

Begründung zum Bebauungsplan M-483 III (Damm/Koppelstraße)

Inhaltsverzeichnis:

	Hat vorgelegen
1. Anlaß und Ziel der Planung	08.01.93
2. Rahmenbedingungen	Bez.-Reg. Weser-Ems
3. Inhalt des Planes	Im Auftrage gez. Müller
4. Bisheriger Verfahrensablauf	

1. Anlaß und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan M-483 setzt für die Koppelstraße im Bereich der Einmündung in den Damm eine Verbreiterung der Verkehrsfläche fest. Aus heutiger Sicht ist der Ausbau in diesem Umfang nicht mehr erforderlich. Das bislang ungenutzte Eckgrundstück soll daher soweit wie möglich einer Bebauung zugeführt werden, die nach Art und Maß diesem innenstadtnahen Bereich angemessen ist.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan M-483 setzt hier außer der Verkehrsfläche der Koppelstraße ein allgemeines Wohngebiet fest. Außerdem ist innerhalb des Baugebietes eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Trafo festgesetzt.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Am Damm ist ein 4 1/2 geschossiges Wohn- und Geschäftshaus vorhanden. Auf einem Teil der rückwärtigen Grundstücksfläche befinden sich Stellplätze und Garagen sowie eine Trafostation. Der übrige Teil ist Gartenfläche. Auf dem Grundstück Koppelstraße 2 ist ein 2 1/2 geschossiges Wohnhaus vorhanden, ein Großteil des Grundstücks wird gärtnerisch genutzt. Das Eckgrundstück Damm/Koppelstraße ist unbebaut und wird zur Zeit zum Abstellen von Kraftfahrzeugen genutzt.

2.3 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Der Planbereich ist bereits mit einem Flächenanteil von mehr als 60 % durch Versiegelungen (Wohnhäuser, Garagen, Zufahrten) geprägt. Das Flurstück 24/1 wird seit mehreren Jahren

als Parkplatz genutzt. Dadurch hat sich nur in den Randbereichen eine schmale Schlagflur entwickelt. Auf der übrigen Fläche ist der Boden durch die dort stehenden Kraftfahrzeuge stark verdichtet und ohne Vegetation. Die östliche Hälfte des Flurstückes 853/23 ist vollständig versiegelt. Hier befinden sich Garagen mit einem gepflasterten Vorplatz. Die westliche Hälfte des obengenannten Flurstücks sowie das Flurstück 719/25 werden gärtnerisch genutzt. Neben Zierrasen befinden sich dort Obstbäume, Lärchen sowie Ziersträucher. An der südlichen Grundstücksgrenze Koppelstraße 2 befindet sich eine Hainbuchenhecke. An der Ostseite des Hauses Koppelstraße 2 steht eine große Buche.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades in der Umgebung des Planbereiches und des vorhandenen zum Teil stark frequentierten Verkehrswegen befinden sich die Gärten in einer isolierten Lage. Es ist davon auszugehen, daß allenfalls Ubiquisten dort heimisch sind. Deshalb wurde auf eine faunistische Bestandsaufnahme verzichtet.

Die innerhalb des Planbereiches vorhandenen Grünflächen können nach der sechsstufigen Bewertungsskala von Prof. Dr. Dr. Weber (Landschaftsrahmenplan Oldenburg) aufgrund ihrer geringen Wertigkeit nur der 1. Wertstufe zugeordnet werden.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Ziel der Planung ist die Reduzierung der bislang festgesetzten Verkehrsfläche der Einmündung Koppelstraße/Damm. Aus verkehrlicher Sicht ist dies unbedenklich, da mit dem vorhandenen Ausbau bereits eine befriedigende Verkehrsabwicklung erfolgt. Aus stadtgestalterischer Sicht ist es dagegen geradezu von besonderer Bedeutung, diesen Kreuzungsbereich durch einen Baukörper aufzuwerten. Da sonstige Belange nicht entgegenstehen, wird die Fläche daher als Bauland festgesetzt.

