Begründung zur Änderung Nr. 1 zum Bebauungsplan N-467 (Spittweg/Langenweg)

Inhaltsverzeichnis:

1. Anlaß und Ziele

2. Rahmenbedingungen

3. Inhalt des Planes

4. Bisheriger Verfahrensablauf

Hat vorgelegen
Oldenburg, den 2.3.95
Bez.-Reg. Weser-Ems
im Auftrage

1. Anlaß und Ziele der Planung

Die Flächen im Plangebiet sind im Flächennutzungsplan 1981 als Grünfläche dargestellt. Am 22.04.91 hat der Rat die Einleitung des Änderungsverfahrens zur Flächennutzungsplanänderung N-49 mit dem Ziel beschlossen, hier Wohnbauflächen auszuweisen. Gleichzeitig wurde am 22.04.91 vom Rat der Stadt Oldenburg beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Das Eckgrundstück Spittweg/Langenweg ist im Bebauungsplan N-467 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz und Ballspielplatz festgesetzt. Dieser Spielplatz, festgesetzt seit dem 08.07.77, ist bisher nicht entstanden. Ein Bedarf für diesen Spielplatz ist nicht mehr gegeben.

Ursprünglich war die Grünfläche als Teil einer durchgehenden Nord-Süd-Grünverbindung über den Langenweg hinaus vorgesehen. Diese Planung wird nicht mehr verfolgt, so daß die gut erschlossene Fläche nunmehr einer Wohnbebauung zugeführt werden kann.

Der Flächennutzungsplan soll parallel geändert werden.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan 1981 sind die Flächen als Grünfläche dargestellt, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan N-467 vom 08.07.77 entsprechend festgesetzt sind.

Östlich an dem Änderungsbereich angrenzend setzt der Bebauungsplan N-467 ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl sowie einer Geschoßflächenzahl von 0,2 fest. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt I, es gilt die offene Bauweise.

Nördlich setzen die Bebauungspläne N-428 und N-428 II ebenfalls allgemeine Wohngebiete fest, jedoch mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung.

Westlich des Plangebietes sind in dem seit dem 27.10.78 rechtsverbindlichen Bebauungsplan N-297 reine sowie allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl von 0,4 sowie einer Eingeschossigkeit festgesetzt.

Im westlichen Plangebiet verläuft eine Erdgashochdruckleitung.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt südlich des Langenweges zwischen einer aufgelockerten Straßenrandbebauung. Die hier vorhandene Einfamilienhausstruktur mit großzügigen Freiflächen weist im Durchschnitt eine Grundflächenzahl von ca. 0,2 auf.

Nördlich des Langenweges ist ein Altenheim sowie das Schulzentrum Ofenerdiek vorhanden.

Südlich schließen umfangreiche landwirtschaftliche Flächen an.

2.3 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Der Planbereich liegt innerhalb der Landschaftseinheit Wiefelsteder Geestplatte. Der rund 3 700 m² große Planbereich ist gekennzeichnet durch Grünlandnutzung (typische Weidelgrasweide).

Im Westen grenzt eine nach § 33 Nieders. Naturschutzgesetz geschützte mit wüchsigen Eichen bestandene Wallhecke an.

Nördlich grenzt der Langenweg an, die straßenbegleitende, ebenfalls mit Eichen bestandene Wallhecke wird durch den vorhandenen Gehweg vom Bebauungsplanbereich getrennt.

Die Südgrenze des Bebauungsplanes bildet den Übergang zur freien Landschaft. Die anschließenden Grünlandflächen sind bereits Teil des Weißenmoorbereiches.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Ziel der Planung ist die Festsetzung eines Wohngebietes im Verbund mit privaten Grünflächen, um somit die Straßenrandbebauung am Langenweg fortzuschreiben und zu vervollständigen. Die Realisierung der im Flächennutzungsplan 1981 dargestellten und im Bebauungsplan N-467 festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spiel- und Ballspielplatz ist aufgrund der vorhandenen naturräumlichen Situation sowie der in den letzten Jahren vollzogenen städtebaulichen Entwicklung nicht mehr sinnvoll.

