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) diesen Bebauungsplan N-552, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

§ 1

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur Anpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Pflanzenarten zulässig.

§ 2

Pro Grundstück ist in einem Abstand von höchstens 3 m zur Straßenbegrenzungslinie mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

§ 3

Garagen und Abstellräume sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig.

§ 4

Garagen und Stellplätze sind auf den rückwärtigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Grünflächen nicht zulässig.

§ 5

Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchzuführen. Diese Maßnahmen sind im Grünordnungsplan (GOP) bestimmt.

§ 6

Die Festsetzungen für Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft

- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Kompensationsflächen) und
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 5 (Kompensationsmaßnahmen)

werden zu 75 % den Bauflächen
25 % den öffentlichen Verkehrsflächen

zugeordnet.

Oldenburg, 18.09.1995

Holzapfel
Oberbürgermeister

Stadt Oldenburg (Oldb) 219

Wandscher
Oberstadtdirektor

22.12.95
Bez. Reg. Weser-Ems
Im Auftrage

Begründung zum Bebauungsplan N-552 (Elritzenweg/Randweg/Im Ofenerfeld)

1. Anlaß und Ziele der Planung

Die ca. 8 ha große Fläche des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan 81 überwiegend als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Da die Fläche jedoch bereits allseitig von Bauflächen umgeben ist, sind die Flächen aus städtebaulicher Sicht besonders geeignet, den dringenden Bedarf an Wohnbauflächen im Nordwesten der Stadt mit abzubauen. Eine kurzfristige Umsetzung der Planung ist möglich, da die Eigentümer eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen nicht mehr fortführen und bereit sind, die Flächen nach Aufstellung des Bebauungsplanes unverzüglich der Bebauung zuzuführen.

Die aus Sicht von Natur und Landschaft wertvollen Flächen in diesem Bereich sollen gesichert werden.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan 81 sind die überwiegenden Flächen des Plangebietes als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Lediglich ein ca. 5 400 m² großer südöstlich im Plangebiet gelegener Teilbereich ist als Wohnbaufläche dargestellt.

Nordwestlich des Plangebietes verläuft die Stadtgrenze von Oldenburg, dahinter schließen sich die Flächen der Gemeinde Wiefelstede/Landkreis Ammerland an. Hier ist bereits eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung vorhanden.

Südlich und östlich schließt der seit dem 04.11.77 rechtsverbindliche Bebauungsplan 273 an, der hier Wohnbauflächen festsetzt. Hier ist bis auf wenige Baulücken eine fast vollständige, jedoch aufgelockerte Bebauung vorhanden. Ein Teilbereich von ca. 5 400 m² des Bebauungsplanes 273 soll durch den künftigen Planbereich N-552 neu geordnet werden.

Im Plangebiet befinden sich Wallhecken, die gem. § 33 Nds. Naturschutzgesetz nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden dürfen sowie eine nach § 28 a geschützte Biotopfläche.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt an der westlichen Stadtgrenze Oldenburgs und grenzt somit unmittelbar an Flächen der Nachbargemeinde Wiefelstede. Die Fläche wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt und ist umschlossen von einer fast vollständigen Bebauung, die sich als lockere Einfamilienhausbebauung darstellt.

Für eine ca. 3 400 m² große Teilfläche südöstlich im Plangebiet ist in dem Bebauungsplan N-273 eine Verlängerung des Elritzenweges als Erschließung für die Hintergrundstücke "Im Ofenerfeld" festgesetzt. Diese Erschließung ist derzeit noch nicht hergestellt. Zwischenzeitlich ist dieser Bereich bereits fast vollständig mit Einfamilienhäusern bebaut, die in 3. und 4. Reihe an die Straße Im Ofenerfeld angebunden sind. Da somit der Bedarf dieser Erschließungsstraße nicht mehr gegeben ist und auch seitens der Eigentümer eine Aufgabe der Festsetzung zugunsten von Bauflächen angestrebt wird, soll diese Festsetzung des Bebauungsplanes N-273 durch Festsetzungen des Bebauungsplanes N-552 aufgehoben werden.

