

B e g r ü n d u n g

Gliederung:

1. Anlaß und Ziele der Planung
 - 1.1 Anlaß Hat vorgelegen
 - 1.2 Ziele 19.09.85
2. Rahmenbedingungen Bez.Reg. Weser-Ems
Im Auftrage
- 2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse gez. Müller
- 2.2 Örtliche Gegebenheiten
3. Inhalt des Planes
 - 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 3.2 Sonstige Festsetzungen
 - 3.3 Belange des Naturschutzes
 - 3.4 Städtebauliche Daten
4. Geplante Maßnahmen zur Planverwirklichung
 - 4.1 Bodenordnung
 - 4.2 Soziale Maßnahmen
5. Kosten der Durchführung
6. Verfahrensablauf

1. Anlaß und Ziele der Planung

1.1 Anlaß der Planung

Die im Planbereich liegenden Baulandflächen, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan M-445 größtenteils als Gewerbegebiet ausgewiesen sind, sollen nunmehr der gewerblichen Nutzung zugeführt und erschlossen werden. Die im Bebauungsplan N-445 vorgesehene Erschließungsanlage, die in Nordsüd-Richtung vom Langenweg bis zur Weißenmoorstraße verläuft, soll in der festgesetzten Art nicht mehr verwirklicht werden, weil sie den heutigen verkehrlichen Vorstellungen nicht mehr entspricht und zu unwirtschaftlich ist. Außerdem sollen Flurstücke einer anderen planungsrechtlichen Festsetzung zugeführt werden. Im Flächennutzungsplan 1981 sind diese Flächen, bis auf eine im Nordosten angrenzende, kleinere Teilfläche, bereits entsprechend dargestellt. Deshalb bedarf es keiner Änderung des Flächennutzungsplanes.

1.2 Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Änderung des südlichen Teilbereiches des Bebauungsplan N-445 durch

- neue Erschließung des Planbereichs von der Weißenmoorstraße her über den parallel zur A 293 verlaufenden Muttenpottsweg,
- Umwandlung bestimmter Flurstücke in Flächen für die Landwirtschaft und in Mischgebiet sowie
- Abbindung der Erschließungsstraße im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes N-445 durch einen Wendehammer.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

- Stadtteilentwicklungsplan 20 (1979)
- Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg (1981)
- Generalentwässerungsplan A (Abwasserbeseitigung 1970/71) und B (Oberflächenentwässerung 1973/75)

Angrenzende Planbereiche:

Im Norden: N-445 (rechtsverbindlich),
im Westen: N-536 (Aufstellungsbeschluß).

Im Süden werden hinsichtlich der Weißenmoorstraße die Festsetzungen des Bebauungsplanes N-445 übernommen. Eine Überprüfung des Flächenbedarfs für einen evtl. Ausbau der Weißenmoorstraße ist nur für den gesamten Straßenzug, vom Scheideweg beginnend, sinnvoll.

Die Weißenmoorstraße einschl. Randstreifen der anliegenden privaten Grundstücke liegen im Landschaftsschutzgebiet. In diesem Bereich ist besonders darauf zu achten, daß die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild durch Eingriffe nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigt wird.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Die Flächen im Geltungsbereich werden zur Zeit - bis auf die Baugrundstücke an der Weißenmoorstraße - landwirtschaftlich genutzt. Die Grundstücksgrenzen der großflächigen Parzellen sind geprägt von Wallhecken, Einzelbäumen und Baumgruppen, die alle erhaltenswert sind. Auf sie wird daher bei der Planung der Erschließung und der Bauflächenstruktur Rücksicht genommen.

Östlich grenzt barrieremäßig die auf einem Damm geführte A 293 an. In etwa 60 m Abstand vom westlichen Fahrbahnrand (= Beginn des Mischgebietes), ist von einem äquivalenten Dauerschallpegel von ca. 55 dB (A) nachts auszugehen.

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone II gemäß der "Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den militärischen Flugplatz Oldenburg" vom 06.03.1979 mit einem äquivalenten Dauerschallpegel von 67 bis 75 dB (A)

3. Inhalt des Planes

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Immissionen

Die verbleibenden Gewerbeflächen werden in Art und Maß der baulichen Nutzung übernommen, wie bereits im Bebauungsplan N-445 festgesetzt, um eine gewerbliche Nutzung zu ermöglichen.

