Begründung zur Änderung Nr. 3 zum Bebauungsplan N-446 (südlich Sieben Berge/westlich der A 293)

1. Anlaß und Ziel der Planung

Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) hat am 26.01.98 beschlossen, die Änderung Nr. 3 zum Bebauungsplan N-446 für Flächen südlich der Straße Sieben Berge und westlich der A 293 aufzustellen.

Entgegen der ursprünglichen Absicht, sämtliche Flächen zwischen dem Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes N-446 und der A 293 in die 3. Änderung aufzunehmen, ist nun beabsichtigt, lediglich den westlichen Teilbereich zu ändern.

Die Flächen wurden bislang landwirtschaftlich genutzt und sind entsprechend im Bebauungsplan N-446 als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Der Flächennutzungsplan 96 stellt für diesen Bereich Wohnbauflächen dar.

Da die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen aufgegeben wurde, kann mit dem kurzfristigen Anbieten von Wohnbauflächen ein Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs im Stadtnorden geleistet werden.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan 1996 der Stadt Oldenburg (Oldb) stellt die Flächen des Planbereiches als Wohnbauflächen dar.

Nördlich des Plangebietes grenzt der seit dem 14.12.79 rechtsverbindliche Bebauungsplan N-543 an, der hier Grünflächen mit der Zweckbestimmung Friedhof festsetzt.

Östlich des Plangebietes verläuft die Autobahn A 293 als Teilstück zwischen dem nördlich gelegenen Autobahnkreuz Oldenburg-Nord und der südlich gelegenen Abfahrt -Etzhorn.

Die zwischen dem Plangebiet und der Autobahn gelegenen Flächen sind im Flächennutzungsplan '96 als gemischte Bauflächen sowie Grünflächen dargestellt.

Südlich des Plangebietes grenzt der seit dem 12.07.85 rechtsverbindliche Bebauungsplan N-446 I an, der hier ein allgemeines Wohngebiet sowie Mischgebiete festsetzt.

Die westlich anschließenden Flächen sind in der Änderung Nr. 2 zum Bebauungsplan N-446, der seit dem 13.02.98 rechtsverbindlich ist, ebenfalls als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Das ca. 2,9 ha große Plangebiet besteht aus einer bis vor wenigen Jahren landwirtschaftlich genutzten Fläche, die aber seit einiger Zeit brach liegt sowie einem Teilbereich der Straße Sieben Berge.

Nördlich des Plangebietes befinden sich die Flächen des Waldfriedhofes Ofenerdiek.

Auf das Plangebiet wirken aus östlicher Richtung Schallimmissionsbelastungen aufgrund der Autobahn A 293 ein. Der Abstand zur A 293 beträgt im südlichen Teil des Plangebietes 200 m und im nördlichen Teil 150 m. Die Schallausbreitung wird durch die Troglage der Autobahn beeinflußt und bewirkt somit für die Freiflächen und die Erdgeschoßebene eine Pegelminderung. Die Obergeschosse werden durch die Troglage nur geringfügig entlastet.

2.3 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Der Planbereich befindet sich innerhalb der naturräumlichen Einheit Wiefelsteder Geestplatte. Das Plangebiet wurde und wird als Grünland bewirtschaftet. Alte Wallhecken umschließen das Plangebiet. Die Wallhecken sind gem. § 33 NNatG geschützt.

Die kennzeichnende Baumart der intakten Wallhecken ist vor allem die Stieleiche. Weitere vorkommende Arten sind Birke, Bergahorn und Zitterpappel. Die alten Stieleichen haben Kronendurchmesser zwischen 12 und vereinzelt bis zu 20 m. Der dichte Unterwuchs besteht aus Eberesche, Schwarzer Holunder, Hasel, Zitterpappel, Wald-Geißblatt, Brombeere sowie Himbeere.

Die Umgebung des Plangebietes wird in südlicher und westlicher Richtung durch angrenzende vorhandene bzw. geplante Wohnbebauung (2. Änderung N-446) geprägt.

Östlich des Plangebietes grenzen Weiden, dahinter die Bundesautobahn A 293, nördlich alter Waldbestand mit dem integrierten Waldfriedhof an.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind für den Planbereich Wohnbauflächen vorgesehen. Das städtebauliche Ziel ist hier die Abrundung der vorhandenen Wohnbauflächen zu erreichen und die Fortentwicklung des Ortskerns Ofenerdiek zu fördern. Zugleich kann der starken Nachfrage nach Baugrundstücken im Stadtnorden entsprochen werden.