Der Bebauungsplan liegt in der Schutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Oldenburg-Alexanderfeld.

2.3 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist fast vollständig von intakten und vitalen Wallhecken, die vorwiegend mit Eichen bestanden sind, umgeben. Weiterhin kommen auf den Wallhecken u. a. Birken, Ebereschen und Holunder vor.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Bereiche mit Vegetationsbeständen, die hohen bis höchsten Naturschutz besitzen. So befindet sich im Plangebiet auf einer Weide neben einem Gehöft eine nach § 28 a Niedersächsisches Naturschutzgesetz geschützte Biotopfläche. Im nördlichen Planbereich befinden sich auf einer Weide ebenfalls Bestände eines Wiesensengensumpfes.

Die übrigen Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt, und zwar im nördlichen und südlichen Bereich als Grünland, im mittleren und südöstlichen Bereich ackerbaulich (Maisanbau).

Einzelheiten zur Vegetation ergeben sich aus der Erläuterung zum Grünordnungsplan (siehe Punkt 5).

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Die Freiflächen des Plangebietes werden derzeit noch landwirtschaftlich genutzt, jedoch sind hier in Folge geringer Bodenqualitäten, unmittelbarer Anschlußbebauung sowie geschützter Grünflächen keine Prioritäten der Landwirtschaft gegeben. Der hier vorhandene Hof hat seine landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben. Aufgrund der Nähe zu den umliegenden Wohngebieten sind die Freiflächen des Plangebietes hervorragend geeignet, um sie einer Nutzung zu Wohnbauzwecken zuzuführen. Somit kann zugleich eine Abrundung der vorhandenen Wohnbauflächen erreicht und die Fortentwicklung des Ortskerns Ofenerdiek gefördert werden.

Ein befriedigender Wohnwert der Bauflächen läßt sich in diesem Bereich nur erreichen, wenn die Verdichtung der vorhandenen Siedlungsflächen in Grenzen bleibt, d. h. dem Einfamilienhauscharakter muß auch weiterhin Vorrang gewährt werden.

Ein wesentlicher Ansatz der bauleitplanerischen Überlegungen für diesen Bereich liegt deshalb in der Forderung nach einem

attraktiven Wohnumfeld. Dies ergibt sich durch die Erhaltung wertvoller Grünbereiche im Randbereich zur Nachbargemeinde. In diese Grünbereiche wird ein vorhandenes sog. 28 a-Biotop einbezogen.

3.2 Berücksichtigung der Ziele von Natur und Landschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplanes N-552 bereitet Eingriffe im Sinne des § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Natur und Landschaft vor.

Zum einen werden die Bodenfunktionen der Flächen, soweit sie von Erschließungsanlagen überplant werden, völlig zerstört, zum anderen werden die Boden- und Lebensraumfunktionen der Ackerflächen beeinträchtigt, die durch eine Bebauung in Anspruch genommen werden. Bei einer Wohnbebauung, soweit die Flächen nicht versiegelt werden, die Boden- und Lebensraumfunktionen der Grünflächen erhalten bzw. durch gärtnerische Gestaltung wiederhergestellt werden, wird hier eine 50 %ige Beeinträchtigung angesetzt.

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. Der Bestandsaufnahme und -bewertung sind die Eingriffe in Natur und Landschaft gegenübergestellt in Form einer Bilanzierung, die nachfolgend im Grundsatz wiedergegeben wird.

Es ergibt sich dann folgende Bilanzierung:

Die Bewertung der Eingriffsflächen ergibt ein Biotopflächenwert von - 29 825, der durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden muß.

