

Begründung zur Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes S-702 (südlich Tweelbäker Tredde/östlich Drielaker Kanal)

1. Anlass und Ziel der Planung

Ziel des seit 1999 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes S-702 ist die Fortentwicklung des Stadtteiles Krusenbusch über die Ausweisung von Wohnbauflächen. Während die Wohnbaugrundstücke in offener Bauweise weitestgehend mit Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern bebaut sind, gestaltet sich die Veräußerung der Grundstücke, auf denen Hausgruppen festgesetzt sind, aufgrund der fehlenden Nachfrage überaus schwierig.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es daher, neben der Errichtung von Hausgruppen auch die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern auf den Wohnbauflächen, auf denen bislang nur Hausgruppen zulässig sind, zu ermöglichen. Der Zielsetzung des Bebauungsplanes S-702, durch die Neuansiedlung von Familien eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur zu entwickeln, wird auch hiermit entsprochen und ein längerfristiges Brachfallen der Flächen verhindert. Darüber hinaus kann die vorhandene und durch die Realisierung des Bebauungsplanes S-702 entstandene Infrastruktur sinnvoll genutzt werden.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bisherige Rechtsverhältnisse

Die Flächen des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan 1996 als gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen und Grünflächen dargestellt.

Der seit 1999 rechtsverbindliche Bebauungsplan S-702 setzt südlich der Tweelbäker Tredde eine Teilfläche als Mischgebiet fest, hieran schließen sich allgemeine Wohngebiete an, die durch Grünflächen kammerartig gegliedert werden. Als Maß der baulichen Nutzung ist für die allgemeinen Wohngebiete, die zur Haupteerschließungsstraße orientiert sind, eine Grundflächenzahl von 0,3, eine Geschossflächenzahl von 0,6 und eine Zweigeschossigkeit bei offener Bauweise festgesetzt. Lediglich südlich der Kindertagesstätte und in zwei Teilabschnitten entlang der Haupteerschließungsstraße sind im Rahmen der offenen Bauweise nur Hausgruppen zulässig.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Der Planbereich ist südlich der Kindertagesstätte nahezu vollständig bebaut, eine Ausnahme bilden die Bereiche, in denen Hausgruppen festgesetzt sind. Hier wurde bislang nur eine Hausgruppe beantragt. Das Bebauungsplangebiet wird durch die überwiegend eingeschossige Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern geprägt.

2.3 Natur und Landschaft

Der Bebauungsplanbereich ist überwiegend bis auf Teilflächen nördlich der Kita und bis auf die Bereiche mit der Festsetzung Hausgruppen bebaut. Das Areal wird durch die Wohngebäude und ihre Gartenbereiche geprägt. In der Begründung zum Bebauungsplan S-702 wird ausführlich auf die Eingriffe in Natur und Landschaft eingegangen.

2.4 Nichtdurchführung einer Umweltprüfung und eines Umweltberichtes

Mit der Änderung Nr. 1 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, dass in den Bereichen, in denen bislang nur Hausgruppen zulässig sind, auch Einzel- und Doppelhäuser zukünftig entstehen können. Durch die Änderung werden keine weitergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gegenüber dem Bebauungsplan S-702 vorgesehen. Durch die geplante Festsetzung wird die im Bebauungsplan S-702 angestrebte städtebauliche Ordnung nicht in beachtlicher Weise beeinträchtigt und damit sind die Grundzüge der Planung nicht berührt. Dieses bauplanungsrechtliche Vorhaben fällt nach Anlage 1 zum Gesetz über die UVP nicht in den Anwendungsbereich dieses Gesetzes. Zudem sind keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b Baugesetzbuch (BauGB) genannten Gebiete gegeben. Das Änderungsverfahren kann somit als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen. Die Erstellung einer Umweltprüfung und eines Umweltberichtes ist dann nicht erforderlich.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, in den Bereichen, in denen bislang nur Hausgruppen zulässig waren, auch die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zu ermöglichen. Durch die Festsetzung der offenen Bauweise ohne Einschränkungen soll eine zügige Nutzung der bislang noch nicht bebauten Grundstücksflächen ermöglicht werden. Aufgrund der Entfernung des Baugebietes zum Stadtzentrum, der Randlage innerhalb des Stadtgebietes, ist eine verdichtete Bebauung in Form von Hausgruppen hier nur schwierig zu realisieren. Eine entsprechende Nachfrage für diese Hausgruppen ist an diesem Standort derzeit nicht zu erwarten. Bislang wurde lediglich eine Hausgruppe im Bebauungsplangebiet realisiert und eine beantragt.

Dem Leitbild des FNP '96, flächensparende Siedlungsformen zu fördern, wird mit der Festsetzung einer offenen Bauweise nicht unmittelbar entsprochen. Sie wird jedoch im Hinblick auf die Lage des Baugebietes, die zügige Nutzung der noch unbebauten Wohnflächen und im Hinblick auf die Sicherung des Wohnwertes in dem Quartier für städtebaulich sinnvoll gehalten. So kann durch die Neuansiedlung weiterer Familien eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur entwickelt, ein längerfristiges Brachfallen der Fläche verhindert und die Infrastruktur sinnvoll genutzt werden.

4. Städtebauliche Daten

Plangebietsgröße: 27 ha

Wohnbauflächen, auf denen im Bebauungsplan
S-702 nur Hausgruppen zulässig sind: 1,8 ha

5. Kosten der Planverwirklichung

Für die Stadt Oldenburg (Oldb) sind keine Kosten zu erwarten.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) in seiner Sitzung am
27.02.2006 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, 27.02.2006



Oberbürgermeister

