# I. Begründung zum Bebauungsplan M-659 (Bürgerstr./Goethestr.)

Hat vorgelegen
18.03.93
Bez.-Reg. Weser-Ems
Im Auftrage
gez. Müller

Inhaltsverzeichnis:

1. Anlaß und Ziele der Planung

2. Rahmenbedingungen

3. Inhalt des Planes

4. Bisheriger Verfahrensablauf

## 1. Anlaß und Ziele der Planung

Die Flächen des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan 1981 teilweise als Wohnbaufläche überwiegend jedoch als Grünfläche dargestellt. In der Örtlichkeit ist diese Grünfläche bis auf wenige Lücken versiegelt. Eine Rekultivierung dieser Flächen soll erreicht werden durch eine Wohnbebauung im Verbund mit einer wohnungsnahen Grünfläche. Dabei kann im innenstadtnahen Bereich potentielles Bauland mobilisiert und damit dem dringenden Bedarf an Bauland für den verdichteten Wohnungsbau entsprochen werden. Gleichzeitig sollen dabei wohnungsnahe Spiel- und Grünflächen durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden.

## 2. Rahmenbedingungen

### 2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan stellt das ca. 9700 $m^2$ große Plangebiet mit ca. 7200 $m^2$ Grünfläche und ca. 2500 $m^2$ Wohnbaufläche dar.

### 2.2 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt im zentrumsnahen Bereich und ist als brachgefallende Fläche eine der letzten großen Freiflächen in einem ansonsten typischen Innenstadtrandgebiet.

Die angrenzenden Gebiete sind bereits mit Wohngebäuden bzw. wohnverträglichen Betrieben besiedelt. In diesem Bereich sind alle technischen und sozialen Infrastrukturen vorhanden.

...

Südlich an dem Planbereich anschließend befinden sich hauptsächlich eineinhalb- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser. Nördlich schließt sich hingegen ein Gebiet mit bis zu viergeschossigen Mehrfamilienhäuser an.

Die Flächen des Planbereiches sind an den zur Goethestraße orientierten Randbereichen weitestgehend mit eineinhalb- bis zweigeschossigen wohngenutzten Einfamilienhäuser bebaut.

Die Eckbebauung Goethestraße/Bürgerstraße besteht aus einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung, in der ein Verlagbetrieb untergebracht ist.

Der Hintergrundstücksbereich des Plangebietes ist der ehemalige Bauhof eines Bauunternehmens. Die Grundfläche ist in diesem Bereich fast vollständig versiegelt.

2.3 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Die Wohnbebauung an der Goethestraße weist typische Vorgartenbereiche sowie Nutzgartenflächen im hinteren Grundstücksbereich auf.

Im nördlichen Plangebietsbereich befindet sich lediglich entlang der nördlichen Bebaungsplangrenze ein etwa 20 m breiter unversiegelter Geländestreifen. Dieser ist geprägt durch typische Pflanzen einer Ruderal-Vegetation, wie Beifuß und Goldrute sowie insbesondere im westlichen Bereich größere Brombeerbestände. Vereinzelt befinden sich innerhalb der Ruderalfläche jüngere Salweiden.

Erhaltenswerter Baumbestand befindet sich im Süden des Bebauungsplanbereiches (zwei Rotdorne) sowie an der Nordgrenze des Planbereiches (ein Kirschbaum). Weiterer erhaltungswerter Baumbestand (Ahorn, Lärche und Kastanie) befinden sich nördlich jedoch außerhalb des Planbereiches. Die Kronentraufbereiche dieser Bäume ragen teilweise bis in das Plangebiet hinein.

## 3. Inhalt des Planes

### 3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Ziel der Planung ist die Festsetzung eines Wohngebietes im Verbund mit einer Grünfläche. Die Realisierung der im Flächennutzungsplan 1981 dargestellten Nutzung als Grünfläche ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse und den für diesen Bereich zugrundezulegenden Grundstückspreisen auch mittelfristig nicht durchsetzbar. Da andererseits in diesem innenstadtnahen Bereich ein dringender Bedarf an Wohnbauflächen besteht und durch Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt werden kann, daß im Zusammenhang mit der Festsetzung von Bauland auch eine Durchgrünung der Fläche erfolgt und damit aus Sicht von Natur und Landschaft gegenüber dem derzei-

tigen Zustand eine Verbesserung bewirkt wird, soll die Fläche als Wohngebiet festgesetzt werden.