Lediglich die Einschränkung für den Teil des Gewerbegebietes, der am Mischgebiet liegt, wird nicht übernommen. Die Gliederung des Gebietes entspricht den Zulässigkeiten nach den Kategorien der Baunutzungsverordnung. Begünstigend wirkt sich die Lage des Mischgebietes und die neu zu pflanzende Wallhecke aus. Auch im Rahmen der Baugenehmigungen von gewerblichen Anlagen sind die benachbarten Nutzungen gegenseitig zu berücksichtigen. Der Flächennutzungsplan 81 weist hier auch bereits diese Gliederung aus.

Die im westlichen Teil befindlichen Flächen, die zur Zeit landwirtschaftlich genutzt werden, lassen die Weiterentwicklung des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes auch für den in Aussicht genommenen Aufbau einer Baumschule zu. Sie wurden daher als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. - Dabei sind an den Grenzen unterschiedlicher Nutzung Probleme wegen übergreifender Immissionen nicht erkennbar, außer an der Grenze zwischen dem Mischgebiet und der westlich benachbarten Fläche für die Landwirtschaft.

Die Nachbarschaft des landwirtschaftlichen Betriebes neben der Wohnbebauung an der Weißenmoorstraße hat bisher zu keinen Unverträglichkeiten geführt, weil die reinen landwirtschaftlichen Nutzflächen sich vorwiegend hinter den Wohngebäuden der betreffenden Grundstücke befinden und die südliche Teilfläche an der Weißenmoorstraße keine emitierenden Betriebseinrichtungen oder -flächen hat. Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen werden in Dünngerüchen gesehen, die jedoch nur selten und saisonbedingt auftreten.

Die heutige städtebauliche Situation an der Weißenmoorstraße zeigt, daß hier eine Verfestigung der Wohnbebauung an der Weißenmoorstraße westlich der A 293 nicht mehr erwünscht ist, weil hier der Übergang von der Wohnbebauung zur freien Landschaft bereits vollzogen ist. Die vorhandene und geplante Infrastruktur ist ebenfalls nicht für eine Erweiterung der Wohnbauflächen westlich der A 293 geeignet. Deshalb wird das Mischgebiet, das vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes N-445 als Siedlungssplitter zu beurteilen war, nicht mehr mit der hohen Grundstücksausnutzung wie vorher ausgewiesen (ehemals $Z = III$; $GRZ = 0,4$; $GFZ = 1,0$). Hier soll zur Abrundung nur

noch eine geringfügige Erweiterung der vorhandenen Bebauung in höchstens eingeschossiger Bauweise zugelassen werden.

Der Höchstwert für die Planungsrichtpegel für ein Mischgebiet beträgt gemäß DIN 18005 (Mai 1971) 45 dB (A) nachts.

Die Festsetzung des Mischgebietes mit der Möglichkeit einer geringen Verdichtung (Bebauung im rückwärtigen Bereich) wird trotz der Belastung durch Fluglärm und BAB für vertretbar gehalten, weil u. a.:

- die Grundstücke erschlossen sind und die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sind.
- die Bauwilligen (Kinder der Grundstückseigentümer) in Kenntnis der Lärmbelastung hier bauen wollen.
- durch ausgleichende Maßnahmen wie Festsetzung niedriger GRZ und GFZ sichergestellt wird, daß große Einfamilienhausgrundstücke entsprechend der vorhandenen Bebauung entstehen.

In dem festgesetzten Mi-Gebiet befindet sich z. Z. ausschließlich Wohnnutzung. Eine kleingewerbliche Ergänzung in diesem Gebiet ist nicht auszuschließen, so daß die gesamte private Erschließung von der Weißenmoorstraße aus eine städtebaulich vertretbare Erschließungsform ist. Es wird deshalb nicht für erforderlich gehalten, diesen individuellen Spielraum durch öffentlich-rechtliche Zwänge in Form von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten einzuengen.

