

# **Begründung zur Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes S-740 (südlich Otto-Wels-Straße)**

## **1. Anlass und Ziel der Planung**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für die Vorhabensfläche Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Kirche und kirchliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen fest. Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Anlagen erfolgte auf den besonderen Wunsch der Ev. Kirchengemeinde. Diese hat sich jedoch aus den Planungen zurückgezogen und ein anderes Baugrundstück präferiert. Ein Investor beabsichtigt nun, diese Flächen einer Wohnbebauung zuzuführen. Städtebauliches Ziel ist es, diese Fläche städtebaulich zu nutzen und ein Brachfallen zu vermeiden. Daher soll der Bebauungsplan bezüglich der Art der Nutzung geändert werden.

## **2. Rahmenbedingungen**

### **2.1 Bisherige Rechtsverhältnisse**

Die Fläche des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan '96 der Stadt Oldenburg als Wohnbaufläche und als gemischte Baufläche dargestellt.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für die Vorhabensfläche Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Kirche und kirchliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen fest, die Zahl der Vollgeschosse ist auf zwei beschränkt. Für diese Fläche wurden keine weiteren Maße der baulichen Nutzung festgesetzt.

### **2.2 Örtliche Gegebenheiten**

Der Planbereich wird im Süden durch die Bümmersteder Tredde begrenzt. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 3 100 m<sup>2</sup>. Im südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes entlang der Bümmersteder Tredde ist die Fläche mit Garagen und dem Gebäude einer ehemaligen Tankstelle bebaut, das jetzt als Getränkeshop (Bümmersteder Tredde 15) genutzt wird.

### **2.3 Öffentlicher Personennahverkehr**

Der Geltungsbereich wird durch die Buslinien 304 (Sandkruger Straße/Bümmersteder Tredde) und 315 (Sandkruger Straße) an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle liegt unmittelbar nördlich des Knotenpunktes Bümmersteder Tredde/Sandkruger Straße.

## 2.4 Zustand von Natur und Landschaft

Der Zustand von Natur und Landschaft wird ausführlich in der Begründung zum Bebauungsplan S-740 beschrieben. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes S-740 sind keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

## 2.5 Nichtdurchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Mit diesem Bebauungsplan ist beabsichtigt, die Art der Nutzung zu ändern und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen. Dieses bauplanungsrechtliche Vorhaben fällt nach § 3 Abs. 1 Anlage 1 Nr. 18 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung nicht in den Anwendungsbereich dieses Gesetzes.

## 3. Inhalt des Planes

Die Gemeinbedarfsfläche kann nach Rückzug der Evangelischen Kirchengemeinde nicht anderweitig genutzt werden. Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet bietet sich in dieser Umgebung mit ausschließlicher Wohnnutzung an. Zudem entspricht sie der Darstellung im Flächennutzungsplan. Die geplante Wohnbaufläche entlang der Bümmersteder Tredde deckt sich jedoch nicht mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Da aber sowohl in einem Mischgebiet als auch in einem Wohngebiet Wohngebäude zulässig sind, wird der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen.

Die Maße der baulichen Nutzung werden entsprechend des Bebauungsplanes S-740 übernommen. Bezüglich der Maße der baulichen Nutzung wird auf die Begründung zum Bebauungsplan S-740 verwiesen.

Im südlichen Planbereich entlang der Bümmersteder Tredde ist eine Altlastenverdachtsfläche bekannt. Für den Altstandort Nr. 196, ehemalige Tankstelle, wurde eine Nutzungsrecherche mit einem Gutachten vom 23.11.2001 und einer Gefährdungsabschätzung mit einem Gutachten vom 26.02.2002 durch das Ingenieurbüro Schlegel und Partner, Cloppenburg Straße 2 - 4, 26135 Oldenburg, erstellt. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Änderung Nr. 1 konnte mittels der obengenannten Gefährdungsabschätzung der Altlastenverdacht nicht bestätigt werden. Aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde sind im Vorfeld des Bebauungsplanes keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

## 4. Städtebauliche Daten

Der Planbereich hat eine Größe von 3 100 m<sup>2</sup>, die als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) in seiner Sitzung am 29. Nov. 2004 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, den 29. Nov. 2004



Oberbürgermeister

