

229
195

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) diese Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes W-447, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

§ 1
Art der baulichen Nutzung

Im Sondergebiet (SO) gem. § 11 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung Universität sind bauliche sowie sonstige Anlagen, die im Zusammenhang mit der Universitätsnutzung stehen, zulässig.

§ 2
Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

- (1) Garagen, Stellplätze, Abstellräume sowie sonstige Nebenanlagen mit Ausnahme notwendiger Zufahrten und Einfriedungen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- (2) Die der Versorgung der Baugebiete dienende Nebenanlagen (§ 14 (2) BauNVO) können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Verkehrsflächen zugelassen werden.

§ 3
Versiegelte Flächen

Versiegelte Flächen, wie Stellplätze, Zufahrten und Außenspielflächen, sind nur in wasserundurchlässigen Materialien herzustellen.

§ 4
Bäume

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. In der überlaubten Fläche sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Pflasterungen und andere Bodenversiegelungen, Grabenverrohrungen oder -verfüllungen, Veränderungen des Grundwasserspiegels, Verdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrsicherungspflicht, fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und der Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen.

Eingriffe in festgesetzte Baumbestände sind am Standort durch Neupflanzungen auszugleichen.

§ 5
Notwendige Zufahrten

Für die notwendige Zufahrt für die Kindertagesstätte ist ausnahmsweise eine Zufahrt innerhalb der Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern in einer Breite von maximal 5 m zulässig. Im Rahmen dieser Ausnahme können besondere Ansprüche bezüglich der Ausführung der Zufahrt gestellt werden.

§ 6

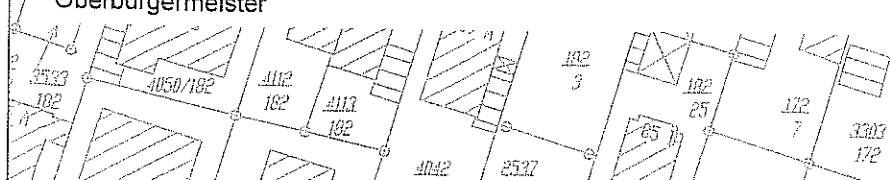
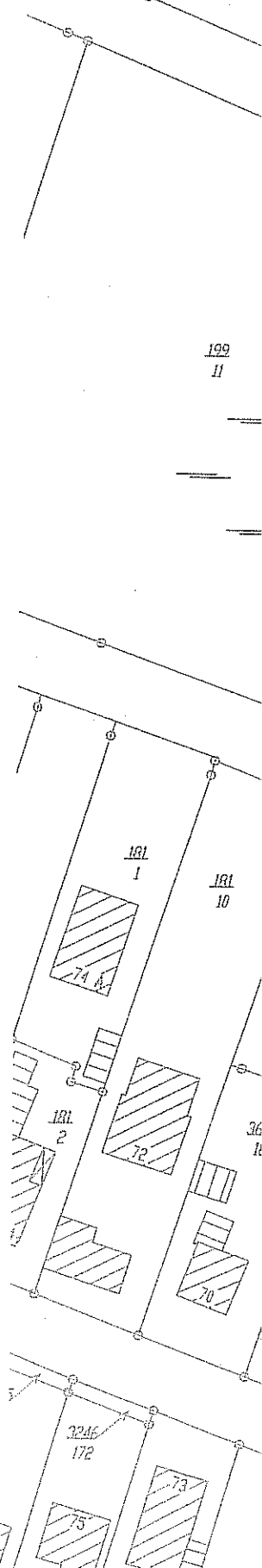
Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes W-447 treten für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Oldenburg, den 17.12.08

L.S.

