

# **Begründung zur Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes S-440 (Ecke Tweelbäker Tredde/Am Schmeel)**

## **1. Anlass und Ziel der Planung**

Der Flächennutzungsplan 1996 stellt die Flächen des Planbereiches als Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan S-440, der seit dem 11.07.1975 rechtsverbindlich ist, deckt einen großen Teilbereich des Siedlungsgebietes Krusenbusch ab, somit werden Flächen östlich der Straße Am Schmeel beidseitig Tweelbäker Tredde, Dießelweg sowie Beentweg gesichert. Die Anbindung dieses Ortsteils an die Innenstadt sowie an die Infrastruktureinrichtungen, wie Schulzentrum, Einkaufszentren sowie die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, erfolgt überwiegend über den Ortsteil Bümmerstede durch den Sprungweg. Eine Versorgungsstruktur aus Läden und sonstigen Anlagen konnte sich derzeit noch nicht dem Bedarf entsprechend ansiedeln. Zwar ist östlich des Plangebietes im Bereich des Brahmweges eine Mischgebietsfläche durch den Bebauungsplan S-702 festgesetzt, jedoch erzielt diese Fläche aufgrund ihrer Lage nicht die städtebaulich gewünschte Anziehungskraft. Im Eckbereich Tweelbäker Tredde/Am Schmeel ist nunmehr die Planung eines Investors zur Umsetzung einer Gebäudestruktur mit kleinen Versorgungseinheiten vorgelegt worden. Zur Umsetzung dieser städtebaulich gewünschten Ecksituation, die die Nahversorgung unterstützen könnte, ist es notwendig, dass im gesamten Plangebiet sehr gering festgesetzte Maße der baulichen Nutzung der besonderen städtebaulichen Situation anzupassen. Es ist daher geplant, den Bebauungsplan S-440 im Eckbereich Tweelbäker Tredde/Am Schmeel durch die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes S-440 zu ändern.

## **2. Rahmenbedingungen**

### **2.1 Bisherige Rechtsverhältnisse**

Der Flächennutzungsplan 1996 stellt die Flächen des Planbereiches als Wohnbauflächen dar.

Für den Planbereich sowie für die nördlich, östlich und südlich anschließenden Flächen ist seit dem 11.07.1975 der Bebauungsplan S-440 rechtsverbindlich, der hier allgemeine Wohngebiete mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,2, einer Geschossflächenzahl von 0,3 sowie ein Vollgeschoss mit einer offenen Bauweise festsetzt. Westlich des Plangebietes schließen umfangreiche Bahnflächen an. Hier verläuft in nordsüdlicher Richtung die Bahntrasse Oldenburg-Osnabrück.

### **2.2 Örtliche Gegebenheiten**

Die Flächen des Plangebietes sind bereits teilweise bebaut. Neben dem Wohnen hat sich hier eine Nutzung für gesundheitliche Zwecke, ein Kiosk sowie eine Bank angesiedelt. Von den örtlichen Strukturen her würde sich eine weitere Bebauung im Eckbereich Krusenweg/Tweelbäker Tredde anbieten. Diese Bebauung kann derzeit jedoch nicht umgesetzt werden, da das im Bebauungsplan S-440 festgesetzte Maß der baulichen Nutzung eine weitere Bebauung nicht zulässt.

### 2.3 Zustand und Bewertung von Natur und Landschaft

Die Flächen innerhalb des Bebauungsplanbereiches sind bereits im Eckbereich Tweelbäker Tredde/Am Schmeel bebaut. Die sich noch räumlich darstellende Baulücke im Eckbereich Tweelbäker Tredde/Krusenweg kann zwar nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes noch versiegelt werden, da hier die Baunutzungsverordnung von 1968 heranzuziehen ist, eine weitere Bebauung mit Hochbauten ist jedoch nicht möglich.

### 2.4 Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes S-440 bereitet keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes vor, da keine weitere Versiegelung von Flächen ermöglicht wird. Zwar ist eine weitere Umsetzung von Hochbauten durch die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes S-440 geplant, jedoch hätten die Flächen aufgrund der heranzuziehenden Baunutzungsverordnung von 1968 bereits umfangreich versiegelt werden können. Ausgleichsmaßnahmen werden deshalb nicht vorgesehen.

### 2.5 Nichtdurchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Mit der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes S-440 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung einer notwendigen Nahversorgung in diesem Bereich geschaffen werden. Durch diese Änderung werden die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes S-440 nicht berührt, deshalb soll die Änderung im Rahmen eines vereinfachten beschleunigten Verfahrens nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Gem. § 13 a Abs. 2 Pkt. 1 BauGB kann von einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen werden.

## 3. Inhalt des Planes

### 3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Ziel der Planung ist vordringlich die Umsetzung einer gewünschten Nahversorgung im Siedlungsbereich Krusenbusch. Unter Ausnutzung des im rechtsverbindlichen Bebauungsplan S-440 festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung kann eine sinnvolle Eckbebauung, die entsprechende Räumlichkeiten für eine Nahversorgung schafft, nicht umgesetzt werden. Es wurden in vergangener Zeit immer wieder Anfragen von Bürgern aus dem Siedlungsraum Krusenbusch vorgebracht, die darum baten, eine entsprechende Nahversorgung in dieser Siedlungsstruktur zu integrieren. Aus städtebaulicher Sicht ist es deshalb sinnvoll, im Eckbereich Tweelbäker Tredde/Am Schmeel die Interessen eines Investors zu unterstützen, hier entsprechende Räumlichkeiten zu schaffen, die Raum für entsprechende Nahversorgungseinrichtungen bieten.

### 3.2 Die weiteren Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes S-440 bleiben im Wesentlichen erhalten. Es soll lediglich mit der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes S-440 eine Ausnahme ermöglicht werden, um im Eckbereich Tweelbäker Tredde/Am Schmeel bei Umsetzung entsprechender Nahversorgungseinrichtungen in Verbindung mit Wohnen eine

Überschreitung der Grundflächenzahl sowie der Geschossflächenzahl zu ermöglichen. Das im Bebauungsplan S-440 festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschossflächenzahl von 0,3 ist hier eindeutig für eine sinnvolle Eckbebauung zu gering gewählt. Deshalb soll durch eine Ausnahmeregelung eine Überschreitung der Grundflächenzahl sowie der Geschossflächenzahl um 60 % ermöglicht werden, wenn die Voraussetzungen geschaffen werden, hier eine für den Siedlungsbereich notwendige Nahversorgung zu schaffen.

Bei der Berechnung der Grundflächenzahl sowie bei der Geschossflächenzahl ist für diesen Bebauungsplanbereich die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 (Stand: 23.01.1990) heranzuziehen.

### 3.3 Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Gem. § 1 a BauGB ist ein Ausgleich von Eingriffen nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Da für den Planbereich der Bebauungsplan S-440 bereits seit 1975 rechtsverbindlich ist und keine weitere Versiegelung ermöglicht, ist kein Ausgleich erforderlich.

### 3.4 Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Straßen Tweelbäker Tredde und Am Schmeel. Da die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes S-440 lediglich eine Ausnahme vom Maß der baulichen Nutzung beregelt, sind keine Änderungen bezüglich der Erschließung erforderlich und geplant.

## 4. Städtebauliche Daten

Plangebietsgröße: ca. 2 500 m<sup>2</sup>

## 5. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung

In Verbindung mit der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes S-440 sind für die Stadt Oldenburg keine Kosten zu erwarten.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) in seiner Sitzung am 24.09.2007 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, den 11.09.2007

  
Oberbürgermeister