Die Überschreitung des Höchstwertes der Planungsrichtpegel ist bei Neubauten dadurch auszugleichen, daß die Aufenthaltsräume, insbesondere die Schlafräume auf der der BAB abgewandten Seite angeordnet werden. Da es sich hierbei um die Südwestseite handelt, ist diese Forderung zumutbar.

Die gemäß Schallschutzverordnung zu erfüllenden bautechnischen Maßnahmen bei der Errichtung von Gebäuden werden im Baugenehmigungsverfahren auferlegt.

Für das posteigene Grundstück, Flurstück 112/2, kann eine Überschreitung der GRZ bis 0,4 zugelassen werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der vorhandenen Ortsvermittlungsstelle, die für die fernmelde-technische Versorgung des Gebietes erforderlich ist, zu schaffen.

Im Bebauungsplan N-445 sind beidseits des Reekenweges 4,00 m breite Geländestreifen als Verkehrsgrün festgesetzt.

Diese Festsetzung wird aus heutiger Sicht nicht mehr für erforderlich gehalten, weil

- die Fläche östlich des Reekenweges nicht mehr als Gewerbegebiet vorgesehen ist, sondern entsprechend der jetzigen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft
- die Wallhecken beidseits des Reekenweges mit dem erhaltenswerten Baumbestand, die das Erscheinungsbild des Reekenweges entscheidend prägen, bereits nach Maßgabe des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG) geschützt sind.

Der Geländestreifen westlich des Reekenweges wird entsprechend der jetzigen Nutzung als Fläche für Versorgungsanlagen (Umspannwerk) festgesetzt.

...

3.2 Sonstige Festsetzungen

a) Wallhecken

Beidseits entlang der Wallhecken werden breitere, nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, um einerseits die unter Naturschutz stehenden Wallhecken zusätzlich zu schützen und andererseits die Baulandflächen stärker zu gliedern.

b) Erschließung

Die Erschließung erfolgt von der Weißenmoorstraße aus über den südlichen Teil des Muttenpottsweges. Der Umbau des Muttenpottsweges im Erschließungsbereich ist erforderlich, um ein Befahren mit LKW zu ermöglichen. Ob die Weißenmoorstraße bei ihrem derzeitigen Ausbauzustand bis zur Wilhelmshavener Heerstraße oder/und bis zum Scheideweg hin ausgebaut werden muß, ist nach der Art der Gewerbebetriebe zu beurteilen, die sich im Gewerbegebiet ansiedeln und in welchem Umfang dieser Kraftfahrzeugverkehr an sich ziehen werden. Erforderliche öffentliche Parkflächen wurden entsprechend dem künftigen Bedarf innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen nach einem späteren Ausbauplan erstellt.

c) Wasserrechtliche Maßnahmen:

Das Oberflächenwasser wird der Südbäke (Wzg.4.03) zugeführt. Der Verlauf der vorhandenen Südbäke ist im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden. Um das vermehrt anfallende Oberflächenwasser aufnehmen zu können, ist dieser Wasserzug zu gegebener Zeit auszubauen. Hierfür soll dann ein besonderes wasserrechtliches Verfahren nach dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) eingeleitet werden.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nach dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz werden beim Ausbau entsprechend berücksichtigt.

3.3 Belange des Naturschutzes

Die Veränderung der Nutzung der übrigen ausgewiesenen Baulandflächen stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft i. S. des § 7 des NNatG dar. Die Planung ist darauf abgestimmt, daß dieser Eingriff die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigt (§ 8 NNatG).

Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen i. S. des § 10 NNatG bestehen in folgenden Festsetzungen:

- Die Baulandflächen, die als Gewerbegebiet ausgewiesen werden, werden durch die vorhandenen Wallhecken und Baumgruppen so wirkungsvoll wie möglich gegliedert. Dabei werden Flächenstreifen beidseits entlang der Wallhecken diesen als zu erhaltende Grünstreifen zugeschlagen.