Biotop vorher	Größe m²	WF_1	Biotop nachher	WF_2	Differenz	BFW
a) Grünland	7 200	1,5	Wiese	2,0	+ 0,5	+ 3 600
Intensivgrünland	4 130	1,0	Wiese	2,0	+ 1,0	+ 4 130
b) Acker/Intensivgrünland	1 320	1,0	Wallhecke	3,0	+ 2,0	+ 2 640
c) Acker/Intensivgrünland	5 130	1,0	Wiese/Wallheckenpufferzone	2,0	+ 1,0	+ 5 130
d) Acker/Intensivgrünland	4 850	1,0	Bäume und Sträucher	2,5	+ 1,5	+ 7 275
e) Acker	500	1,0	Naturnahes Gewässer	2,5	+ 1,5	+ 750
f) Acker	1 750	1,0	Obstwiese	2,5	+ 1,5	+ 2 625
g) Intensivgrünland	2 650	1,0	Regenrückhaltebecken	2,0	+ 1,0	+ 2 650
h) Grünland	1 000	1,5	Feuchtbiotop	2,5	+ 1,0	+ 1 000
						+ 29 800

Gesamtkompensationswert:	+ 29 800
abzüglich Eingriffswert:	- 29 825
Bilanz:	- 25

Die Bilanzierung stellt den Eingriff und die Kompensation, d. h. den Ausgleich, in Werteinheiten dar. Einzelheiten zum Bestand von Natur und Landschaft und die Bewertung ergeben sich aus der Begründung zum Grünordnungsplan, der Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes ist.

Der Umfang des Ausgleiches unterliegt der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB. Bestand und Eingriffe wurden in der Bilanzierung gegenübergestellt. Aus der Abwägung ergibt sich, daß die Eingriffe in Natur und Landschaft zu 100 % ausgeglichen, d. h. kompensiert, werden sollen.

Um diese Kompensation zu ermöglichen, sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Auf diesen Flächen sollen Maßnahmen, die im einzelnen im Grünordnungsplan bestimmt sind, durchgeführt werden. Die Maßnahmen bestehen im Grundsatz aus naturnah angelegten Wiesenflächen, das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die Neuanlage von Wallhecken, Gestaltung der erforderlichen Regenrückhalteanlagen, die Entwicklung einer Obstwiese sowie die Neuanlage eines Feuchtbiotopes. Hierzu zählt insbesondere auch die Erhaltung und Entwicklung des sogenannten § 28 a-Biotop im mittleren Bebauungsplanbereich. Die Maßnahmen orientieren sich an der vorhandenen räumlichen Situation und den Zielkonzepten gemäß dem Landschaftsrahmenplan der Stadt Oldenburg.

Auch die Festsetzungen über die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, die Erhaltung von Wallhecken, das Anpflanzen von Bäumen sowie auch die niedrig festgesetzten Grundflächenzahlen dienen zusätzlich der Minimierung des Eingriffs.

Von der Möglichkeit, gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 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 §§ 5 und 6 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. Die Durchführung und Finanzierung der Maßnahmen ist vom Vorhabenträger zu tragen. Dies ist durch entsprechende Verträge zu sichern.

3.3 Die weiteren Festsetzungen

Um das wesentliche Ziel der Planung - ein attraktives Wohnumfeld zu schaffen - zu erreichen, werden umfangreiche öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Inhalt der Planung für die eigentlichen Bauflächen ist es, das Maß der baulichen Nutzung der bereits bestehenden Randbebauung aufzugreifen. Hiermit soll eine städtebauliche Fortschreibung und Abrundung der vorhandenen Wohnbauflächen in Ofenerdiek erreicht werden. Die Wohnbauflächen werden im gesamten Gebiet als reine Wohngebiete im Verbund mit Grünflächen festgesetzt. Die umfangreich geplanten Grünflächen, die die schützenswerten

Grünbereiche sichern und vernetzen, rahmen das gesamte Plangebiet ein und durchziehen es großzügig.

Mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer eingeschossigen Bebauung wird, entlang der östlichen Plangebietsgrenze sowie entlang der südlichen Plangebietsgrenze, ein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, das dem der Nachbarbereiche entspricht. Somit wird eine Anpassung an die vorhandene Struktur angestrebt. Dies wird zusätzlich durch die Festsetzung der Bauweise mit ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser, bei denen die Anzahl der Wohnungen mit zwei Wohneinheiten pro Gebäude beschränkt sind, unterstützt.

Für die nordwestlich im Plangebiet gelegene Fläche wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine offene Bauweise festgesetzt. Hier soll die Anordnung von Reihenhäusern ermöglicht werden. Auch hier werden wie im gesamten Planbereich die Wohneinheiten auf zwei pro Gebäude begrenzt. Diese Reduzierung der baulichen Nutzung soll den Übergang zur bestehenden Bebauung sicherstellen und einer eng verdichteten Bebauung sowie großflächigen 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.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plangebiet so angeordnet und bemessen, daß zu den schützenswerten Bereichen zusätzliche Pufferzonen entstehen und zu den Verkehrsflächen offene Vorgärten gefördert werden.

Für die rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Grünflächen sollen Garagen und Stellplätze nicht zulässig sein, um somit die angestrebte Pufferzone zu den schützenswerten Bereichen zusätzlich zu sichern.

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Verkehrsfläche sollen Garagen und Abstellräume nicht zulässig sein. Diese Festsetzung soll die für diesen Bereich typischen offenen Vorgärten sichern.

Um den Schutzanspruch der Wallhecken sowie der Vernetzung der schützenswerten Bereiche ausreichend Rechnung zu tragen, werden entlang der Wallhecken, die sich im Anschluß der Bauflächen befinden, 7 m breite öffentliche Grünflächen festgesetzt. Dieser Wallheckenschutzstreifen soll als extensiv genutzte und gepflegte Fläche entwickelt werden, um somit den Fortbestand der Wallhecken zu sichern. Die Anlage von neuen Wallhecken im Plangebiet soll das vorhandene System von Wallhecken und Baumreihen durch Schließung der Lücken ergänzen, um die kammerartige Eingrünung des Plangebietes hervorzuheben. Die nördlich im Plangebiet neu anzulegende Wallhecke erfüllt darüber hinaus noch die Funktion als Pufferzone zwischen Bauflächen und den vorhandenen Grünflächen.

Entlang der Grünflächen werden 5 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese Festsetzung gewährleistet eine klare Abgrenzung der Bauflächen zu den Grünflächen und erfüllt somit eine Schutzfunktion für die im Plangebiet vorhandenen schützenswerten Bereiche (siehe Anlage 2 zum Grünordnungsplan).

Zur Sicherung der Stromversorgung wird im südlichen Plangebiet eine Fläche für Versorgungsanlagen (Transformatorenstation) festgesetzt.

3.4 Erschließung

Die Haupterschließung des Baugebietes wird an die Straße Elritzenweg bzw. an den Karuschenweg angebunden. Die anschließende Ringerschließung ist mit einer Ausbaubreite von 6,50 m geplant. Somit sind die Ausbaubreiten incl. der Flächen für Stellplätze und Verkehrsgrün geplant.

Der Privatweg "Randweg", der südwestlich zum Plangebiet liegt, wird vom Eigentümer der südwestlich im Plangebiet gelegenen Hofflächen als Zufahrt genutzt. Eine grundbuchrechtliche Eintragung liegt nicht vor, obwohl der Eigentümer der Hofflächen als bisheriger Hauptnutzer des Randweges die Überwegung seit Jahrzehnten nutzt und auch den Weg instandhält. Diese Überwegung soll als Gewohnheitsrecht auch weiterhin mindestens für die Fläche von ca. 3 000 m² bestehen bleiben. Deshalb wird eine 4,00 m breite Anbindung festgesetzt, für die eine Nutzung als Fuß- und Radweg sowie als Anliegerstraße geplant ist.

Im Karuschenweg/Elritzenweg ist ein Schmutzwasserkanal vorhanden, über den die Schmutzwasserableitung mit geplanten Schmutzwasserkanälen erfolgen soll.

Wegen mangelnder vorhandener Vorflut soll ein Regenwasserkanal von der Ofenerdieker Bäke über den Karuschenweg und Elritzenweg erstellt werden. Dieser Vorflutkanal soll auch anfallende Wassermengen der Gemeinde Wiefelstede ableiten. Dazu soll im Bereich der geplanten Bebauung ein vergrößerter Regenwasserkanal dienen. Zusätzlich soll südlich im Plangebiet ein Rückhaltebecken angelegt werden. Im nördlichen Plangebiet ist eine Fuß- und Radwegeverbindung geplant, die zum einen an die Gemeindeflächen von Wiefelstede anschließt und zum anderen eine evtl. spätere mögliche Anbindung in nördlicher Richtung sichert. Derzeit soll die nördliche Anbindung hauptsächlich die Trasse für die Verlegung eines Regenwasserkanals sichern, um somit anfallende Wassermengen der Gemeinde Wiefelstede mit aufnehmen zu können.

Die Entwässerung des Planbereiches ist u. a. so zu bemessen, daß ein Trockenfallen des Biotopes ausgeschlossen wird. Deshalb wurde ein hydrologisches Gutachten erstellt, um den künftigen Fortbestand des Biotopes zu sichern. Die lt. Gutachten erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Biotopes sind im Grünordnungsplan genannt. Die Durchführung der Maßnahmen soll vertraglich festgeschrieben werden.

Innerhalb der Verkehrsflächen ist Raum für öffentliche Stellplätze.

Im Einfahrtsbereich zum Plangebiet soll ein Containerstandort vorgesehen werden, um eine geordnete Wertstoffsammlung zu sichern.

Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich an der Ecke Ofenerdieker Straße/Paul-Tantzen-Straße sowie an

der Ecke Am Stadtrand/Karpfenweg, beide in ca. 800 m Entfernung.

Aufgrund von Anträgen der Anlieger an der Straße Im Ofenerfeld wird eine im Bebauungsplan N-273 festgesetzte rückwärtige öffentliche Erschließungsstraße aufgehoben. Der Bebauungsplanbereich ist gegenüber dem Aufstellungsbeschluß daher nur geringfügig erweitert worden. Diese Erschließungsstraße ist hier nicht mehr erforderlich, da der rückwärtige Bereich an der Straße Im Ofenerfeld bereits bebaut und erschlossen ist.

Eine Grundschule, ein Kindergarten sowie das Schulzentrum Ofenerdiek befinden sich an der Lagerstraße.

Ein Spielplatz sowie ein Bolzplatz befinden sich südwestlich im Plangebiet.

Einkaufsmöglichkeiten bestehen im Ortskern von Ofenerdiek sowie an der Wilhelmshavener Heerstraße.

3.5 Städtebauliche Daten

Plangebietsgröße:	ca. 83 300 m²
öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 7 200 m²
öffentliche Grünfläche:	ca. 32 800 m²
private Grünfläche:	ca. 300 m²
reines Wohngebiet:	ca. 43 000 m²

Im Plangebiet soll die Verdichtung der vorhandenen Siedlungsflächen in Grenzen bleiben, d. h. dem Einfamilienhauscharakter wird Vorrang gewährt. Bei Wohneinheiten mit ca. 150 m² Grundfläche ist somit die Schaffung von ca. 80 Wohneinheiten möglich. Bei der Berechnung wurde ein möglicher Dachausbau (kein Vollgeschoß) nicht berücksichtigt.

4. Maßnahmen zur Planverwirklichung

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

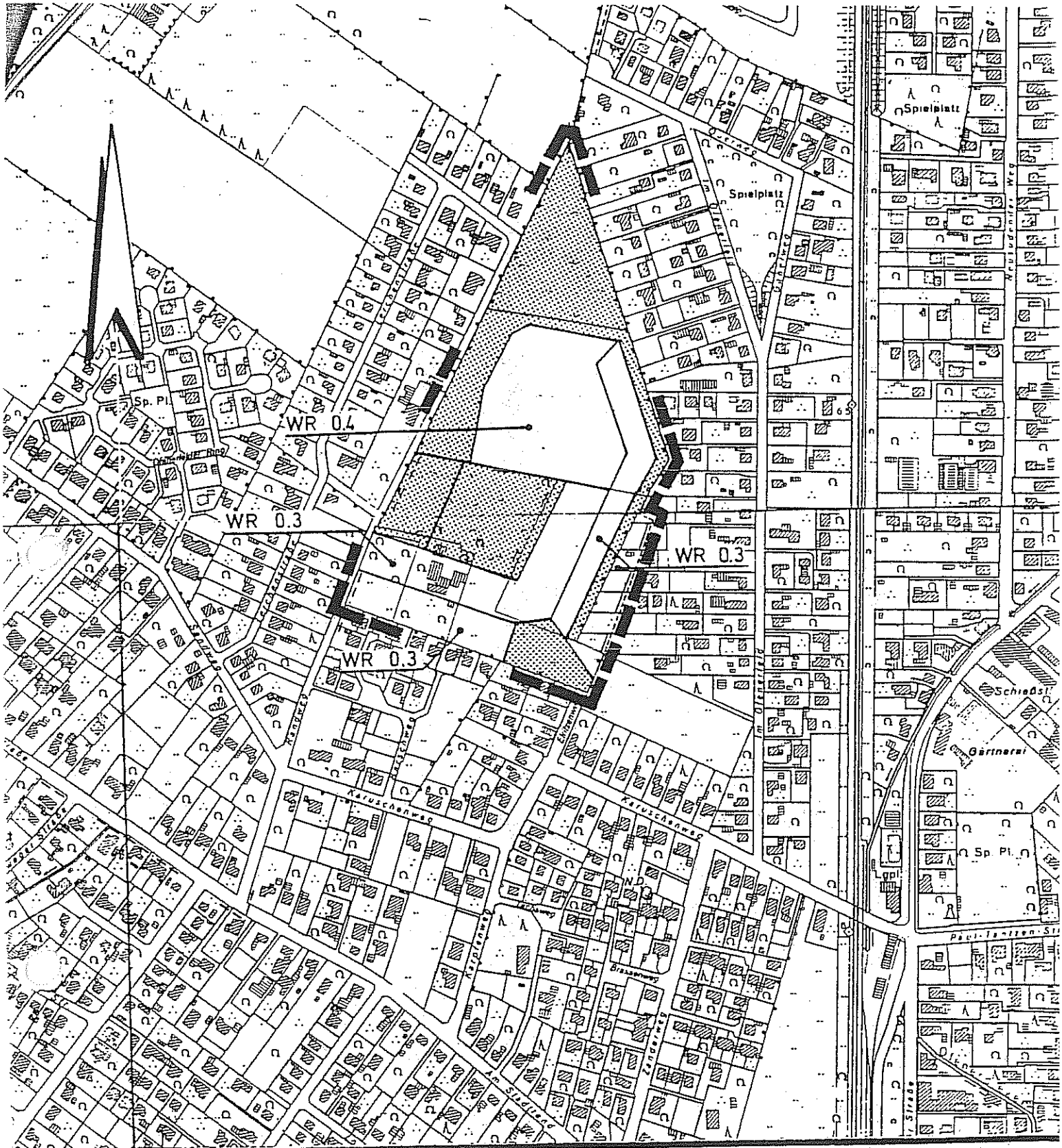
Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg in seiner Sitzung am 18.09.95 zur Beschlußfassung vorgelegen.

Oldenburg, den 18.09.95

Holzapfel
Oberbürgermeister

Stadt Oldenburg (Olb) 219

Wandscher
Oberstadtdirektor



STADT OLDENBURG (OLDB)

DER OBERSTADTDIREKTOR

STADTPLANUNGSAMT - ABTEILUNG 611 - BAULEITPLANUNG

AZ. 6122.20/	WESENTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES N-552
BLATT:	
MASSTAB 1: 5 000	

BEARBEITET. Tp.	DATUM.	GENEHMIGT
GEZEICHNET SB	DATUM 30.03.95	AMTSLEITER DATUM