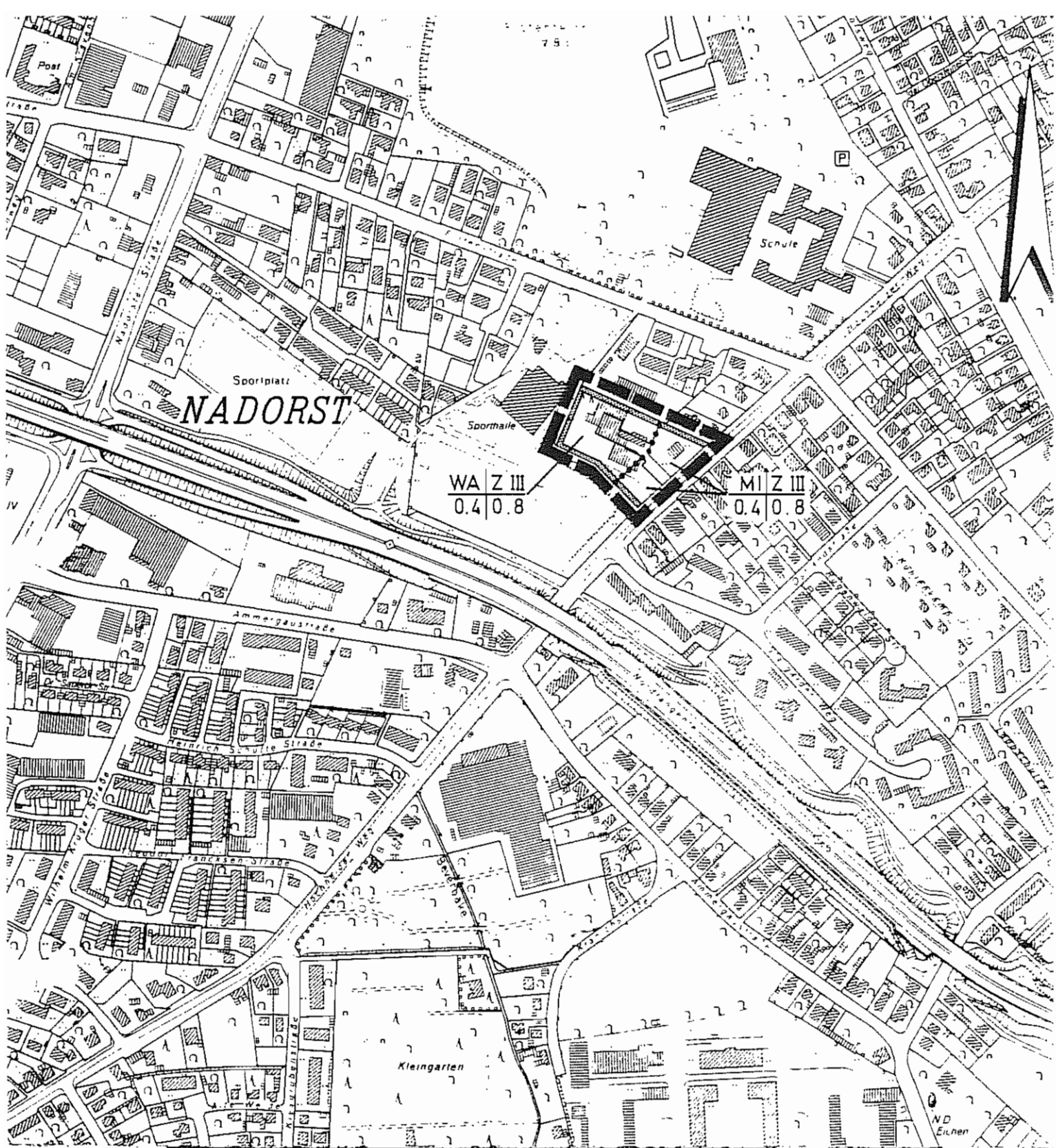
Dennoch sollten ökologische Verbesserungen für den Planbereich angestrebt werden.

Durch Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf einer Breite von 4 m entlang der Bebauungsgrenzen (Ausnahme Straßenseite Hochheider Weg) wird eine optische und ökologische Einbindung der Bauflächen erreicht. Vorhandener Bewuchs wird dabei, soweit heimisch und standortgerecht, geschont.

Folgende Gehölzarten sind zu verwenden: Feldahorn, Hainbuche, Haselnuß, Weißdorn, Schlehe, Hundsrose, Schneeball, Faulbaum, Pfaffenhütchen. Als Pflanzmaterial werden zweimal verpflanzte Sträucher verwendet. Der Pflanzabstand beträgt 1,0 x 1,0 m.

Die neu zu schaffenden Stellplatzanlagen sind ebenfalls zu durchgrünen. Dabei ist für je fünf Stellplätze ein Baum von 18 bis 20 cm Stammumfang in max. 3 m Entfernung zu pflanzen. Als Baumarten stehen Feldahorn, Eberesche und Traubenkirsche zur Auswahl.

Vorstehend genannte Pflanzungen sind parallel zu den Baumaßnahmen, spätestens in der auf die Erschließung folgenden Vegetationsperiode, durchzuführen.



STADT OLDENBURG (OLDB)
 DER OBERSTADTDIREKTOR
 STADTPLANUNGSAMT - ABTEILUNG 611 - BAULEITPLANUNG

AZ
 6122.20/
 BLA**

WESENTLICHE FESTSETZUNGEN DES
 BEBAUUNGSPLANES N-399 II

MASSSTAB
 1 : 5000

BEARBEITET

DATUM

ABT LEITER

DATUM

Tp.

GEZEICHNET

DATUM

AMTSLEITER

DATUM

Pa

11.08.93