- Die in Nordsüd-Richtung verlaufende, ehemals bis zur Weißenmoorstraße reichende Wallhecke unmittelbar westlich des Grundstücks Weißenmoorstraße 50, die großenteils gerodet worden ist, soll als Neuanlage zwischen dem Mischgebiet und dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet festgesetzt werden und trägt so mit zur landschaftlichen Gliederung bei.
- Im Rahmen des Ausbaues der Südbäke soll der Wasserzug im nördlichen Planbereich mit Aufweitungen und Auskolkungen angelegt werden. In Verbindung mit Röhricht- und Strauchpflanzungen sollen im Uferbereich ökologische Nischen entstehen.

Außerdem werden das Grundstück Weißenmoorstraße 86/90 und eine im Nordosten daran anschließende ca. 6 000 m² große Fläche zwischen vorhandener Wallhecke und Südbäke 4.03, die im Bebauungsplan N-445 als Gewerbegebiet ausgewiesen sind, wieder als eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

3.4 Städtebauliche Daten

Gewerbegebiet	39 200 m ²
Mischgebiet	11 100 m ² (GF= 4450 m ²)
Fläche für die Landwirtschaft	46 000 m ²
Straßen (ohne Wendehammer aus nördlichem Anschlußplan und ohne Weißenmoorstraße und Reekenweg)	3 100 m ²

Kinderspielplatz

Nach § 3 (2) Niedersächsisches Gesetz über Spielplätze muß die nutzbare Fläche eines Spielplatzes für Kinder im Alter von 6 - 12 Jahren mindestens 300 m² und mindestens 2 ‰ der zulässigen Geschoßflächen allgemein zulässiger Wohnungen im Spielplatzbereich betragen, das sind $0,02 \times 4\,450 \text{ m}^2 = 89,-- \text{ m}^2$, mindestens 300 m².

Es ist nicht beabsichtigt, für das Mischgebiet einen besonderen Kinderspielplatz festzusetzen. Dies wird mit der geringen Fläche von Bauland mit zulässiger Wohnnutzung begründet, die eine Standortwahl im Geltungsbereich, insbesondere im Teilbereich Mischgebiet, nur unter Schwierigkeiten zuläßt.

4. Geplante Maßnahmen zur Planverwirklichung

4.1 Bodenordnung

Für den Ausbau des Muttonpottsweges ist ein Grunderwerb von ca. 330 m² erforderlich.

Die erforderlichen Flächen für den Ausbau der Weißenmoorstraße wurden bereits im Bebauungsplan 445 festgesetzt. Eine Erweiterung der Flächen ist nicht erforderlich.

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.

Sonstige bodenordnende Maßnahmen im Bereich der privaten Grundstücke sind nicht erforderlich.

4.2 Soziale Maßnahmen

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine nachteiligen Auswirkungen, insbesondere im wirtschaftlichen und sozialen Bereich, auf die im Planbereich und in den angrenzenden Gebieten wohnenden und arbeitenden Menschen zu erwarten.

5. Kosten (überschläglich), die alsbald für die Planverwirklichung (ohne Weißenmoorstraße und Reekenweg) anfallen

Grunderwerb (Muttentpottsweg)	37 000,-- DM
Ausbau Muttentpottsweg einschl. Beleuchtung, Schmutzwasserkanal, Regenwasserkanal, Wasser- versorgung	654 000,-- DM

Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen. Der von der Stadt zu tragende Anteil beträgt ca. 158 000,-- DM.

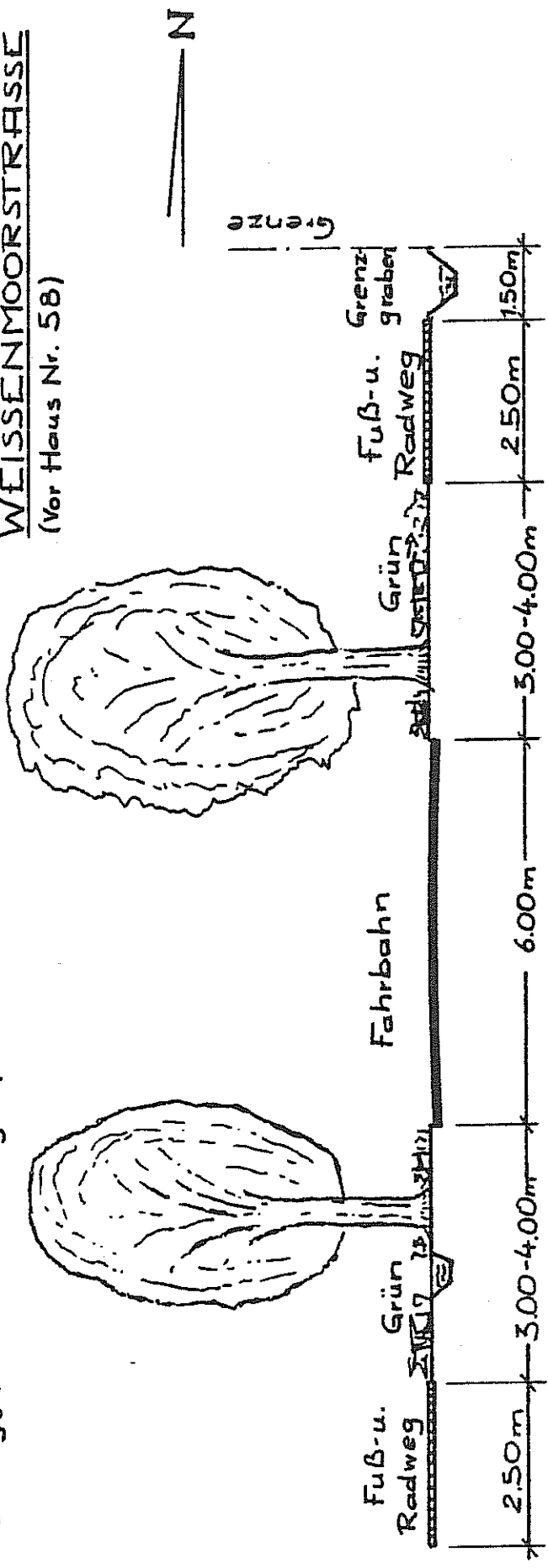
Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem städtischen Haushalt muß zu gegebener Zeit erfolgen.

6. Verfahrensablauf

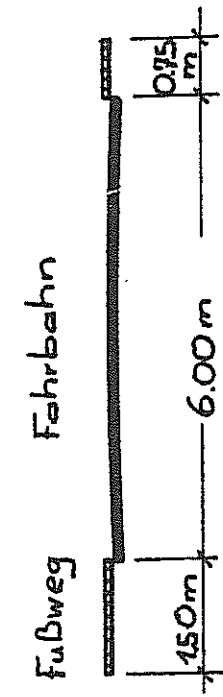
Aufstellungsbeschuß	20.12.1976
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 2 a BBauG:	25.10.1977
1. öffentliche Auslegung	02.07. - 01.08.1984
2. öffentliche Auslegung	04.02. - 04.03.1985
3. Satzungsbeschuß	20.05.85

QUERPROFILE z. BP N-445 I
(Vorschlag! Keine Festsetzungen)

WEISSENMOORSTRASSE
(Vor Haus Nr. 58)