Soweit es sich bei den Flächen im Planbereich bereits um Bauland handelt, sind die im Bebauungsplan M-483 ebenso wie die nördlich angrenzenden Flächen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es ist jedoch zu beachten, daß es sich hier um einen Bereich handelt, der sehr günstig zur Innenstadt liegt und daher nicht nur dem Wohnen vorbehalten werden sollte. Vielmehr ist ein breites Spektrum an Nutzungen anzustreben. Der Planbereich wird daher als Kerngebiet festgesetzt, in dem Wohnungen in allen Geschossen zulässig sind. Dies ist großräumig betrachtet auch konsequent, da sowohl südlich angrenzende als auch im weiteren Verlauf der Koppelstraße die Kerngebiets- bzw. Gemeinbedarfsnutzung den Baugebietscharakter bestimmt.

Durch die Festsetzung als Kerngebiet ergibt sich eine Abweichung vom Flächennutzungsplan, der den Planbereich als Wohnbaufläche darstellt, während die südlich angrenzenden Flächen überwiegend als Kerngebiet dargestellt sind. Diese Abweichung ist jedoch im Hinblick auf die Grobmaschigkeit des Flächennutzungsplanes auch bei der räumlichen Abgrenzung der Nutzungen als geringfügig anzusehen und berührt nicht die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes, insbesondere auch deshalb nicht, da im Kerngebiet in allen Geschossen Wohnungen allgemein zulässig sind.

3.2 Die weiteren Festsetzungen

Die platzartige Erweiterung des Dammes im vorderen Abschnitt geht im Einmündungsbereich der Koppelstraße über in die historisch gewachsene Torsituation des mittleren Dammes. Der Übergang kann stadtgestalterisch befriedigend gelöst werden durch einen vorgezogenen Gebäudeteil. Um dies sicherzustellen, werden im Bebauungsplan entsprechende Baulinien festgesetzt.

Durch die Festsetzung der Flächen im Planbereich als Kerngebiet können sich für die nördlich vorhandene Wohnnutzung aufgrund der zulässigen vielfältigen Nutzungen grundsätzlich Störungen ergeben. Die in Kerngebieten regelmäßig starken Verkehrsbelastungen sind hier unbedeutend, da das Kerngebiet über die Koppelstraße erschlossen wird und damit Verkehrslärm sich nicht auf das Wohngebiet auswirken kann. Störungen, die von den Anlagen selbst ausgehen, sind entsprechend dem Gebot der Rücksichtnahme durch bauliche oder sonstige Maßnahmen zu unterbinden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt unter Berücksichtigung der Festsetzungen für die angrenzenden Flächen.

Das im Planbereich vorhandene Gebäude der Trafostation ist für eine Bebauung der Flächen hinderlich. In Absprache mit dem Stromversorgungsunternehmen ist daher geplant, die Station in ein hier geplantes Bauvorhaben zu integrieren.

3.3 Berücksichtigung der Grundsätze und Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

In § 6 des Nieders. Naturschutzgesetzes ist geregelt, daß die Gemeinden Grünordnungspläne ausarbeiten, soweit dieses zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes kann eine fachgerechte Berücksichtigung der Vorschriften der Eingriffsregelung aufgrund der geringen Flächengröße des Geltungsbereiches auch ohne die Erarbeitung eines Landschafts- bzw. Grünordnungsplanes erfolgen. Dies betrifft auch die Bezeichnung und Planung etwa erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Im übrigen schreibt § 6 des Nieders. Naturschutzgesetzes nicht zwingend vor, daß zu jedem Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erstellt werden muß.

Zudem stellt die Bebauung der im Planbereich bisher unversiegelten Bereiche keinen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 7 Nieders. Naturschutzgesetz dar. Diese Flächen sind für Fauna und Flora von geringer Wertigkeit. Es sind daher keine Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen notwendig. Die im Planbereich vorhandene Buche wird aufgrund ihrer Größe und ihres Habitus als zu erhaltender Baum festgesetzt, das bedeutet, daß im Kronenbereich keine Bodenversiegelungen zulässig sind.

4. Bisheriger Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluß	22.04.91
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	21.05. - 03.06.91
Öffentliche Auslegung	12.07. - 12.08.91
Vereinfachte Änderung	01.06. - 30.06.92

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) in seiner Sitzung am 15.03.93 zur Beschlußfassung vorgelegen.

Oldenburg (Oldb), 15.03.93

Oberbürgermeister

Oberstadtdirektor