Um einen hohen Wohnwert der Bauflächen zu erreichen und zugleich weitestgehend Eingriffe in die Natur und Landschaft zu vermeiden, werden die Bauflächen unter Erhalt und Schutz der typischen Wallhecken sowie unter Berücksichtigung einer möglichst naturnahen Oberflächenentwässerung in die Landschaft eingebunden. Die Integration sowie der Schutz der vorhandenen Wallhecken soll durch ausreichende Abstände zusätzlich sichergestellt werden.

Darüber hinaus ist das besondere Ziel dieses Bebauungsplanes unter der Voraussetzung, wirtschaftlich mit neu ausgewiesenen Siedlungsflächen umzugehen, in den Bereichen der Wohnbauflächen eine verdichtete Einfamilienhausstruktur zu ermöglichen. Es hat sich in der Vergangenheit gezeigt, daß eine Verdichtung mit freistehenden konventionellen Einfamilienhäusern an eine städtebaulich nicht mehr vertretbare Grenze stößt. Ziel ist somit, eine verdichtete Bebauung anzuordnen, die eine hohe Wohnqualität aufgrund der Gartenausrichtung sowie der zusammenhängenden Grünflächen aufweist.

Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, hier die vorhandenen Grünstrukturen zu erhalten, sowie den städtebaulichen Belangen, hier den dringenden Wohnraumbedarf zu decken und eine Fortentwicklung des Ortsteils Ofenerdiek zu ermöglichen, soll durch eine Plangebietsausweisung Rechnung getragen werden, die eine Abwägung beider Belange in ausgewogenem Maße berücksichtigt.

Aufgrund der Nähe der Flächen zur Autobahn durchgeführte Immissionsberechnungen haben ergeben, daß tags Immissionspegel von 48 - 55 dB (A) und nachts Immissionspegel von 43 - 50 dB (A) auftreten. Damit werden tags die für allgemeine Wohngebiete und nachts die für Mischgebiete, die gem. § 6 BauNVO auch dem Wohnen dienen, empfohlenen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005, Teil 1, eingehalten. Da Wohnnutzungen auch in Mischgebieten ohne Einschränkungen zulässig sind, werden für das Plangebiet keine zwingenden Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Lärmempfindsamen Personen wird jedoch empfohlen, die Geräuschsituation in die Planungen einzubeziehen. Aufgrund der einseitigen Schalleinwirkungen läßt sich ein ausreichender Schallschutz durch eine angepaßte Grundrißgestaltung erzielen. So sollten Fenster von Schlafräumen auf der schallabgewandten Gebäudeseite untergebracht werden. Ein erhöhter Schallschutz im Gebäude kann jedoch auch durch den Einbau von Schallschutzfenstern und schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erzielt werden. Ansprüche gegen die Bundesrepublik Deutschland wegen von der A 293 ausgehenden Immissionen sind jetzt und in Zukunft ausgeschlossen.

3.2 Berücksichtigung der Ziele von Natur und Landschaft

Die Änderung Nr. 3 zum Bebauungsplan N-446 bereitet Eingriffe im Sinne des § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Natur und Landschaft vor. Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen

sowie von Erschließungsstraßen sind umfangreiche Bodenversiegelungen zu erwarten. Lebensräume von wildlebenden Pflanzen und Tieren werden zerstört. Mit der Versiegelung von Böden werden ebenfalls ökologische Funktionen (Regelungs-, Produktions- und Lebensraumfunktionen) sowie die Grundwasserneubildungsrate erhebliche beeinträchtigt. Durch die vorgesehene Bebauung wird die Funktion zahlreicher im Plangebiet vorhandener Wallhecken und Gehölzbiotope eingeschränkt. Infolge der Anlage von Straßen und Verbindungswegen werden Wallheckendurchbrüche und damit einhergehende Beeinträchtigungen vorbereitet. Erhebliche Funktionsverluste sind gleichermaßen für andere Biotoptypen des Plangebietes sowie für die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Klima/Luft und Landschaftsbild zu erwarten.

Zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sind in der Planung folgende Punkte berücksichtigt worden:

- Standortwahl in einem durch Siedlungsentwicklung und die vorhandene Autobahn deutlich vorbelasteten Raum.