gez. Schwandner

.....
Oberbürgermeister

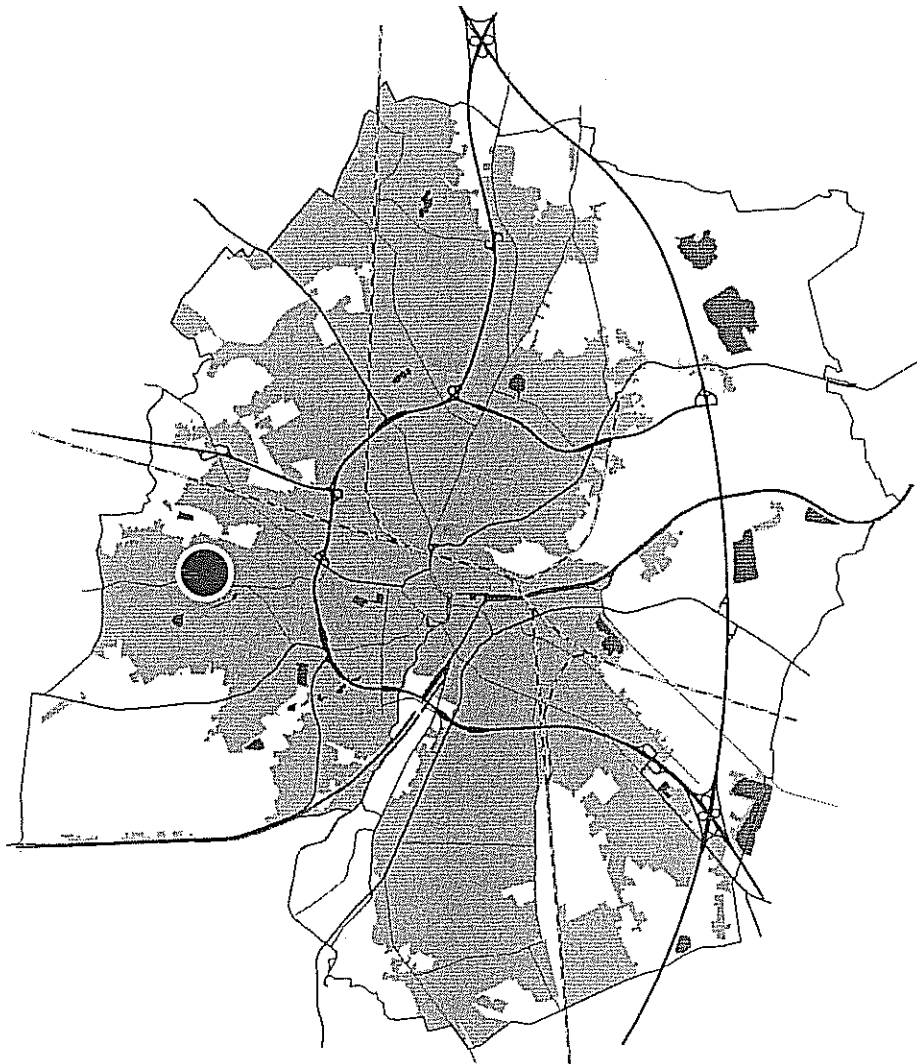


Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes W-447 (Universität/Uhlhornsweg)

ohne
örtliche Bauvorschriften

Begründung

Rechtsverbindlich ab: 19. Dez. 2009



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Rahmenbedingungen	3
2.1 Bisherige Rechtsverhältnisse	3
2.2 Örtliche Gegebenheiten	4
2.3 Zustand und Bewertung von Natur und Landschaft	5
2.4 Nichtdurchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung	5
3. Inhalt des Planes	5
3.1 Grundsätzliche Festsetzungen	5
3.2 Die weiteren Festsetzungen	6
3.3 Berücksichtigung von Natur und Landschaft	7
3.4 Erschließung	7
3.5 Kampfmittel und Altlasten	7
4. Städtebauliche Daten	8
5. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung	8

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Flächennutzungsplan 1996 stellt die Flächen des Planbereiches als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Universität dar. Der für diesen Bereich seit dem 24.04.1981 rechtsverbindliche Bebauungsplan W-447 setzt Bauflächen für Sportplätze der Universität fest. Der Bebauungsplan W-447 hatte zum Inhalt, die Erweiterung der Universität am Teilstandort Uhlhornsweg planungsrechtlich zu sichern. Das Land Niedersachsen führte seinerzeit einen Bauwettbewerb durch, bei dem 1980 ein Entwurf ausgewählt wurde, der dann Grundlage für den Bebauungsplan sowie für die Umsetzung war. Die seinerzeit zeitgemäße Erweiterung der Universität Oldenburg auf Grundstücksflächen westlich des Uhlhornsweges mit Gebäuden für Bibliothek, Mensa und Sporteinrichtungen und Sportanlagen konnte umgesetzt werden. Mittlerweile stellt sich der Universitätsstandort Uhlhornsweg als wichtiger Bestandteil der städtischen Entwicklung dar.

Es wurde seitens der Universität in Kooperation mit dem Studentenwerk ein Bedarf für eine Kindertagesstätte sowie den damit verbundenen Bauflächenbedarf aufgezeigt. Dieser Bedarf könnte auf Flächen im Bereich westlich des Uhlhornsweges, nördlich der Haaren gedeckt werden, da die vorhandenen Flächen für die ursprüngliche Nutzung nicht mehr herangezogen werden sollen. Anhand einer Standortanalyse wurde ermittelt, dass vergleichbare Baugrundstücke der Universität bzw. dem Studentenwerk nicht zur Verfügung stehen.