Die ursprünglich geplante durchgehende Nord-Süd-Grünverbindung über den Langenweg hinweg war schon 1985 nicht mehr Planungsgrundlage für diesen Bereich, so daß eine Verwirklichung

dieser Verbindung bereits in dem seit dem 27.09.85 rechtsverbindlichen Bebauungsplan N-428 II nicht mehr verfolgt wurde. Der Bebauungsplan N-428 II schließt nördlich an das Plangebiet an und setzt Wohnbauflächen fest.

Der ursprünglich für das Plangebiet geplante Spielplatz war insbesondere für die Wohngrundstücke südlich des Langenweges bestimmt. Die Planung wurde bisher jedoch nicht realisiert. Zwischenzeitlich ist ein ausreichendes Spielplatzangebot auf anderen Flächen in unmittelbarer Nähe vorgesehen. So setzt der seit dem 27.10.78 rechtsverbindliche Bebauungsplan N-297 eine dem Kindergarten zugeordnete Spielplatzfläche südlich des Langenweges in ca. 500 m Entfernung fest. Im selben Bebauungsplan ist eine Spielplatzfläche im Eckbereich Spittweg/Weißenmoorstraße in ca. 450 m Entfernung festgesetzt.

Großzügige Spiel- bzw. Grünflächen sind zugleich im Zusammenhang mit dem Schulzentrum Ofenerdiek vorzufinden bzw. in den privaten Grünbereichen, die aufgrund der niedrigen Grundflächenzahl umfangreiche Spielmöglichkeiten bieten.

Da der Spielplatzbedarf für diesen Bereich somit ausreichend gedeckt ist und sich die Fläche für eine Fortschreibung der vorhandenen zwei- bis dreizeiligen Straßenrandbebauung anbietet, sollen hier Wohnbauflächen ausgewiesen werden.

Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes wurden gegenüber den städtebaulichen Belangen abgewogen. Im Hinblick auf den dringenden Wohnraumbedarf und unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der vorhandenen angesiedelten Familien wird die Fortentwicklung der vorhandenen Straßenrandbebauung städtebaulich für vordringlich gehalten. Eingriffe in die Natur und Landschaft werden überwiegend durch großzügige private Grünflächen sowie durch eine geringe Grundflächenzahl ausgeglichen, so daß zugleich eine hohe Wohnqualität gesichert wird.

3.2 Die Festsetzungen im einzelnen

Inhalt der Planung ist es, das Maß der baulichen Nutzung der bereits bestehenden Straßenrandbebauung aufzugreifen und auf das noch unbebaute Eckgrundstück zu übertragen. Hiermit soll die Erhaltung und Fortschreibung der vorhandenen zusammenhängenden Straßenrandbebauung erreicht werden.

Die Wohnbauflächen des Plangebietes werden als reines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Eingeschossigkeit festgesetzt. Somit wird das Maß der baulichen Nutzung der bereits vorhandenen Bebauung aufgegriffen.

Zwar weist die anschließende Einfamilienhausstruktur mit großen Freiflächen lediglich eine durchschnittliche Grundflächenzahl von ca. 0,2 auf, jedoch sind hierbei die vorhandenen großzügigen privaten Grünflächen als überbaubare Grundstücksfläche berücksichtigt. Grundlage ist hier der rechtsverbindliche Bebauungsplan N-467. Um diese Struktur auch auf das Plangebiet zu übertragen, sind die Freiflächen als private

Grünflächen festgesetzt. Unter Berücksichtigung, daß diese somit nicht mehr als überbaubare Fläche herangezogen werden können, wurde die Grundflächenzahl erhöht.

Es erfolgt eine Beschränkung auf Einzelhäuser. Diese Beschränkung soll den Übergang zur südlich anschließenden freien Landschaft sicherstellen und einer eng verdichteten Bebauung sowie großflächigen Versiegelungen entgegenwirken.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zum privaten Grün sowie zur Zuwegung werden mit 3,00 m Tiefe festgesetzt. Die südlich gelegene nicht überbaubare Grundstücksfläche wird mit einer Tiefe von 10 m festgesetzt. Nördlich zum Radweg am Langenweg wird der 6,00 m breite Abstand wie im östlich anschließenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan N-467 übernommen.

Westlich entlang der Wallhecke ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Dieser Wallheckenschutzstreifen soll als extensiv gepflegte Wiese entwickelt werden, um somit den Fortbestand der Wallhecke sicherzustellen. Der Abschluß der Wohnbauflächen zur freien Landschaft wird zusätzlich durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Übergangsbereich hervorgehoben.