- Festsetzung einer max. Firsthöhe von 11,50 m, um die landschaftliche Einbindung des Baugebietes zu unterstützen und die vorhandenen Wallhecken mit Großbaumbestand sichtbar dominieren zu lassen.

- Erhalt der vorhandenen Wallhecken und des Gehölzes im Nordosten des Plangebietes.

- Einhalten von Schutzabständen zu den Wallhecken.

- Sicherung ausreichender Abstände zur Wallhecke beim Wegebau in der öffentlichen Grünfläche.

- Anlage eines Regenrückhaltebeckens in der öffentlichen Grünfläche zur Reduzierung des Eingriffs in den Wasserhaushalt.

- Versickerung des auf den Nebenanlagen anfallenden Niederschlagswasser innerhalb der Baugrundstücke.

Zusätzlich wird zur Reduzierung der Bodenversiegelungen empfohlen, die Grundstücksauffahrten, -wege und sonstige erforderliche Befestigungen mit wasserdurchlässigen Materialien oder in grober Pflasterung (Fugenbreite 2 cm) durchzuführen.

Bei den Erdarbeiten im Bereich der Wallhecken (Anlage des Regenrückhaltebeckens und Wegebau) gelten die Baumschutzvorgaben gem. DIN 18920.

Zum weiteren Schutz vor Beeinträchtigungen sollten die privaten und öffentlichen Grünflächen einschl. der Wallhecken durch mind. 1,80 m hohe Bauzäune gesichert werden.

Über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist in Abwägung nach § 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu entscheiden. Der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft und die Eingriffe wurden daher bewertet.

Um Anhaltspunkte dafür zu erlangen, wie weit die Planung und die vorgesehenen Kompensationsleistungen innerhalb des Plangebiets den Ansprüchen der Eingriffsregelung gerecht werden, soll der Zustand im Plangebiet vor dem Eingriff dem Zustand nach dem Eingriff gegenübergestellt werden.

Dazu werden die betroffenen Biotoptypen einer Bewertung von 0 (Pessimalwert) bis 3,5 (Optimalwert), entsprechend der Bewertung des Landschaftsrahmenplanes, zugeordnet.

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes:

Biotoptyp	Flächengröße	Wertfaktor	Werteinheiten
Verkehrsfläche (gesamt 1 700 m²)			
• davon versiegelt	900 m²	0,0	0,0
• davon Begleitgraben und Böschungen	800 m²	1,5	1 200,0
Siedlungsgehölz zwischen Straße und Zufahrt	340 m²	2,5	850,0
Grünland	24 448 m²	1,5	36 672,0
Halbruderale Gras- und Staudenflur	400 m²	2,5	1 000,0
Wallhecke, einseitig bebaut	1 237 m²	2,5	3 092,5
Wallhecke, beidseitig bebaut	625 m²	3,5	2 187,5
Graben zwischen Straße und Wallhecke	250 m²	1,5	375,0
Gesamt	**29 000 m²**		**45 377,0**

Aus der Bilanzierung der vorhandenen Flächen ergibt sich ein Eingriffsflächenwert von 45 377 Werteinheiten.

Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleibt. An dieser Stelle werden die innerhalb des Plangebietes in den öffentlichen Grünflächen, Bauflächen, Verkehrsflächen und Wallhecken vorgesehenen Maßnahmen genannt.

- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche

  - naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens

  - Pflanzung von Gruppengehölzen

  - "gelenkte Sukzession"

Die dafür vorgesehenen Flächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

- Innerhalb der Bauflächen

  - Pflanzung von Laubbäumen in den Grundstücken

- Innerhalb der Verkehrsflächen

  - Pflanzung von Straßenbäumen

- Innerhalb der Wallhecken

  - Aufsetzen der degenerierten Wallkörper im Bereich der geplanten Durchstiche

Ein vollständiger Ausgleich der Beeinträchtigungen von Wallhecken im Plangebiet kann somit nicht erreicht werden. Damit sind externe Ausgleichsmaßnahmen für die Wallhecken erforderlich.