Um die Realisierung des geplanten Vorhabens ermöglichen zu können, ist die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes W-447 notwendig.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bisherige Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan 1996 stellt die Flächen des Planbereiches als Sonderbaufläche für die Universität dar. Die Flächen des Planbereiches selbst werden durch den Bebauungsplan W-447 aus dem Jahre 1981 als Bauflächen für Sportplätze mit der Zweckbestimmung Universität festgesetzt. Es wird zusätzlich in der Satzung bestimmt, dass zum Schutz gegen Hochwasser zulässig ist, die Fläche des Geländes auf die Höhe von 3,50 m über NN aufzufüllen und zum Zwecke einer besseren Einfügung der Sportplätze in die Landschaft das Gelände so zu modulieren, dass dabei entstehende Wälle und Hügel, insbesondere im Bereich des Uhlhornsweges nicht jedoch zur freien Landschaft hin, in Ausnahmefällen bis zu einer Höhe von 5,50 m über NN zulässig sind.

Westlich und nördlich an das Plangebiet anschließend werden die Flächen ebenfalls durch den Bebauungsplan W-447 geregelt. Der Bebauungsplan W-447 setzt für die westlichen Flächen Flächen für die Landwirtschaft, die gleichzeitig als Landschaftsschutzgebiet dargestellt sind, fest. Hier verläuft westlich des Plangebietes die Ofenerdieker Bäke - Wasserzug 4.00 - und südlich des Plangebietes verläuft die Haaren - Wasserzug 1.00 -. Nördlich des Plangebietes sind Gebäude der Universität vorhanden, die im Rahmen des Bebauungsplanes W-447 durch die Festsetzung Sondergebiet Universität gesichert werden.

Die östlich des Plangebiets gelegenen Flächen befinden sich im Bebauungsplan W-458, der seit dem 16.03.1979 rechtsverbindlich ist und hier Verkehrsflächen des Uhlhornsweges sowie östlich daran anschließend allgemeine Wohngebiete festsetzt. Das Maß der baulichen Nutzung für die allgemeinen Wohngebiete ist hier mit einer Grundflächenzahl von 0,2, einer Geschossflächenzahl von 0,3 sowie einer Eingeschossigkeit bestimmt.

Die südlich des Planbereiches gelegenen Flächen befinden sich im Bebauungsplan W-358 I, der seit dem 15.11.1993 rechtsverbindlich ist und hier die Wasserflächen des Wasserzuges "Haaren" sowie entsprechende Schutzabstände als private Grünflächen festsetzt. Südlich daran anschließend wird ein reines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,25, einer Geschossflächenzahl von 0,3 sowie eine Eingeschossigkeit durch den Bebauungsplan W-358 I ausgewiesen.

Das westlich vom Plangebiet gelegene Landschaftsschutzgebiet ist als Landschaftsschutzgebiet Nr. 60 "Haarenniederung" ausgewiesen. Gleichzeitig sind hier geschützte Biotope gem. § 28 a Nds. Naturschutzgesetz vorhanden. Es handelt sich überwiegend um binsen-, seggen- und hochstaudenreiche Nasswiesen. Im Plangebiet selbst ist lediglich im südlichen Planbereich eine Teilfläche als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Diese Ausweisung sichert die Grünflächen bzw. den hier vorhandenen Sandfang der Haaren.

Nördlich des Universitätsgeländes verläuft die Ammerländer Heerstraße, die als Hauptverkehrsstraße im Vorbehaltsnetz von 1990 der Stadt Oldenburg eingetragen ist.

In der näheren Umgebung (ca. 1 km Radius) befinden sich der Ev. Kindergarten am Schützenweg Nr. 40, der Hort "Haarentor" am Schützenweg Nr. 25 sowie der Waldorfkindergarten am Schützenweg Nr. 25 a. Eine städtische Kindertagesstätte ist im Gebäude Achtermöhlen Nr. 30 sowie eine Kinderkrippe an der August-Hinrichs-Straße Nr. 30 untergebracht.

Vom Studentenwerk selbst wird die Kinderkrippe an der Huntemannstraße Nr. 2 betrieben. Der Verein Studentenselbsthilfe-Kindergarten e. V. betreibt eine Kindertagesstätte am Kükersweg 91.