3.3 Erschließung

Das Baugebiet wird an die Straße Langenweg angebunden, die laut Gesamtverkehrskonzept 2000 - Vorbehaltsnetz (50 km/h) - als Hauptverkehrsstraße vorgesehen ist.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine ca. 3,00 m breite und ca. 50 m lange Stichstraße, die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt ist.

Im Langenweg sind Schmutz- und Regenwasserkanal mit Hausanschlußleitungen vorhanden. Die Schmutzwasserableitung ist gesichert. Bezüglich der Oberflächenentwässerung ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen, ob in Abhängigkeit von der Flächenversiegelung und der Leistung der Hausanschlußleitung eine Oberflächenwasserrückhaltung erfolgen muß.

Ein Containerstandort befindet sich am Langenweg/Ecke Hopfenweg.

Nördlich des Plangebietes befindet sich das Schulzentrum Ofenerdiek.

Ein Kindergarten befindet sich westlich des Plangebietes in ca. 450 m Entfernung.

Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich an der Ecke Muttenpottsweg/Langenweg sowie an der Ecke Langenweg/Stiekelkamp und sind gut erreichbar.

3.4 Berücksichtigung der Grundsätze und Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Aufstellung des Bebauungsplanes bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 7 Nieders. Naturschutzgesetz vor.

Nach der sechsstufigen Biotoptypenbewertung zum Landschaftsrahmenplan kann die Weidelgrasweide der ersten Wertstufe zugeordnet werden. Die an der westlichen Planbereichsgrenze verlaufende Wallhecke hat höchsten Wert für den Naturschutz und ist damit der sechsten Wertstufe zugehörig.

Die Eingriffsbilanzierung wird auf der Basis von Wertfaktoren und Werteinheiten vorgenommen. Die Wertfaktoren 1,0 bis 3,5 entsprechen den sechs Biotopbewertungsstufen der Kartierungen zum Landschaftsrahmenplan nach Professor Weber. Die in diesem Fall vom Eingriff betroffenen Flächen entsprechen dem Wertfaktor 1,0. Den Wohnbauflächen wird aufgrund ihrer Freiflächen, die zum Teil ökologische Funktionen wieder übernehmen können, der Wertfaktor 0,5 zugeordnet.

Für die durch Wohnbauflächen in Anspruch genommenen Flächen ergibt sich somit ein Biotopflächenwert von - 850, der durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden muß.

Die auf den Bauflächen verlorengehenden Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes können durch die ökologische Aufwertung anderer Flächen innerhalb des Planbereiches sowie eine Eingrünung ausgeglichen werden. Durch die Neuanpflanzung von heimischen standortgerechten Gehölzen werden die neuen Bauflächen eingegrünt und in die Umgebung eingebunden. Eine größere Gehölzartenvielfalt auf Teilen bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen stellt eine ökologische Aufwertung dieser Bereiche dar und stärkt die Bodenfunktion. Teile der intensiv genutzten Grünlandfläche können weiterhin durch Extensivierung aufgewertet werden. Auch hierdurch können die Bodenfunktionen gestärkt und die Artenvielfalt erweitert werden.

Ein Ausgleich der geplanten Eingriffe ist somit innerhalb des Bebauungsplanes möglich. Ein Grünordnungsplan wird aufgrund der geringen Größe des Planes nicht für notwendig gehalten.

3.5 Städtebauliche Daten

Plangebietsgröße: ca. 3 700 m²

Reines Wohngebiet: ca. 2 000 m²

Private Grünfläche: ca. 1 700 m²

4. Bisheriger Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluß:	22.04.91
Beteiligung Träger öffentlicher Belange:	15.03.94 - 18.04.94
Frühzeitige Bürgerbeteiligung:	18.07.94 - 05.08.94
Öffentliche Auslegung:	30.09.94 - 31.10.94