Ermittlung des Kompensationswertes (innerhalb des Plangebietes)

Biotoptyp	Flächengröße	Wertfaktor	Werteinheiten
Verkehrsfläche (gesamt 5 574 m²)			
• davon Verkehrsfläche Bestand (gesamt 1 700 m² s. o.)			
• davon versiegelter Bestand	1 000 m²	0,0	0,0
• davon Begleitgräben u. Böschungen Bestand (s. o.)	700 m²	1,5	1 050,0
• davon neuer Fuß- und Radweg	408 m²	0,0	0,0
• davon sonstige neue Verkehrsfläche	3 466 m²	0,0	0,0
Öffentliche Grünfläche (gesamt 2 698 m²)			
• davon Siedlungsgehölz aus Bestand (s. o.)	340 m²	2,5	850,0
• davon Wallhecke, zweiseitig bebaut	425 m²	2,0	850,0
• davon Graben zwischen Straße und Wallhecke	250 m²	1,5	375,0
• davon RRB und Sukzession	1 683 m²	2,0	3 366,0
Private Grünfläche (gesamt 5 758)			
• davon Wallhecke, zweiseitig bebaut	750 m²	2,0	1 500,0
• davon Wallhecke, einseitig bebaut	610 m²	2,5	1 525,0
• davon sonstige Grünfläche	4 398 m²	1,5	6 597,0
Wohnbaufläche (gesamt 14 970 m²)			
• davon 60 % versiegelt	8 982 m²	0,0	0,0
• davon 40 % Siedlungsbegleitgrün	5 988 m²	1,0	5 988,0
Gesamt	**29 000 m²**		**22 101,0**

Dem Eingriffsflächenwert von 45 377 Werteinheiten steht durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets ein Kompensationswert von 22 101 Werteinheiten entgegen, so daß sich ein Kompensationsdefizit von 23 276 Werteinheiten ergibt, welches innerhalb des Plangebiets nicht kompensiert werden kann.

Zukünftige Eingriffe, die durch einen Ausbau der Straße Sieben Berge hervorgerufen werden, müssen bei der Ausbauplanung gesondert ermittelt und kompensiert werden.

Das Bilanzierungsdefizit ergibt sich vorwiegend durch den Verlust der Grünlandqualitäten. Gleichfalls geht die Verwirklichung des Bebauungsplanes mit der Entwertung von Wallhecken einher.

Das Bilanzierungsmodell ermittelt gegenüber dem bestehenden Wallheckenflächenwert von 5 280 Wertpunkten nach Verwirklichung der Planung einen Wallheckenflächenwert von 3 875 Wertpunkten. Damit ist für die Beeinträchtigung der Wallhecken ein Flächenwertverlust von 1 405 Wertpunkten zu kompensieren.

Die Ausgleichsmaßnahmen zur Beeinträchtigung der Wallhecken werden auf dem Flurstück 869/128, Flur 32 der Gemarkung Ohmstede durchgeführt (siehe auch GOP, Anhang, Abb. 4). Der Vorhabenträger verfügt dort über eine Grünlandfläche, die am nordwestlichen und südwestlichen Rand von Wallhecken mit altem Baumbestand gesäumt ist. Am nördlichen Rand der Fläche ist z. Z. ein kleinerer Graben bzw. eine temporär wasserführende Mulde vorhanden. Das nördlich angrenzende Pirvatgrundstück ist randlich mit überwiegend standortfremden Gehölzen eingegrünt.

Vom Spittweg ausgehend soll entlang dieser Grundstücksgrenze, unter Berücksichtigung einer ca. 1,00 m breiten Zwischenberme zwischen vorhandener Grabenböschung und neuem Wallkörper, eine neue Wallhecke angelegt werden. An der nordöstlichen Seite der neuen Wallhecken bleiben die für den vorhandenen Graben erforderlichen Gewässerunterhaltungsmaßnahmen zulässig. Gleichfalls sind bei der Wallheckenanlage die vorhandenen EWE-Leitungen zu berücksichtigen. Genauere Angaben zur geplanten Wallhecke sind dem GOP zu entnehmen.

Die geplante Wallhecke ist unter Berücksichtigung des nördlich angrenzenden bebauten Grundstückes mit dem Biotopwert 2,5 zu bewerten. Bei einer Wallheckenbreite von 5,00 m ist für den Ausgleich des ermittelten wallheckenbezogenen Flächenwertverlustes von 1 405 Wertpunkten die Neuanlage einer Wallhecke in der Länge von 112,40 m nötig (1 405 : [2,5 x 5]).

Für die Neuanlage der Wallhecke wird eine Grundfläche von 112,5 m x 5 m = 562 m² beansprucht, die derzeit als Grünland genutzt wird und mit dem Wertfaktor 1,5 belegt ist. Der Grünlandflächenwert reduziert sich entsprechend um 843 Werteinheiten, die an anderer Stelle ausgeglichen werden sollen.

Um den verbleibenden Kompensationsbedarf zu ermitteln, ist vom Kompensationsdefizit von 23 276 Werteinheiten ein Flächenwert von 1 405 Werteinheiten für die Anlage von Wallhekken in Rechnung zu stellen, so daß sich ein Defizit von 21 871 Werteinheiten ergibt. Dieser Zwischensumme sind 843

Werteinheiten für den Ausgleich des durch die Wallheckenanlage verlustig gegangenen Grünlandes hinzuzufügen, so daß sich ein Kompensationsdefizit von 22 714 Werteinheiten ergibt, das durch geeignete Maßnahmen zur Grünlandaufwertung zu kompensieren ist.

Für das verbleibende Defizit von 22 714 Werteinheiten sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Naturschutzgebietes Bornhorster Wiesen, in den Flurstücken 419/263 und 418/262 der Flur 24 in der Gemarkung Ohmstede, vorgesehen (siehe GOP, Anhang, Abb. 3).

Der Landschaftsplan der Stadt Oldenburg strebt als ein Ziel für den Bereich der Bornhorster Wiesen die ökologisch angepaßte Gebietsbewirtschaftung des Grünland-Graben-Areals in seiner Bedeutung als Wiesenvogellebensraum an.

Die Flächen erstrecken sich auf 38 899 m². Davon stellen sich ca. 10 100 m² als gem. § 28 b NNatG geschützter Flutrasen mit Übergängen zu "28 a-Qualitäten" dar. Hier sind keine Aufwertungsmaßnahmen möglich.

6 205 m² sind für Ausgleichsmaßnahmen zum Bebauungsplan N-715 belegt.

Die verbleibende Fläche von 22 594 m² steht als Ausgleich zur vorliegenden Bauleitplanung zur Verfügung. Im Zusammenhang mit der Kompensation zum Bebauungsplan N-715 sind u. a. folgende Maßnahmen zur Aufwertung der Grünlandqualitäten vorgesehen:

- Nutzung der Fläche als zweischürige Mähwiese
- Durchführung mind. eines Pflegeschnittes im Herbst mit Abtransport des Mähgutes
- keine Düngung
- keine Anlage neuer Entwässerungseinrichtungen
- keine chemischen Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmittel
- Einhaltung der Inhalte der Verordnung zum Naturschutzgebiet Bornhorster Huntewiesen vom 20.03.91. Änderungen und Abweichungen bezüglich der Nutzungsauflagen sind nur in einvernehmlicher Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oldenburg zulässig.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden mit einem Aufwertungsfaktor von 1 in Ansatz gebracht, so daß gegenüber dem verbleibenden Defizit von 22 714 Werteinheiten eine Aufwertung von 22 594 Werteinheiten erreicht wird. Somit wird, abgesehen vom verbleibenden Defizit von 120 WE eine 100 %ige Kompensation erreicht.

In den folgenden Tabellen ist der vollständige Ausgleich der Werteinheiten zusammengefaßt.

Tabelle: Übersicht der Eingriffs-, Kompensations- und Ausgleichsflächenwerte bezogen auf die Wallhecken

Geltungsbereich N-446		
Wallhecken-Eingriffsflächenwert (WE)	5 280	**Neuanlage einer Wallhecke von N-446** (Länge 112,4 m, Bewertungskorridor 5 m) Fläche (m x m) x Flächenwertfaktor **= Ausgleichsflächenwert (WE)**
Wallhecken-Kompensationsflächenwert (WE)	3 875	
Bilanzierungsdefizit (WE)	**-1 405**	112,4 x 5 x +2,5 = **+1 405**

Tabelle: Übersicht der Eingriffs-, Kompensations- und Ausgleichsflächenwerte bezogen auf Grünland

Geltungsbereich N-446		
Eingriffsflächenwert (WE)	40 097	
Kompensationsflächenwert (WE)	18 226	
Defizit aus N-446 (WE)	-21 871	**Grünlandextensivierung in den Bornhorster Wiesen**
Anforderung aus Wallheckenneuanlage = 562 m² x 1,5 WE	-843	Fläche (m²) x Aufwertungsfaktor = Ausgleichsflächenwert (WE)
Gesamt	-22 714	22 594 x +1 = **+22 594**

Von der Möglichkeit gem. § 1a(3) BauGB, Festsetzungen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, auszugleichen bzw. zu ersetzen oder zu mindern, wurde durch die §§ 11 und 12 der Satzung Gebrauch gemacht. Die prozentuale Zuordnung zu den Eingriffsflächen orientiert sich an den Werteinheiten der Bilanzierung.

Die Kompensationsmaßnahmen können in der Regel nur einheitlich durchgeführt werden. Die Kosten hierfür werden auf die Eingriffsflächen verteilt. Der Umfang der erstattungsfähigen Kosten und die Art der Verteilung sind in der Satzung der Stadt Oldenburg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135c BauGB geregelt.

Im Bebauungsplan Änderung Nr. 3 zum Bebauungsplan N-446 werden die Kosten für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zu 80 % den Bauflächen und zu 20 % den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet.

Die festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie die Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen werden im Sinne des § 19 Abs. 3 BauGB vom Vorhabenträger durchgeführt.

3.3 Die weiteren Festsetzungen

Die im Plangebiet gelegenen Bauflächen werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Durch die Festsetzung von einem allgemeinen Wohngebiet soll bewirkt werden, daß sich ein Baugebiet entwickelt, das die bereits vorhandene Bebauung arrondiert.

Die geplanten Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung für die Wohnbauflächen orientieren sich an der bereits vorhandenen Bebauung, an den bereits bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplänen sowie dem städtebaulichen Ziel, hier eine verdichtete Einfamilienhausbebauung zu ermöglichen. Somit sind für das allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschoßflächenzahl von 0,8 und maximal zwei Vollgeschosse vorgesehen. Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt, womit Hausgruppen mit einer Länge bis zu 50 m zulässig sind.

Um die landschaftliche Einbindung des Baugebietes zu unterstützen und um die vorhandenen Wallhecken mit Großbaumbestand sichtbar dominieren zu lassen, wird für die Wohngebäude eine max. Firsthöhe von 11,50 m festgesetzt. Dieses Maß orientiert sich einerseits daran, daß ein Ausbau des Dachgeschosses ermöglicht wird, zum anderen an der Höhe der vorhandenen Bäume, die deutlich die Firsthöhe überragen sollen.

Die Anzahl der Wohnungen soll auf zwei Wohneinheiten pro Gebäude beschränkt werden. Diese Reduzierung der baulichen Nutzung soll den Übergang zur bestehenden Bebauung sicherstellen und einer zu eng verdichteten Bebauung sowie großflächiger Versiegelung entgegenwirken. Die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten wird hier auch im Hinblick auf die Anbindung der Erschließung vorgenommen. Es soll somit von vornherein vermehrter Kraftfahrzeugverkehr ausgeschlossen werden.

Zu den vorhandenen Wallhecken werden ausreichende Abstände eingehalten, die sich nach den vorhandenen Traufbereichen der Bäume richten. Diese Abstandsflächen mit 10 bis 12 m Breite sollen als private Grünflächen festgesetzt werden.

Über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger wird geregelt, daß die Stadt ein Zugangsrecht zu den Wallhekken sowie zur Baumpflege erhält.

Die vorhandenen Bäume, Wallhecken und privaten Grünflächen sind vor Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen durch das Aufstellen von mind. 1,80 m hohen Bauzäunen zu schützen.

Um eine Süderschließung der Grundstücke zu ermöglichen, sind Garagen und Stellplätze lediglich auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an die Haupterschließungsstraßen angrenzen, unzulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn ein Mindestabstand von 1,00 m parallel zur Straße gewahrt bleibt und die Stellplatzanlage bzw. die Garage zur Straßenverkehrsfläche hin abgepflanzt wird. Mit den Ausnahmen soll eine bessere Ausnutzung der Grundstücke bei gleichzeitiger Wahrung eines grünen Erscheinungsbildes des Straßenrandes erreicht werden.

Die Durchgrünung der Pufferzonen soll zusätzlich durch die Anpflanzung von mind. einem Laubbaum pro Grundstück unterstützt werden.

