

## Begründung zur Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes S-570 (nördlich Bümmersteder Tredde/Bahnhofsallee)

---

### 1. Anlaß und Ziel der Planung

Der seit dem 31.10.83 rechtsverbindliche Bebauungsplan S-570 setzt für den Bereich der Änderung etwa zu 2/3 ein reines Wohngebiet und zu etwa 1/3 eine öffentliche Grünfläche fest.

Anlaß für die Änderung des Bebauungsplanes S-570 ist die Ausweisung als geschützter Landschaftsbestandteil. Infolge einer langjährigen Brache konnte sich an dieser Stelle ungestört ein Wäldchen entwickeln. Ziel der Planung ist daher, die Erhaltung dieses Wäldchens.

Darüber hinaus werden aber auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine in geringem Maße vertretbare Bebauung am westlichen Rand des Planbereiches geschaffen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die entsprechenden Festsetzungen zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes auch im Bereich der geplanten Bebauung getroffen.

### 2. Rahmenbedingungen

#### 2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Am 29.01.96 hat der Rat beschlossen, das Verfahren nach § 30 Nds. Naturschutzgesetz zur Ausweisung des Flurstücks Ecke Bümmersteder Tredde/Bahnhofsallee als geschützter Landschaftsbestandteil einzuleiten. Am 17.04.98 trat die zweite Nachtragsatzung der Stadt Oldenburg vom 16.05.94 zum Schutze von Gehölzbeständen in der Stadt Oldenburg OL-S-6 als geschützte Landschaftsbestandteile mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Der Flächennutzungsplan 1996 stellt die Flächen als Grünfläche dar. Er berücksichtigt bereits die Tatsache, daß die Flächen als geschützter Landschaftsbestandteil gem. § 28 Nds. Naturschutzgesetz ausgewiesen worden sind.

#### 2.2 Örtliche Gegebenheiten

Der Bebauungsplan S-570 sieht eine Verbindung von der Bümmersteder Tredde zum nördlich festgesetzten Spielplatz vor, die gleichzeitig der Erschließung der im Bebauungsplan festgesetzten Bauflächen diene. Diese Verbindung wurde bislang nicht realisiert, ebensowenig wie die gemäß dem Bebauungsplan zulässige Bebauung.

### 2.3 Zustand von Natur und Landschaft

Auf dem bislang unbebauten Grundstück konnte sich die Natur ungehindert entwickeln. Das Wäldchen an der Ecke Bahnhofsallee/Bümmersteder Tredde besteht hauptsächlich aus Birken, Eichen und Ebereschen. Im Unterwuchs befinden sich Brombeergebüsche, Grassäume und Hochstaudengesellschaften. Das durchschnittliche Alter der Bäume beträgt 20 bis 30 Jahre. Das Wäldchen ist Teil einer Gruppe kleinerer Gehölzbestände, die sich westlich und östlich des alten Krusenbuscher Bahnhofs befinden.

### 2.4 Eingriffe in Natur und Landschaft

Aufgrund des Bebauungsplanes S-570 besteht bereits ein planungsrechtlicher Anspruch auf eine Bebauung bei 2/3 der Fläche. Die geplante Änderung des Bebauungsplanes sieht keine höhere Ausnutzung vor, geändert wird jedoch die Art der Nutzung. Die mit der Unterschutzstellung verbundene bauliche Einschränkung für den Eigentümer wird über die in einem reinen Wohngebiet hinaus zulässigen Nutzungen eines WA-Gebietes gemindert. Durch die beabsichtigte, jedoch weitgehend gegenüber der ursprünglichen Planung zurückgenommene Bebauung wird die Zielsetzung der Unterschutzstellung nur unerheblich berührt. Ein Eingriff in den Naturhaushalt im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes besteht somit nicht.

## 3. Inhalt des Planes

### 3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Ziel der Planung ist, entsprechend der Ausweisung der Fläche als geschützter Landschaftsbestandteil im Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche festzusetzen, da sich infolge einer langjährigen Brache an dieser Stelle ungestört ein Wäldchen entwickeln konnte. Da dieses das Ortsbild gliedert und belebt, soll es erhalten bleiben. Es handelt sich um einen Teil einer Gruppe kleinerer Gehölzbestände, die sich westlich und östlich des alten Krusenbuscher Bahnhofs befinden. Es verbessert das Kleinklima und trägt insbesondere als Lebens- und Nahrungsbiotop für Singvögel zur Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bei. Im Verbund mit den Gehölzbeständen am alten Bahnhofsgebäude Krusenbusch, den Gehölzbeständen nördlich des neuen Baugebietes am Dwaschweg und an der Hans-Fleischer-Straße ist das Wäldchen an der Bümmersteder Tredde/Bahnhofsallee als Trittsteinbiotop anzusehen.

Gegen die Ausweisung als geschützter Landschaftsbestandteil für den Bereich der Änderung des Bebauungsplanes S-570 sprechen die Interessen der Eigentümer. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan waren noch ca. 3 000 m<sup>2</sup> als überbaubare Fläche festgesetzt. In Gesprächen mit dem Eigentümer wurde ein Kompromiß dahingehend gefunden, daß auf dem gehölzfreien Teil des Grundstücks im Westen eine Bebauung zugelassen wird. Auch aus naturschutzrechtlicher Sicht wird eine derartig zurückgenommene Bebauung mit

der Zielsetzung der Unterschutzstellung als vereinbar angesehen. Die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes S-570 trifft in den §§ 3 und 4 der Satzung darüber hinaus entsprechende Festsetzungen zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes auch im Bereich der geplanten Bebauung.

### 3.2 Die weiteren Festsetzungen

Innerhalb des am westlichen Rand des Planbereiches festgesetzten allgemeinen Wohngebietes sind nur Einzelhäuser zulässig, um ein Sicheinfügen in die bereits vorhandene Bebauung zu gewährleisten. In diesem Sinne ist auch die Beschränkung der Zahl der Wohnungen zu sehen. In einer weitgehend abgeschlossenen Siedlungsstruktur mit Einfamilienhäusern sollen untypische Wohnformen ausgeschlossen werden.

Auch die Nichtzulässigkeit der ausnahmsweise zulässigen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet dient dem Ziel, zu vermeiden, daß in dieser bestehenden Einfamilienhaussiedlung auf den noch verfügbaren Grundstücksflächen im Änderungsbereich Tankstellen möglich sind, die das entstandene Ortsbild beeinträchtigen würden.

Darüber hinaus wird die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Das Maß der Nutzung wird u. a. durch die Festsetzung der Firsthöhe bestimmt, um so ein maßvolles Einfügen der geplanten Wohnbauten zu erreichen.

### 3.3 Erschließung

#### a) Verkehrserschließung

Die Erschließung der Bauflächen erfolgt direkt von der Bümmersteder Tredde. Die direkte Verbindung von der Bümmersteder Tredde zum Spielplatz an der Walther-Diekmann-Straße entfällt zugunsten der privaten Baufläche. Die Erreichbarkeit des Spielplatzes ist jedoch über den Dwaschweg gegeben. Eine Rad- und Fußwegverbindung durch den geschützten Landschaftsbestandteil ist nicht möglich, da der Schutz der Gehölze Vorrang hat.

#### b) Erschließung

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas ist sichergestellt.

In der Bümmersteder Tredde ist ein Schmutzwasserkanal vorhanden. Für das vordere Baugrundstück ist eine Hausanschlußleitung etwa 11 m neben der westlichen Grundstücksgrenze zum Grundstück Nr. 213 hergestellt worden. Die Schmutzwasserab-  
leitung des hinteren Grundstücks muß mit einer Schmutzwasserleitung über die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche erfolgen. Bei der Verlegung der Leitungen ist der Erhalt des vorhandenen Baumes an der Grenze zur Hausnummer 213 durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen.

Vor den Baugrundstücken ist eine Grabenverrohrung unter dem Fuß-/Radweg vorhanden. Hieran darf nur angeschlossen werden, wenn die Beseitigung des Oberflächenwassers nicht auf dem Grundstück möglich ist. Falls dies nachweisbar nicht gegeben ist, darf nach Rückhaltung nur ein Grundabfluß von 1,5 l (s x ha) zur Grabenverrohrung abgeleitet werden.

Bei der Grundstücksentwässerung ist die Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Oldenburg zu beachten.

Die Abfallbeseitigung ist in den öffentlichen Straßen gewährleistet. Bei der privaten Erschließung muß das Befördern der Müllbehälter zur nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße durch die Anlieger selbst erfolgen.

Es wird darauf hingewiesen, daß ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind.

### 3.4 Städtebauliche Daten

Der Planbereich hat eine Größe von ca. 5 150 m<sup>2</sup>,

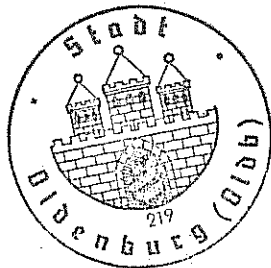
davon entfallen auf:

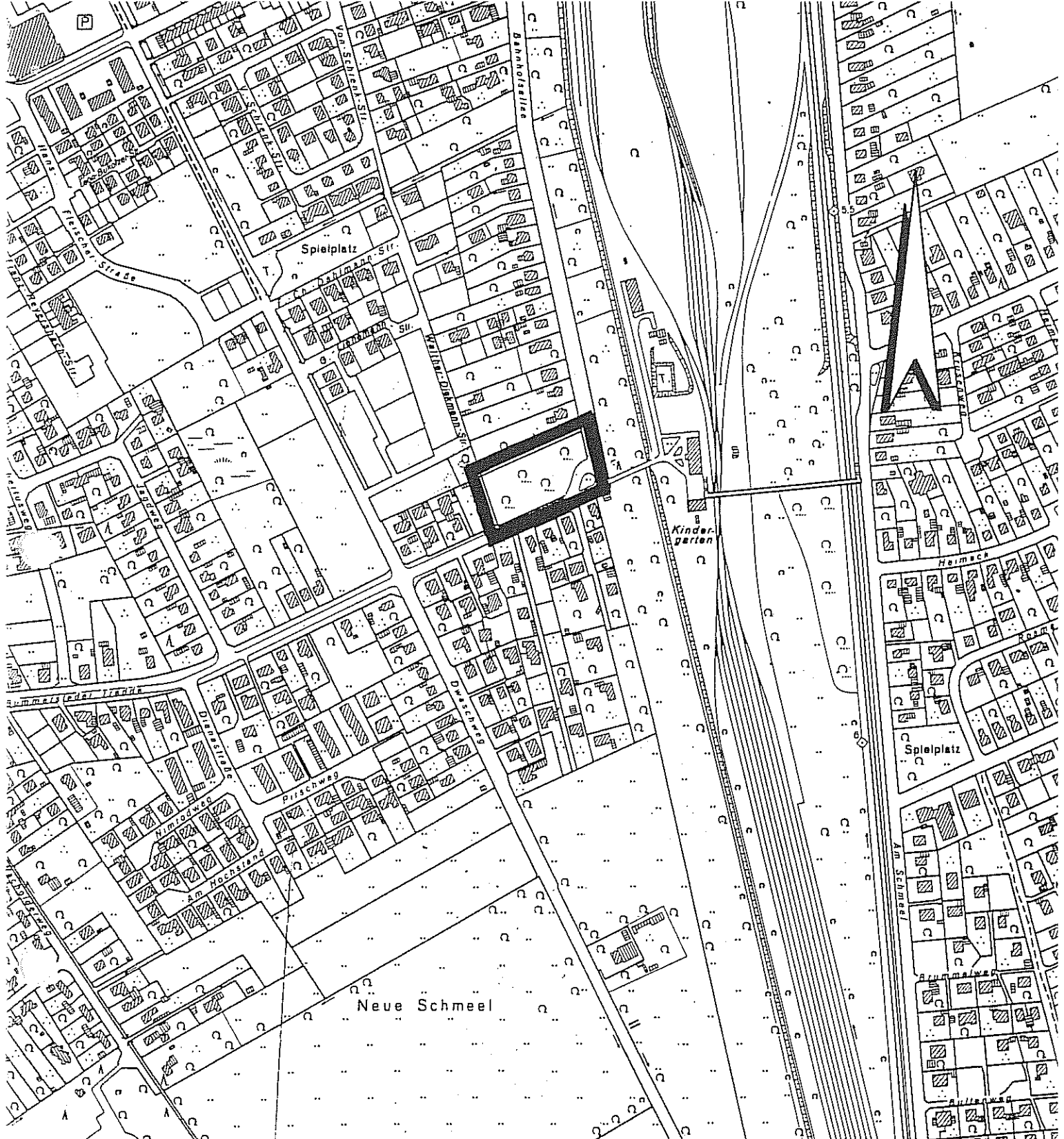
Allgemeines Wohngebiet	ca. 870 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	ca. 3 730 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	ca. 550 m <sup>2</sup>


Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg in seiner Sitzung am 18. Mai 1999 zur Beschlußfassung vorgelegen.

Oldenburg, 18. Mai 1999

  
Dr. Poeschel  
Oberbürgermeister





<b>STADT OLDENBURG (OLDB)</b>			
DER OBERBÜRGERMEISTER			
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung—Abteilung 611			
AZ.:	 UMGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES DER ÄND. Nr. 1 DES BEBAUUNGSPLANES S-570		
BLATT:			
MASSTAB: 1:5000			
BEARBEITET: Ba	DATUM:	GENEHMIGT:	
Gezeichnet: Schü.	Geändert:	AMTSLEITER:	DATUM:
DATUM:	DATUM:		