Mit den Haltestellen Uhlhornsweg sowie Universität und den darüber führenden Buslinien 306, 310 sowie 324 ist die Fläche verkehrsgünstig über den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet selbst stellt sich als Grünland mit seitlichem Grünbestand dar. Mit Anschluss an den Uhlhornsweg verläuft südlich des Plangebietes und im weiteren Verlauf westlich des Plangebietes ein Fußweg, der durch das westlich gelegene Landschaftsschutzgebiet führt. Der Fußweg wird innerhalb der Grünfläche nördlich von einer Hecke begrenzt.

Nördlich des Plangebietes sind die Gebäude der Universität vorhanden, wobei derzeit auf Flächen, die mit in das Plangebiet der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes W-447 einbezogen wurden, ein Fitnessgebäude der Universität errichtet wird.

2.3 Zustand und Bewertung von Natur und Landschaft

Für den Planbereich liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan W-447 seit dem 24.04.1991 vor, der bereits eine umfangreiche Versiegelung und Modellierung der Flächen ermöglicht. Eine zusätzliche Versiegelung bzw. eine zusätzliche Beeinträchtigung der Anschlussflächen erfolgt nicht, sodass ein zusätzlicher Eingriff nicht erfolgt. Die §§ 18 - 20 des Bundesnaturschutzgesetzes sind hier somit nicht anzuwenden. Ausgleichsmaßnahmen werden deshalb nicht vorgesehen. Durch die Festsetzung des vorhandenen Grünbestandes können Eingriffe, die der Bebauungsplan W-447 ermöglicht, vermieden werden.

2.4 Nichtdurchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Da mit der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes W-447 lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zweckbestimmung des bereits festgesetzten Sondergebietes "Universität" geändert werden und die Einschätzung erlangt wurde, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umwelteinwirkungen hat, kann von einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 13 a BauGB abgesehen werden.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Ziel der Planung ist es, dem Bedarf an Kindertagesbetreuungsplätzen, der in diesem Siedlungsbereich sowie für das ganze Stadtgebiet besteht, standortnah zur "Universität Uhlhornsweg" gerecht zu werden. Es soll ein Gebäude erstellt werden, in dem drei Kinderkrippengruppen untergebracht werden können sowie eine Kindergartengruppe. Um den erhöhten Bedarf an Kindertagesplätzen in diesem Bereich und in Uni-Nähe anbieten zu können, ist die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes W-447 geplant.

Inhalt der Planung ist es, das Sondergebiet Universität unverändert für die Flächen beizubehalten und das Maß der baulichen Nutzung, welches bereits für die anschließenden Flächen festgeschrieben ist, für diesen Bereich zu übernehmen. Die gerechte Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im Rahmen der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes W-447 ergab die Möglichkeit, hier den Bedarf an Kindertagesbetreuungsplätzen in diesem Bereich zu entsprechen unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Ansiedlung einer möglichst zentralen bedarfsorientierten und benutzerfreundlichen Einrichtung. Hier kann unter besonderer Beachtung, sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen, der Standort Universität gesichert bzw. positiv gefördert werden. Somit können die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes gesichert werden unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Förderung notwendiger Infrastruktureinrichtungen der Universität. Da die Kindertagesstätte als öffentliche Einrichtung angedacht ist, die nicht ausschließlich der Universität dienen soll, wird hier ein starkes öffentliches Interesse zur Umsetzung des Vorhabens gesehen.

3.2 Die weiteren Festsetzungen

Inhalt der Planung ist es, die seinerzeit zeitgemäße Erweiterung der Universität Oldenburg auf Grundstücksflächen westlich des Uhlhornweges mit Gebäuden für Bibliothek, Mensa und Sporteinrichtungen und Sportanlagen in der Form den aktuellen Planungen anzupassen, dass den Wünschen seitens der Universität in Kooperation mit dem Studentenwerk hier eine Kindertagesstätte umzusetzen, entsprochen werden kann. Seitens der Universität in enger Zusammenarbeit mit dem Studentenwerk wurde ein Bedarf für eine Kindertagesstätte sowie den damit verbundenen Bauflächenbedarf aufgezeigt.

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes als Sondergebiet Universität festgesetzt. Auf eine konkrete Zweckbestimmung des Vorhabens wird hier verzichtet. Somit sollen hier Einrichtungen, die im funktionalen Zusammenhang mit der Universität stehen, ermöglicht werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,8 sowie einer Geschossflächenzahl von 2,0 entsprechend der übrigen Universitätsflächen übernommen. Ebenfalls wird die Festsetzung einer Sonderbauweise beibehalten.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet sollen so angeordnet werden, dass möglichst ein großer Abstand zum westlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet eingehalten wird. Durch diesen Abstand zur freien Landschaft soll der naturräumlichen Situation besonders Rechnung getragen werden. Garagen, Stellplätze, Abstellräume sowie sonstige Nebenanlagen mit Ausnahme notwendiger Zufahrten und Einfriedungen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Diese Festsetzung berücksichtigt den vorhandenen zu erhaltenden Baumbestand und sichert das städtebauliche Einfügen in das Gebiet durch entsprechende Abstände zu den Erschließungsflächen und entsprechende Abstände zu den Grünbereichen. Die Zufahrten und Stellplätze im Plangebiet sind nur aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, um somit eine positive Beeinflussung auf den Grundwasserhaushalt ausüben zu können.