Es ist geplant, innerhalb der öffentlichen Grünflächen am Nordwestrand des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken anzulegen, um die offene Regenrückhaltung zu fördern. Es sind Maßnahmen zur naturnahen Gestaltung des Regenrückhaltebekkens, wie Pflanzung von Gruppengehölzen und Maßnahmen zur gelenkten Sukzession gemäß den Ausführungen des Grünordnungsplanes, durchzuführen. Die endgültige Ausbauform des Regenrückhaltebeckens wird im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens festgelegt. Der Nachweis zur Entwässerung und Details zur Entwässerungsplanung sind dem Entwässerungsantrag zu entnehmen, der durch die Eigentümer in Auftrag gegeben und durch die Stadt Oldenburg vor Baubeginn zu genehmigen ist.

3.4 Erschließung

Das Plangebiet wird über eine ca. 230 m lange Stichstraße an die Straße Sieben Berge angebunden.

Nach ca. 110 m ist eine Anbindung an die östlich angrenzenden Flächen vorgesehen, auf denen im Flächennutzungsplan '96 der Stadt Oldenburg (Oldb) gemischte Bauflächen dargestellt sind.

Die Versorgung des Plangebietes mit technischer Infrastruktur ist gesichert. Seitens der EWE Aktengesellschaft, Oldenburg, ist die Errichtung einer Transformatorenstation im Plangebiet vorgesehen. Der Standort ist entsprechend der Planzeichnung gekennzeichnet.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt durch Anschluß an das vorhandene städtische Kanalnetz.

Für die Oberflächenentwässerung sind Regenwasserkanäle innerhalb der Planstraße und in der Straße Sieben Berge erforderlich. Darüber hinaus ist die Oberflächenentwässerung durch Rückhaltemaßnahmen innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit einem Grundabfluß in den Vorflutregenwasserkanal in der Straße Sieben Berge sicherzustellen.

Um eine Rad-/Fußwegevernetzung sicherzustellen sind Anbindungen in westlicher, östlicher und südlicher Richtung vorgesehen.

Innerhalb der Verkehrsflächen ist ausreichend Raum für öffentliche Stellplätze vorhanden.

Eine Grundschule, ein Kindergarten sowie das Schulzentrum Ofenerdiek befinden sich an der Lagerstraße in ca. 1 km Entfernung.

Im südlich anschließenden Bebauungsplan N-446 I ist ein öffentlicher Spielplatz festgesetzt und bereits angelegt. Dieser Spielplatz soll über eine geplante Fuß-/Radwegeanbindung vom Plangebiet aus angebunden werden.

Einkaufsmöglichkeiten bestehen im Ortskern Ofenerdiek sowie an der Wilhelmshavener Heerstraße.

Eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs der Linie 8 befindet sich an der Ecke Schafjückenweg/Am Strehl in ca. 500 m Entfernung. Über den Ehnkenweg ist die Haltestelle Felix-Wankel-Straße derselben Linie nach ebenfalls rd. 500 m zu erreichen. Die WEB-Linie 2199/I hält an der Ecke Wilhelmshavener Heerstraße/Sieben Berge in ca. 350 m Entfernung. Diese Haltestelle wird wochentags mit 12 Fahrtenpaaren bedient, so daß in der Hauptverkehrszeit annähernd ein Stundentakt vorliegt. Im Rahmen der Bauentwicklung östlich der Wilhelmshavener Heerstraße wird im Zuge der Verlegung des Mittelkamps dieser in die Linienführung der Linie 10 einbezogen werden. Dadurch wird in Zukunft für das Plangebiet eine weitere Haltestelle an der Wilhelmshavener Heerstraße in ähnlicher Entfernung wie die WEB-Haltestelle zur Verfügung stehen.

3.5 Städtebauliche Daten

Plangebietsgröße:	29 000 m²
Öffentliche Verkehrsfläche:	5 574 m²
Öffentliche Grünfläche:	2 698 m²
Private Grünfläche:	5 758 m²
Allgemeines Wohngebiet:	14 970 m²

4. Maßnahmen zur Planverwirklichung

In Verbindung mit der Realisierung einer Bebauung sind auch die Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg in seiner Sitzung am 24.11.98 zur Beschlußfassung vorgelegen.

Oldenburg, 24. Nov. 1998

Stadt Oldenburg (Olb) 219

Dr. Poeschel