3.2 Die Festsetzungen im einzelnen

Inhalt der Planung ist es, das Maß der baulichen Nutzung der bereits bestehenden Randbebauung aufzugreifen und auf das derzeit noch im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellte Hintergrundstück zu übertragen. Hiermit soll die Erhaltung und Fortschreibung des vorhandenen Innenstadtrandgebietes erreicht werden.

Für die an der Bürgerstraße und zur Goethestraße gelegenen Flächen wird das Maß der baulichen Nutzung der bereits vorhandenen Bebauung aufgegriffen und somit eine zweigeschossige Bebauung mit der Grundflächenzahl 0,4 und der Geschoßflächenzahl 0,7 festgesetzt. Um den bestehenden Verhältnissen (Ansiedlung wohnverträglicher Betriebe) gerecht zu werden, ist hier ein allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise als Festsetzung vorgesehen.

Der rückwärtige Bereich ist als reines Wohngebiet festgesetzt. Die für diesen Bereich vorgesehene Abstufung von zwei- bis dreigeschossigen Baukörpern schafft einen Übergang zwischen den im Nordwesten befindlichen viergeschossigen Wohngebäuden und den zweigeschossigen Wohngebäuden an der Goethestraße/Bürgerstraße. Die Grundflächenzahl von 0,4 und die Geschoßflächenzahl von 0,7 wird auch hier übernommen und festgesetzt. Die hier festgesetzte abweichende Bauweise läßt Einzelhäuser, Doppelhäuser sowie Hausgruppen mit einer Länge von mehr als 50 m zu.

Im östlichen Plangebietsbereich ist eine ca. 1000 $m^2$ große öffentliche Grünfläche mit Spielplatz festgesetzt. Da der Spielplatz für Kinder des Plangebietes, wie auch für Kinder aus den angrenzenen Gebieten dienen soll, ist eine Durchlässigkeit zur nordwestlichen Bebauung (Wegeverbindung) zur Goethestraße sowie zur Bürgerstraße vorgesehen.

Die Grünfläche auf dem Hintergrundstück wird zusätzlich durch das Anpflanzen von Bäumen im Übergangsbereich Straße/Grünfläche hervorgehoben.

3.3 Erschließung

Die künftige Erschließung des rückwärtigen Bereiches soll über eine öffentliche Verkehrsfläche in Form einer Stichstraße mit Wendehammer von der Bürgerstraße aus erfolgen.

Die Versorgung im Planbereich ist für die Randbereiche über die jeweils zugeordnete Erschließungsstraße sowie für die rückwärtige Fläche über die Bürgerstraße gesichert. Für die Entsorgung sind in den angrenzenden Straßen Bürgerstraße und Goethestraße Mischwasserkanäle vorhanden, die bei Regenereig-

...

nissen jedoch bereits überlastet sind. An dem Mischwasserkanal in der Bürgerstraße kann dennoch ein Anschluß erfolgen, soweit das Oberflächenwasser auf dem Grundstück getrennt gesammelt und mit Hilfe einer Rückhalteanlage gedrosselt an den Mischwasserkanal abgegeben wird. Das Rückhaltevolumen kann z. B. durch einen Rückhaltekanal (größer dimensionierter Regenwasserkanal) bereitgestellt werden. Alternativ ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen, ob eine Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken möglich ist. Diese Vorklärung kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erfolgen, da nicht bekannt ist, in welchem Umfang das zulässige Maß der baulichen Nutzung beansprucht wird und wieviel Oberflächenwasser somit bei einer späteren Bebauung anfällt.

3.4 Berücksichtigung der Grundsätze und Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das Plangebiet umfaßt ca. 9 700 $m^2$. Davon sind im Flächennutzungsplan 81 ca. 3/4 als Grünfläche und ca. 1/4 als Wohnbaufläche dargestellt. In der Örtlichkeit sind die Randbereiche zur Goethestraße jedoch bereits bebaut und das verbleibende neu zu beplanende Hintergrundstück ist derzeit bis auf eine 1 000 $m^2$ große Fläche mit Betonpflasterung versiegelt.