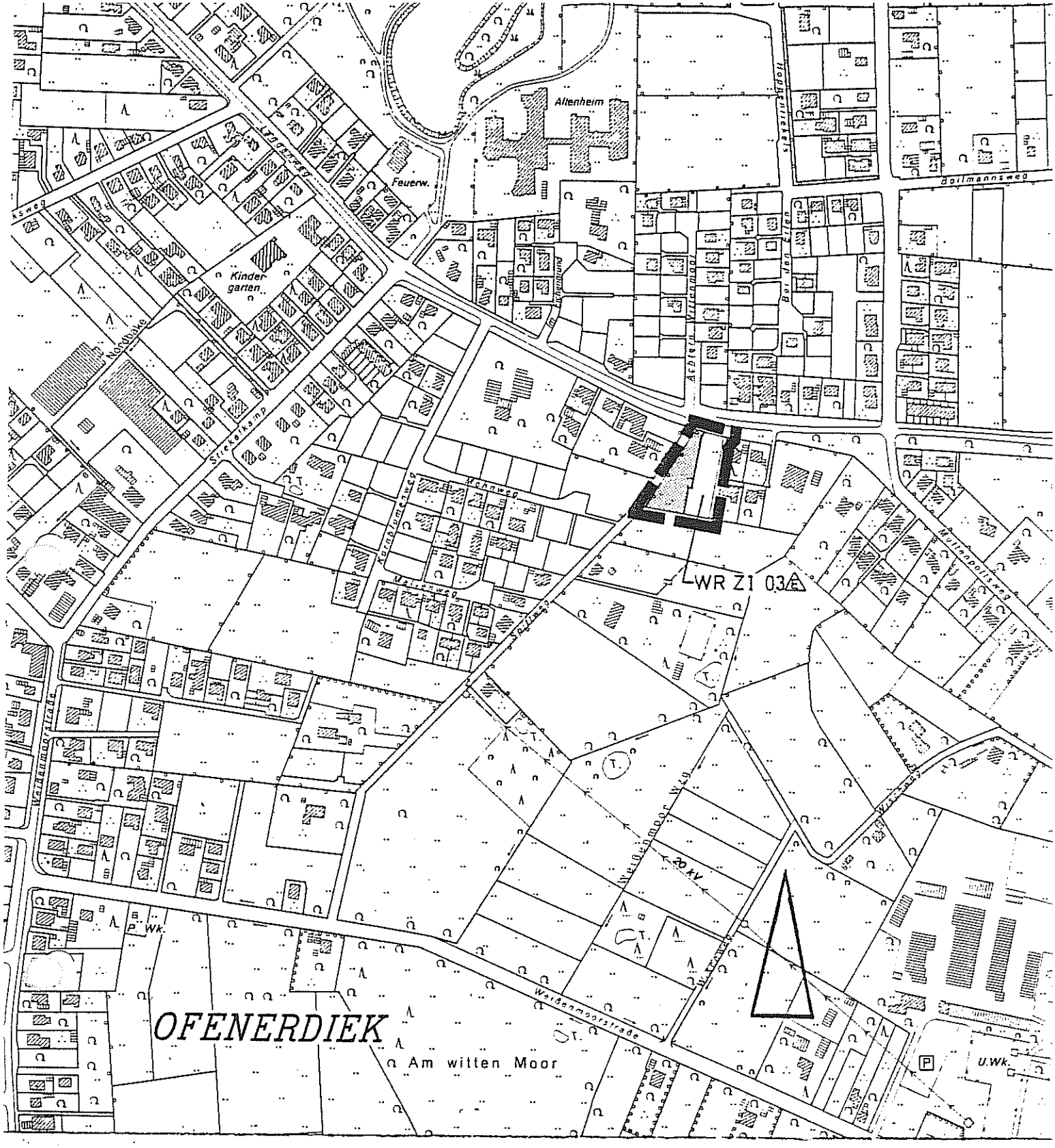
Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg in seiner Sitzung am 19.12.94 zur Beschlußfassung vorgelegen.

Oldenburg, den 19.12.94

Stadt Oldenburg (Olb) 219

Holzapfel
Oberbürgermeister

Wandscher
Oberstadtdirektor



STADT OLDENBURG (OLDB)

DER OBERSTADTDIREKTOR

STADTPLANUNGSAMT - ABTEILUNG 611 - BAULEITPLANUNG

AZ. 6122.20/	WESENTLICHE FESTSETZUNGEN DER ÄNDERUNG NR.1 ZUM BEBAUNGSPLAN N-467
BLATT	
MASSTAB 1 : 5000	

BEARBEITET: Tp	DATUM: 05.08.94	ABT. LEITER:	DATUM:
GEZEICHNET:	DATUM:	AMTSLEITER:	DATUM: