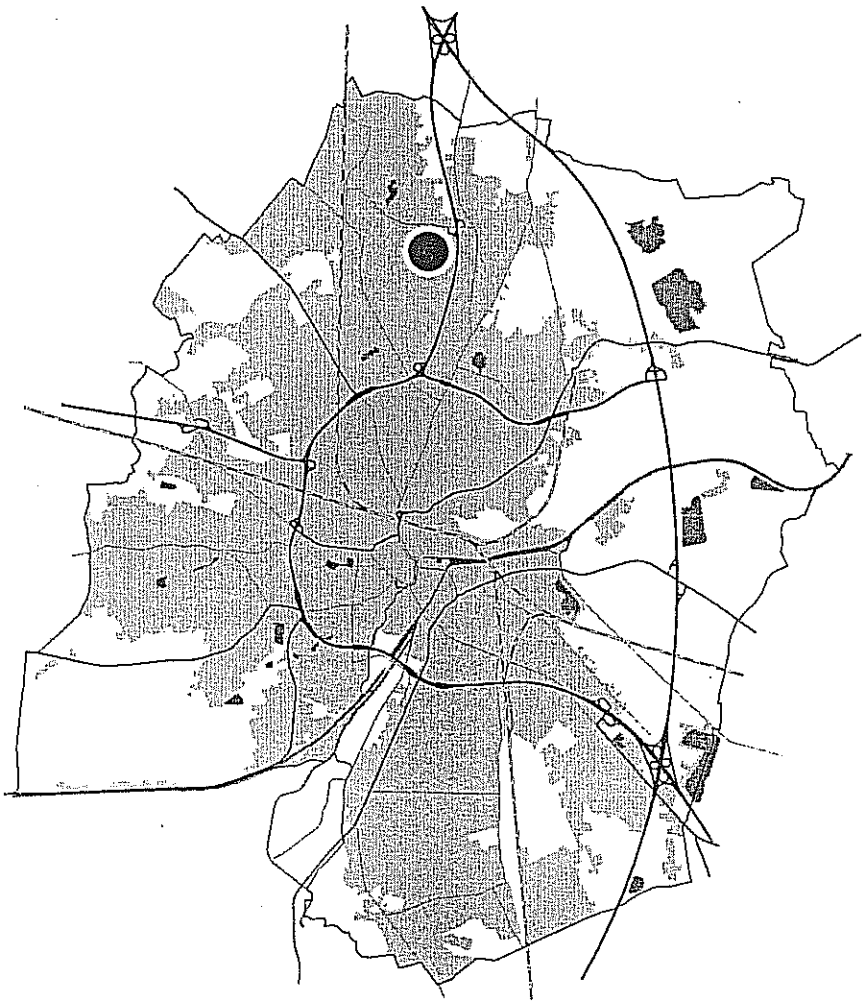
Änderung Nr. 5 des Bebauungsplanes N-446

(Johann-Gerdes-Straße)

ohne
örtliche Bauvorschriften

Begründung

Rechtsverbindlich seit: 08. Jan. 2010



Stadtplanungsamt
STADT OLDENBURG i.O.
Stadt der Wissenschaft 2009

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung **3**

2. Rahmenbedingungen **3**

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse 3

2.2 Örtliche Gegebenheiten 3

2.3 Natur und Landschaft 4

2.4 Nichtdurchführung einer Umweltprüfung und eines Umweltberichtes 4

3. Inhalt des Planes **4**

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen 4

3.2 Weitere Festsetzungen 4

3.3 Erschließung 5

4. Städtebauliche Daten **5**

5. Kosten der Planverwirklichung **5**

1. Anlass und Ziel der Planung

Ziel der 1998 rechtsverbindlichen Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes N-446 ist die Schaffung von Wohnbauflächen, um einen Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfes im Stadtnorden zu leisten. Die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen sollte seinerzeit aufgegeben werden und eine Arrondierung des Siedlungsbereiches Ofenerdiek erreicht werden.

Aufgrund der fehlenden Nachfrage nach Reihenhäusern auf großzügigen Grundstücken im Stadtnorden gestaltet sich die Veräußerung der Grundstücke, auf denen die Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes N-446 eine geschlossene Bauweise festgesetzt, überaus schwierig.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es daher, zusätzlich die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise auf den Wohnbauflächen, auf denen bislang nur eine geschlossene Bauweise zulässig war, zu ermöglichen. Der Zielsetzung der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes N-446, den Wohnraumbedarf im Stadtnorden zu decken, wird somit weiterhin entsprochen unter gleichzeitiger Erweiterung der Bau- und Wohnraumflexibilität. Eine kurzfristige Vermarktung und daher eine kurzfristige Bereitstellung von Wohnraum kann somit erreicht werden. Darüber hinaus kann die vorhandene und durch die Realisierung der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes N-446 entstandene Infrastruktur sinnvoll genutzt werden.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan 1996 (FNP '96) stellt die Flächen des Planbereiches als Wohnbauflächen dar. Nördlich grenzt die seit dem 13.02.1998 rechtsverbindliche Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes N-446 an, der hier ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Daran nördlich anschließend grenzt der seit dem 14.12.1979 rechtsverbindliche Bebauungsplan N-543 an, der hier Grünflächen mit der Zweckbestimmung Friedhof festlegt. Östlich des Plangebietes schließt die seit dem 11.12.1998 rechtsverbindliche Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes N-446 an, der die im Plangebiet gelegenen Bauflächen als allgemeines Wohngebiet festsetzt. Südlich des Plangebietes grenzt nochmals die seit dem 13.02.1998 rechtsverbindliche Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes N-446 an. Die westlich anschließenden Flächen sind im Bebauungsplan N-428, der seit dem 19.10.1973 rechtsverbindlich ist, ebenfalls als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier ist überwiegend eine eingeschossige Einfamilienhausbebauung vorhanden.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Nördlich und südlich des Plangebietes sind die Wohnbauflächen durch eine geschlossene Hausgruppenbebauung geprägt. Westlich und östlich schließen sich Wohnbauflächen an, die fast vollständig mit einer lockeren Einfamilienhausbebauung bebaut sind. Das Plangebiet liegt, seit es nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird, brach.

2.3 Natur und Landschaft

In der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes N-446 wurden bereits Wohnbauflächen ausgewiesen, jedoch noch nicht bebaut.

In der Begründung zur Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes N-446 wird ausführlich auf die Eingriffe in Natur und Landschaft eingegangen.

2.4 Nichtdurchführung einer Umweltprüfung und eines Umweltberichtes

Mit der Änderung Nr. 5 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, dass in den Bereichen, in denen bislang nur geschlossene Hausgruppen zulässig sind, auch Einzel- und Doppelhäuser zukünftig entstehen können. Durch die Änderung werden keine weitergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gegenüber der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes N-446 vorgesehen. Durch die geplante Festsetzung wird die in der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes N-446 angestrebte städtebauliche Ordnung nicht in beachtlicher Weise beeinträchtigt und damit sind die Grundzüge der Planung nicht berührt. Das Änderungsverfahren kann somit als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen. Die Erstellung einer Umweltprüfung und eines Umweltberichtes ist daher nicht erforderlich.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, in den Bereichen, in denen bislang nur eine geschlossene Bauweise zulässig war, auch die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zu ermöglichen. Durch die Festsetzung der offenen Bauweise soll eine zügige Nutzung der bislang noch nicht bebauten Grundstücksflächen ermöglicht werden. Aufgrund der Entfernung des Baugebietes zum Stadtzentrum der Randlage innerhalb des Stadtgebietes ist eine verdichtetere Bebauung in Form von Hausgruppen hier nur schwer zu realisieren. Eine entsprechende Nachfrage für diese Hausgruppen ist an diesem Standort derzeit nicht zu erwarten.

Dem Leitbild des FNP '96, flächensparende Siedlungsformen zu fördern, wird mit der Festsetzung einer offenen Bauweise nicht unmittelbar entsprochen. So wird jedoch im Hinblick auf die Lage des Baugebietes die zügige Nutzung der noch unbebauten Wohnflächen und die Sicherung des Wohnwertes in dem Quartier für städtebaulich sinnvoll gehalten. So kann durch die Neuansiedlung weiterer Familien ein längerfristiges Brachfallen der Fläche verhindert und die Infrastruktur sinnvoll genutzt werden.

3.2 Weitere Festsetzungen

Um die vorhandene, zwischenzeitlich entstandene Gebäudeausrichtung aufzunehmen, wird eine Firstrichtung für die künftige Bebauung festge-

setzt. Die festgesetzte Firstrichtung soll nur für die Hauptgebäude gelten und nicht für Lauben, Garagen, Abstellräume sowie Nebenanlagen.

Somit kann das städtebauliche Ziel erreicht werden, die bereits entstandene Gebäudeausrichtung fortzuführen, ohne die künftige Bebauung unverhältnismäßig einzuschränken.

3.3 Erschließung

3.3.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Johann-Gerdes-Straße.

3.3.2 Entwässerung

Die Schmutzwasserentsorgung kann in die vorhandenen Schmutzwasserkanäle erfolgen.

Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, das anfallende Niederschlagswasser auf ihrem Grundstück zu beseitigen, wo dieses schadlos möglich und sinnvoll ist. Hierbei soll die Niederschlagswasserbeseitigung vorrangig durch Versickerungs- oder Retentionsmaßnahmen (Zwischenspeicherung) erfolgen. Entsprechende Maßnahmen für die übergeordnete Entwässerung wurden bereits in der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes N-446 vorgesehen.

4. Städtebauliche Daten

Plangebietsgröße: ca. 4 500 m²

5. Kosten der Planverwirklichung

Finanzielle Auswirkungen aufgrund der Umsetzung der Planung werden für die Stadt Oldenburg nicht erwartet, da die Kosten von ca. 20.000 € für Kanalanschlussleitungen vom OOWV zu tragen sind.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) in seiner Sitzung am 21.12.2009 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, 04. Jan. 2010

Oberbürgermeister

Stadt Oldenburg (Oldb) 219