Diese 1 000 $m^2$ große unversiegelte Fläche ist eine Ruderalfläche, die als kennartenarme Beifußgesellschaft angesprochen werden kann. Nach der 6stufigen Wertungsskala nach Prof. Dr. Dr. Weber ist diese in die erste Wertstufe einzuordnen und damit für den Naturschutz aus floristischer Sicht nur als bedingt wertvoll zu bezeichnen. Die im Westen des Plangebietes vorhandenen Brombeergebüsche könnten bereits der Stufe 2 zugeordnet werden und sind dabei bereits als floristisch wertvoll anzusprechen.

Für den zuvor genannten Hintergrundstücksbereich sieht der Bebauungsplan eine 1 000 $m^2$ große Grünfläche als Spielfläche sowie eine 3 500 $m^2$ große Wohnbaufläche vor. Das bedeutet, daß auch bei der höchstmöglichen Ausnutzung des Maßes der baulichen Nutzung eine großflächige Entsiegelung von mindestens 2/3 der Fläche vorgenommen werden müßte.

Neben der Entsiegelung der Fläche wird durch die Anlage einer öffentlichen Grünfläche (Kinderspielplatz) auf zur Zeit völlig versiegelten Flächen und durch die Ausweisung eines Pflanzgebotsstreifens entlang der westlichen Planbereichsgrenze zusätzlich ein Ausgleich geschaffen.

...

Der erhaltenswerte Baumbestand wird als zu erhaltend festgesetzt.Stellplätze und Zufahrten sollten so weitgehend wie möglich mit wasserdurchlässigen Wegebaumaterialien angelegt werden. Bei der Gestaltung des Kinderspielplatzes sollte auf wasserundurchlässige Wegebaumaterialien völlig verzichtet werden. Das anfallende Oberflächenwasser sollte wenn möglich schadlos im Planbereich versickert werden, um den Wasserhaushalt des Bodens so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

Aufgrund der relativ geringen floristischen Wertigkeit wird es seitens der unteren Naturschutzbehörde für vertretbar gehalten, auf eine relativ aufwendige und zeitbeanspruchende faunistische Bestandsaufnahme dieses Bereiches zu verzichten, z. B. in bezug auf Singvögel, Käfer oder Schmetterlinge. Es wird davon ausgegangen, daß die genannten Biotoptypen von relativ verbreiteten und bekannten Arten besiedelt werden.

3.5 Städtebaulich Daten

| | |
|---|---|
| Plangebietsgröße: | ca. 9 700 $m^2$ |
| reines Wohngebiet: | ca. 3 500 $m^2$ |
| allgemeines Wohngebiet: | ca. 4 260 $m^2$ |
| öffentliche Grünfläche: | ca. 1 000 $m^2$ |
| Erschließungsfläche: | ca. 640 $m^2$ |
| Anpflanzfläche: | ca. 300 $m^2$ |

4. <u>Bisheriger Verfahrensablauf</u>

| | |
|---|---|
| Aufstellungsbeschluß: | 16.03.92 |
| Frühzeitige Bürgerbeteiligung: | 25.03.92 |
| Beteiligung Träger öffentlicher Belange: | 28.04.-29.05.92 |
| Öffentliche Auslegung: | 09.11.92 - 08.12.92 |

...

## II. Begründung zum Grünordnungsplan

1. Einleitung
2. Naturräumliche Situation
3. Naturräumliche und ökologische Bewertung
4. Eingriff
5. Ausgleichsmaßnahmen

### 1. Einleitung

Um dem dringenden Bedarf an Bauland im innenstadtnahen Bereich nachzukommen und gleichzeitig wohnungsnahe Spiel- und Grünflächen zu sichern, wurde der Bebauungsplan M-659 aufgestellt.

Zur Berücksichtigung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflge wurde gem. § 6 NNatG ein Grünordnungsplan für die betroffenen Flächen aufgestellt.

### 2. Naturräumliche Situation

Der Planbereich liegt zwischen Bürgerstraße, Goethestraße und Bogenstraße und ist umschlossen von Wohnbebauung.

Der südliche Bereich an der Goethestraße ist bebaut mit Einfamilienhäusern bzw. einem Bürogebäude.

Der größere, nördliche Bereich ist z. Z. ein aufgelassenes Betriebsgelände einer Baufirma. Das Gelände ist größtenteils versiegelt und mit ehemaligen Lagerschuppen bebaut.

Eine Pflasterfläche im östlichen Bereich wird als Kfz-Parkplatz genutzt.

Ein ca. 20 m breiter Streifen Ruderalfläche schließt den Planbereich nach Nordwesten ab.

Auf dieser unversiegelten Fläche hat sich Ruderalvegetation gebildet mit typischen Pflanzen wie Goldrute, Beifuß, Brombeere, vereinzelt sind strauchartige Gehölze wie Salweide und Haselnuß aufgewachsen.

Als erhaltenswerter Baumbestand sind lediglich zwei Rotdorne an der Goethestraße bzw. ein Kirschbaum an der Nordgrenze vorhanden.

Nördlich des Planbereiches, aber in unmittelbarer Nähe, befinden sich eine Kastanie, ein Ahorn und eine Lärche. Die Kronenbereiche dieser Bäume ragen teilweise in das Plangebiet hinein.

...

## 3. Naturräumliche und ökologische Bewertung

Die überwiegenden, versiegelten Flächen sind dem Naturhaushalt entzogen und dadurch als minderwertig zu bezeichnen.

Die o. a. Ruderalfläche ist als kennartenarme Beifußgesellschaft anzusprechen und kann in die erste Stufe der sechsstufigen Bewertungsskala nach Prof. Dr. Weber eingeordnet werden. Diese Flächen sind damit als bedingt wertvoll für den Naturhaushalt zu bezeichnen.

Die im Westen des Plangebietes vorhandenen Brombeergebüsche sind der Stufe 2 zuzuordnen und damit floristisch wertvoll.

Aufgrund der relativ geringen floristischen Wertigkeit des Planbereiches wird es seitens der unteren Naturschutzbehörde für vertretbar gehalten, auf eine faunistische Bestandsaufnahme zu verzichten. Es wird davon ausgegangen, daß die genannten Biotoptypen von relativ verbreiteten und bekannten Arten besiedelt werden.

## 4. Eingriff

Für die geplante Bebauung wird eine bisher unversiegelte Fläche in der Größe von 1000 $m^2$ in Anspruch genommen. Es handelt sich dabei um einen Teil der o. a. Ruderalfläche. Eine Bebauung zerstört die Bodenfunktion, beseitigt die Ruderalflora und beeinträchtigt die faunistischen Beziehungen in diesem Gebiet.

Es liegt damit ein Eingriff in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft nach § 7 NNatG vor.

Dieser Eingriff ist nach § 10 NNatG auszugleichen.

## 5. Ausgleichsmaßnahmen

Die Neuversiegelung von 1000 $m^2$ wird kompensiert durch die Schaffung einer öffentlichen Grünfläche von ca. 1000 $m^2$ auf bisher versiegelter Grundfläche sowie durch Anlegung einer Gehölzpflanzung von ca. 300 $m^2$ auf privaten Grundflächen an der westlichen und nördlichen Planbereichsgrenze.

Nicht vermeidbare Bodenbefestigungen, z. B. Wegeverbindungen, werden dabei mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt.

Die außerhalb des Planbereiches stehenden, erhaltenswerten Bäume an der Nordgrenze werden durch Ausweisung nicht überbaubarer Flächen im Kronentraufenbereich gegen Beeinträchtigungen aus dem Planbereich geschützt.

Die öffentliche Grünanlage und die private Gehölzpflanzung sollen zeitlich parallel zur Bebauung des Planbereiches, spätestens aber in der darauffolgenden Pflanzperiode angelegt werden.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg in seiner Sitzung am 18.01.93 zur Beschlußfassung vorgelegen.

Oldenburg, den 18.01.93

gez. Holzapfel L.S. gez. Wandscher

Oberbürgermeister Oberstadtdirektor