Zur Verkehrsfläche "Uhlhornsweg" wird derzeit ebenfalls ein Abstand gesichert, um den hier vorhandenen Baumbestand, der als prägendes Grün anzusehen ist, zu sichern. Diese Fläche wird gleichzeitig als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt. Um eine Erschließung der geplanten Kindertagesstätte zu ermöglichen, ist ausnahmsweise eine Zuwegung in maximal 5 m Breite innerhalb dieser Erhaltungsgebotszone zulässig. Die genaue Lage ist im Rahmen der Baugenehmigung zum Bauvorhaben abzustimmen, um den Eingriff in den vorhandenen Bewuchs so gering wie möglich zu halten.

Um eine Eingrünung des Plangebietes sicherzustellen und zu fördern, werden die vorhandenen Bäume, soweit sie der Ausweisung von Bauflächen sowie der geplanten Erschließung nicht entgegenstehen, festgesetzt. Beim Abgang der festgesetzten Bäume werden entsprechende Ersatzpflanzungen gefordert.

Die vorhandenen Grünbereiche sowie der vorhandene Fußweg werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan, wie bereits vorhanden, gesichert. Der hier vorhandene Bewuchs wird durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche im Bestand geschützt.

3.3 Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes W-447 bereitet keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes vor. Die Fläche des Planbereiches hätte auf Grundlage des Bebauungsplanes W-447 bereits zum größten Teil durch Sportplatzfläche versiegelt bzw. durch Aufschüttungen in seiner Gestalt wesentlich verändert werden können. Somit wäre eine 100 %ige Versiegelung bzw. Veränderung bis zum jetzigen Zeitpunkt möglich gewesen. Durch die Änderung Nr. 1 W-447 wird die mögliche Versiegelung durch eine GRZ von 0,8 sowie durch die Festsetzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen wesentlich reduziert. Gleichzeitig wird der vorhandene Großbaumbestand weitestgehend gesichert. Ausgleichsmaßnahmen werden deshalb nicht vorgesehen.

3.4 Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über den Uhlhornsweg. Zur direkten Erschließung des Gebäudes sowie der Stellplatzanlage soll lediglich eine Zufahrt vom Uhlhornsweg aus angeordnet werden.

Das Schmutzwasser kann über den Uhlhornsweg abgeleitet werden. Hier befindet sich in einer Tiefe von ca. 5 m ein Schmutzwasserkanal DN 500. Bezüglich der Ableitung des Schmutzwassers bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Bei dem Anschluss an den Schmutzwasserschacht ist jedoch die festgeschriebene Rückstauenebene zu beachten.

Das Regenwasser kann zum Kanal DN 1000 im Uhlhornsweg abgeleitet werden. Es darf dem öffentlichen Netz nur gedrosselt zugeführt werden. Bezüglich der Ableitung des Regenwassers bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Für den Regenwasserkanal DN 1000 im südöstlichen Plangebietsbereich wurde zur Sicherung der bereits verlegten Trasse ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Eine Abscheideranlage für Fette gemäß DIN EN 1825 in Verbindung mit DIN 4040, bestehend aus Schlammfang und Fettabscheider mit nachgeschaltetem Probenahmeschacht wird nur bei einer Verpflegung in größerem Umfang notwendig. Dies ist jedoch zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.

3.5 Kampfmittel und Altlasten

Kampfmittel und Altlasten sind nicht bekannt.

4. Städtebauliche Daten

Plangebietsgröße:	ca.	11.200 m ²
Sondergebiet Universität:	ca.	8.300 m ²
Grünfläche inkl. Wegeverbindung:	ca.	2.670 m ²
Fußwegeverbindung	ca.	230 m ²

5. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung

In Verbindung mit der Planungsrechtlichen Änderung der Zweckbestimmung für das Sondergebiet "Universität" sind für die Stadt Oldenburg keine Kosten zu erwarten, da lediglich die Realisierungswünsche des Vorhabens konkretisiert werden.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) in seiner Sitzung am 15.12.2008 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, den 17. DEZ. 2008



Oberbürgermeister

