

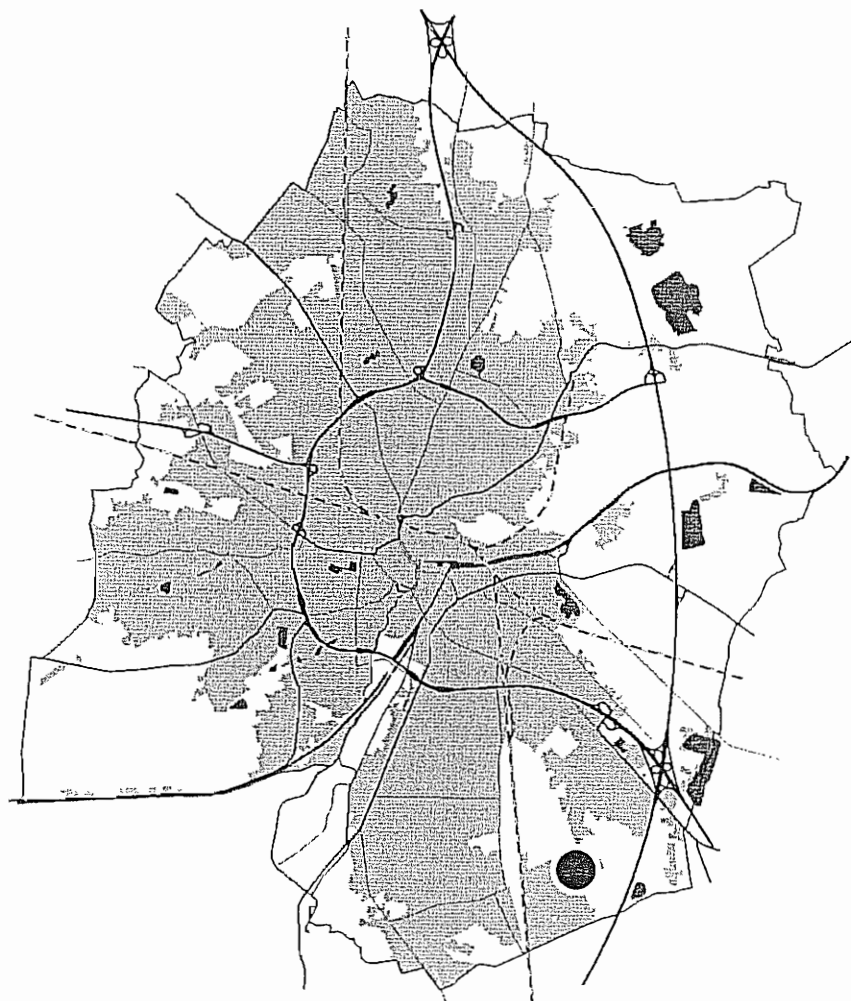


Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes S-702 (Tweelbäker Tredde / Schafgarbenweg)

ohne
örtliche Bauvorschriften

Begründung

Rechtsverbindlich seit: 10.06.2011



Der Oberbürgermeister
STADT OLDENBURG ¹⁰

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Rahmenbedingungen	3
2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse	3
2.2 Örtliche Gegebenheiten	3
2.3 Nichtdurchführung einer Umweltprüfung (UP)	4
3. Inhalt des Planes	4
3.1 Grundsätzliche Festsetzungen	4
3.2 Weitere Festsetzungen	4
3.3 Erschließung	5
4. Städtebauliche Daten	5
5. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung	5

1. Anlass und Ziel der Planung

Ziel des seit 1999 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes S-702 ist die Fortentwicklung des Stadtteils Krusenbusch. Ursprünglich sollte ein Nahversorgungszentrum für die Wohnbevölkerung entstehen und darüber hinaus weitere Wohnbauflächen geschaffen werden. Die Wohnbauflächen sind weitestgehend mit Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern bebaut. Da sich durch den Bebauungsplan S-791, der seit dem 26.03.2010 rechtsverbindlich ist, der Standort eines Nahversorgers in den Bereich Am Schmeel/Beentweg verlagert hat, ist die Notwendigkeit eines Nahversorgers am Schafgarbenweg nicht mehr gegeben. Auch ein Bedarf an weiteren Dienstleistungsnutzungen hat sich bisher ebenfalls nicht entwickelt, so dass entsprechend der bestehenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken eine Wandlung in ein allgemeines Wohngebiet sinnvoll erscheint.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die festgesetzte Mischgebietsfläche in allgemeine Wohnbaufläche umzuwandeln, um zu verhindern, dass die noch nicht bebauten Grundstücke durch den Zwang zu gewerblichen Anteilen in den Mischgebieten auf unabsehbare Zeit unbebaut bleiben und ebenso nach wie vor Bedarf für Wohnnutzungen besteht. Die bereits vorhandene und durch die Realisierung des Bebauungsplanes S-702 entstandene Infrastruktur kann darüber hinaus sinnvoll genutzt werden.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan 1996 (FNP '96) stellt die Flächen des Planbereiches östlich des Schafgarbenweges als Mischgebietsfläche und die westlich des Schafgarbenweges anschließenden Grundstücke als Wohnbaufläche dar.

Der Geltungsbereich der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes S-702 überplant im Bebauungsplan S-702 die Flächen des Mischgebietes. Das Maß der baulichen Nutzung des Mischgebietes im Bebauungsplan S-702 ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 sowie einer zweigeschossigen Bauweise mit einer maximalen Firsthöhe von 11,50 m festgesetzt. An die Mischgebietsfläche schließen sich allgemeine Wohngebiete (WA) an, die durch Grünflächen kammerartig gegliedert werden.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Die Umgebung des Änderungsgebietes ist fast vollständig durch eine lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern geprägt. Das Plangebiet der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes S-702 liegt, seit es nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird, brach. Lediglich ein Einfamilienhaus ist im Bestand vorhanden.

2.3 Nichtdurchführung einer Umweltprüfung (UP)

Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsbereiches der Stadt Oldenburg. Die Planung dient der Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten vorhandener Baugrundstücke und stellt daher eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB dar.

Nach § 13 a BauGB ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die eine Grundfläche von weniger als 2 ha festsetzen, eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich, sofern auch konkrete UVP-pflichtige Vorhaben nicht geplant sind. Der Bau eines Städtebauprojektes mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 2 ha unterschreitet den Schwellenwert und fällt daher nach § 3 Abs. 1 Anlage 1 Nr. 18.7 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht in den Anwendungsbereich dieses Gesetzes.

Eine förmliche Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht sind daher im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die Umwandlung des bisherigen Mischgebietes am Schafgarbenweg in ein allgemeines Wohngebiet. Wie bereits dargelegt, besteht im Bereich der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes S-702 für gewerbliche Nutzungen und für Dienstleistungsnutzungen aufgrund des neuen Nahversorgerstandortes Am Schmeel/Beentweg keine Nachfrage mehr. Die ursprünglich geplanten Ansiedlungsabsichten wurden auf anderen Flächen realisiert. Somit können die hier vorhandenen Flächen für die Wohnungsentwicklung herangezogen werden. Der Siedlungsbereich im Umfeld des Änderungsgebietes am Schafgarbenweg ist überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Eine Wandlung der festgesetzten Art der baulichen Nutzung im Plangebiet von einem Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet ermöglicht eine Arrondierung der vorhandenen Siedlungsstruktur in Abstimmung mit der bestehenden Nutzungssituation. Im Hinblick auf die Lage des Baugebietes wird somit die zügige Nutzung der noch unbebauten Flächen ermöglicht und 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 Flächen verhindert und die Infrastruktur sinnvoll genutzt werden.

3.2 Weitere Festsetzungen

Die Art der baulichen Nutzung wird nunmehr als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans S-702, die das Maß der baulichen Nutzung betreffen, d. h. die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit maximal zwei Vollgeschossen, die Grund- und

Geschossflächenzahl mit 0,4 und 0,8 sowie die maximale Firsthöhe von 11,50 m, bleiben unverändert bestehen. Auch die überbaubare Grundstücksfläche wird nicht geändert, sondern bleibt so bestehen. Die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes S-702 bezüglich der Höhe der Gebäudeteile, der Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen, Verkehrsflächen, Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen sowie vegetations- und freiflächenbezogene Festsetzungen bleiben auch bei dieser Planung relevant.

3.3 Erschließung

Das Plangebiet ist derzeit technisch sowie verkehrlich vollständig erschlossen. Die Änderung berührt die Erschließungssituation nicht.

4. Städtebauliche Daten

Plangebietsgröße: 13 000 m²

5. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung

Der Stadt Oldenburg (Oldb) entstehen keine Kosten aufgrund der Umsetzung der Planung. Die Änderung des Bebauungsplanes schafft die Voraussetzungen für Einnahmen durch Grundstücksverkäufe.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) in seiner Sitzung am 09.05.2011 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, 30. MAI 2011


Oberbürgermeister