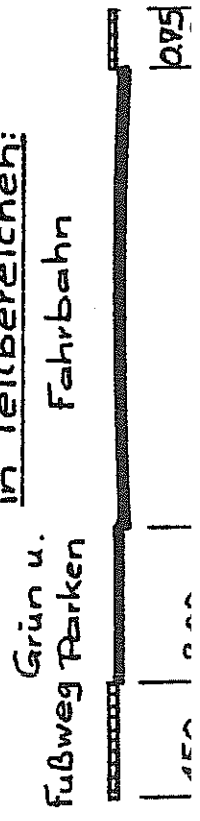


MUTTENPOTTSWEG

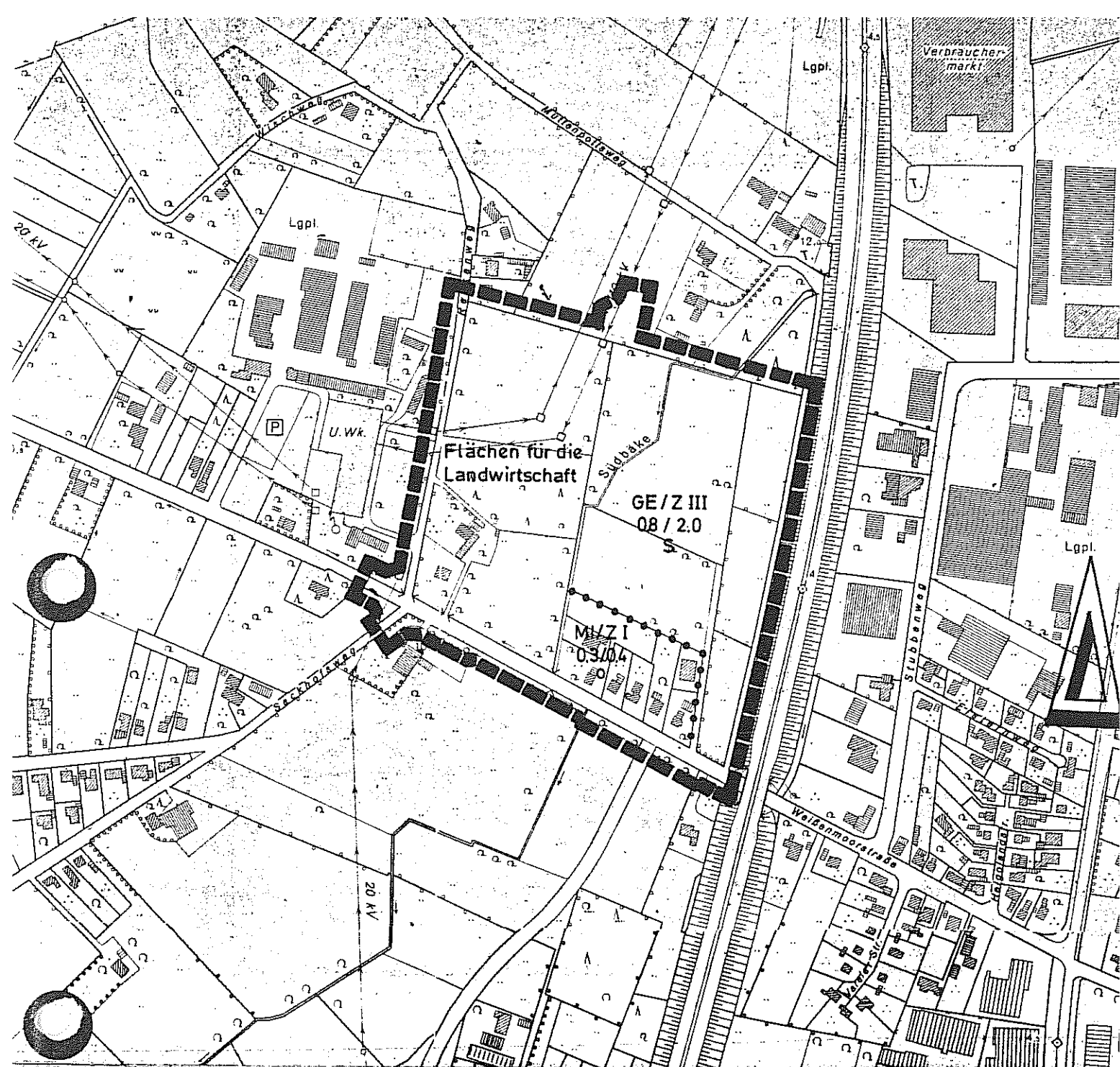


M. = 1:100

in Teilbereichen:



STADTPLANUNGSAMT
ABT. 612 I



STADT OLDENBURG (OLDB)

DER OBERSTADTDIREKTOR

STADTPLANUNGSAMT, ABTLG. BEBAUUNGSPLÄNE

AZ: 6122.20 - N-445 I BLATT: MASSTAB: 1:5000	UMGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES BEBAUUNGSPLAN N-445 I	
BEARBEITET: He.	DATUM: 	GENEHMIGT:
GEZEICHNET: Ochm.	DATUM: 23.5.84	AMTSLEITER: DATUM:
GEPRÜFT:	DATUM:	DEZERNENT: DATUM:
- AMT		DATUM:
- AUSSCHUSS - BESCHLUSS		DATUM: