Begründung zum Bebauungsplan N-755 mit örtlichen Bauvorschriften
(nördlich Ohmsteder Kirche)
- Teilbereich A -

1. Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Ohmstede zwischen dem Hochheider Weg im Westen, dem Grashornweg im Osten und dem Gelände der Ohmsteder Kirche im Süden.

Aufgrund konkreter Nachfragen nach Einfamilienhausgrundstücken im Stadtteil Ohmstede soll mit der vorliegenden Planung eine maßvolle Ergänzung und Abrundung des Siedlungsbereiches zwischen Hochheider Weg und Grashornweg erfolgen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung von Wohnbauflächen für Familienheime,
- Gestaltung des Siedlungsrandbereiches unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes in der Umgebung der Ohmsteder Kirche durch Maßnahmen zur Eingrünung und der Höhenbegrenzung der geplanten Bebauung,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch eine weitgehende Erhaltung von prägenden Grünstrukturen.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bisherige Rechtsverhältnisse

Das vorliegende Gebiet ist bislang nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes. Während sich westlich und südlich die bebaute Ortslage von Ohmstede anschließt, ist das Plangebiet selbst unbebaut und bisher daher dem Außenbereich i. S. d. § 35 BauGB zuzuordnen.

Die östlich der Ohmsteder Kirche gelegene Grünfläche wurde zunächst in den Aufstellungsbeschluss vom 03.06.2004 einbezogen, da für die Kirche ein möglicher Bedarf für eine Friedhofserweiterung angemeldet wurde. Bezüglich der Fläche besteht jedoch noch Klärungsbedarf. Um das Verfahren nicht zu verzögern, wurde diese Fläche als Teilbereich B abgekoppelt und kann zu einem späteren Zeitpunkt weiterverfolgt werden.

2.1.1 Flächennutzungsplan

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist, einschließlich der nördlich angrenzenden Fläche, im Flächennutzungsplan 1996 der Stadt Oldenburg (FNP '96) als Wohnbaufläche dargestellt.

Der östliche Teil des Plangebietes wie auch die weiteren Flächen nördlich und östlich des Plangebietes sind als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Dieser östliche Teil soll zur Erschließung über den Grashornweg herangezogen werden. Bei der Darstellung der Fläche für die Landwirtschaft handelt es sich im vorliegenden Fall um eine nicht differenzierte sowie nicht parzellenscharfe Darstellung, in deren Bereich auch im sonstigen Stadtgebiet Gemeinde- bzw. Stadtstraßen verlaufen. Auch in anderen Bereichen der Stadt Oldenburg werden im Flächennutzungsplan dargestellte Grünflächen zur Erschließung von Baugebieten herangezogen. Die vorgesehene Erschließung des geplanten Wohngebietes durch eine Fläche für die Landwirtschaft widerspricht somit nicht der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes.

Die südlich angrenzende Fläche (Kirche, Friedhof) ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Friedhof" dargestellt. Dieser Bereich ist gleichzeitig ein Landschaftsschutzgebiet (LSG 38). Daran schließen sich nach Süden wie auch westlich des Plangebietes großflächig Wohnbauflächen an.

Östlich des Grashornweges sind die dargestellten Flächen für die Landwirtschaft gleichzeitig als Landschaftsschutzgebiet gekennzeichnet.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet grenzt nördlich an die Ohmsteder Kirche und das zugehörige Friedhofsgelände an und wird von diesem Bereich durch eine ca. 2 m hohe Buchenhecke abgetrennt. Südöstlich der Kirche befindet sich an der Rennplatzstraße innerhalb der dort vorhandenen Wohngebiete die Grundschule von Ohmstede.

Zum westlich verlaufenden "Hochheider Weg" ist dem Gebiet eine aus eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern bestehende Bauzeile vorgelagert.

Das Plangebiet selbst wird derzeit zum Teil von den Anliegern gärtnerisch oder als Grünland genutzt. Die übrige, an das Kirchengelände angrenzende Fläche liegt brach. Es hat sich eine Ruderalflur entwickelt, die in größeren Bereichen bereits durch den Aufwuchs von Gehölzen verdrängt wird.

Der benachbarte Bereich westlich und südwestlich des Hochheider Weges ist durch eine ein- bis zweigeschossige, verdichtete Reihenhausbebauung sowie durch drei- bis viergeschossigen Mietwohnungsbau geprägt. Vereinzelt finden sich Einzelhandelsnutzungen oder Dienstleistungsbetriebe (z. B. Supermarkt, Drogerie, Eisdiele).

Nördlich und östlich des Plangebietes hat sich in der weiteren Umgebung die ursprünglich bäuerliche Gebäudestruktur von Ohmstede erhalten, wenngleich die vorhandene aufgelockerte Bebauung der ehemaligen Hofanlagen mittlerweile fast

vollständig einer reinen Wohnnutzung zugeführt und durch weitere Wohngebäude ergänzt wurde. In einem dieser Gebäude ist eine Gärtnerei ansässig. Neben den Gebäuden ist der Bereich durch Grünlandflächen und alte Hecken- und Gehölzstrukturen geprägt.

2.2.1 Immissionssituation

a) Lärmimmissionen

Südlich des Plangebietes befindet sich die Ohmsteder Kirche. Die im Zusammenhang mit Kirchen und Anlagen für kirchliche Zwecke verbundenen Immissionen, insbesondere das liturgische Glockengeläut zu den kirchlichen Veranstaltungen, sind, "wenn sie sich nach Zeit, Dauer und Intensität im Rahmen des Herkömmlichen halten, vom verfassungsrechtlich garantierten Selbstbestimmungsrecht der Kirche gedeckt und stellen zugleich einen vom Schutz des Art. 4 II GG erfassten Akt freier Religionsausübung dar. Sie überschreiten nicht die Grenzen des Angemessenen und müssen, auch unter dem Gebot gegenseitiger Toleranz, als sozialadäquat ertragen werden" (BVerwG 68, 62 = NJW 1984, 989 = NVwZ 1984, 306 L).

Das nicht sakrale Kirchengeläut (z. B. Zeitschlagen von Kirchturmuhren) unterliegt dagegen grundsätzlich den allgemein geltenden Anforderungen des Immissionsschutzrechtes (BVerwG, Urteil v. 30.04.1992 - 7 C 25/91). Im vorliegenden Fall wird die Situation jedoch bereits durch die an das Kirchengelände großflächig angrenzenden Wohnquartiere bestimmt. Durch die vorliegende Planung ergeben sich daher keine grundsätzlichen Veränderungen dieser bereits bestehenden Situation.

b) Landwirtschaftliche Immissionen

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 250 m der landwirtschaftliche Betrieb Oetken GbR. Nach den Ermittlungen des Umweltamtes ist auf Grundlage der vorhandenen Tierbestände für Wohngebiete vom Emissionsschwerpunkt des Betriebes ein Mindestabstand von ca. 146 m erforderlich. Der Abstand der im Plangebiet N-755 vorgesehenen Wohnbaugrundstücke zum Emissionsschwerpunkt liegt mit mehr als 250 m auf der "sicheren Seite".

2.2.2 Altlasten

Der Stadt Oldenburg liegen zurzeit keine Erkenntnisse vor, dass sich im Geltungsbereich des Plangebietes sowie im Bereich der externen Kompensationsfläche Böden befinden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

2.2.3 Archäologische Denkmalpflege

Der Stadt Oldenburg sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler und/oder denkmalgeschützten Objekte bekannt.

Sowohl das südlich des Plangebietes gelegene Kirchengebäude als auch der Friedhof sind Kulturdenkmale gemäß § 3 Nds. Denkmalschutzgesetz. Die Kulturdenkmale selbst bleiben durch die vorliegende Planung unberührt und werden zum Plangebiet durch eine ca. 2 m hohe Buchenhecke abgegrenzt. Durch die Planung ergeben sich jedoch Veränderungen in der näheren Umgebung, die im Wesentlichen nördlich und nordöstlich der Kirche wirksam werden. Dem wird durch ein entsprechendes Planungskonzept Rechnung getragen (s. Kap. 3.1, 3.2 und 3.4).

2.3 Zustand und Bewertung von Natur und Landschaft

Die Bestandsaufnahme der Biotoptypen erfolgte auf Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2004). Eine kartografische Darstellung und eine Pflanzenartenliste ausgewählter Biotoptypen ist in der Anlage zur Begründung des Grünordnungsplanes enthalten.

Das Plangebiet wird in weiten Teilen von einem Sukzessionsgebüsch eingenommen. Dieses setzt sich aus Pioniergehölzen, wie Zitterpappel, Birke, Strauchweiden, Brombeere u. a. Gehölzen, zusammen. Daneben kommen halbruderale Gras- und Staudenflure und extensiv gepflegte Gartenabschnitte vor. Überwiegend im nordöstlichen Bereich, umgeben durchwachsenen Hecken aus Buche, Hasel, Weißdorn und abschnittsweise Ziergehölzen das Plangebiet. Im östlichen Teil sind darüber hinaus auf der Plangebietsgrenze zwei ältere, das Orts- und Landschaftsbild prägende Eichen vorhanden.

Die Beurteilung der Biotoptypen erfolgte nach dem Bewertungsverfahren der Stadt Oldenburg (Wertfaktoren s. Eingriffsbilanzierung).

Für das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche wurde ein faunistisches Gutachten erstellt. Es sind das Brutvogel-, Heuschrecken- und Fledermausvorkommen erfasst und bewertet worden. Die Bestandsaufnahmen erstreckten sich von April bis September 2004.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das untersuchte Gebiet eine geringe Wertigkeit für Brutvögel und eine unterdurchschnittliche Bedeutung für die Tierartengruppe Fledermäuse und Heuschrecken hat.

Für keine Tierartengruppe wurden über das vorliegende Maß der Grünordnungsplanung hinaus Maßnahmen zu deren Schutz oder Erhalt als erforderlich erachtet.

2.4 Eingriffe in Natur und Landschaft

Nach § 1 a BauGB ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Durch die Bauleitplanung werden im Planungsgebiet Maßnahmen vorbereitet bzw. ermöglicht, deren Durchführung den Eingriffstatbestand gem. § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllen. Die Eingriffe stellen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dar. Nach § 19 (1) und (2) BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Be-

einträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

Die im Plangebiet vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden nachfolgend zusammengefasst aufgeführt:

- Begrenzung der zulässigen Grundflächenzahl auf 0,25 bzw. 0,3 und der Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen auf 25 %.
- Erhalt von ortsbildprägenden Einzelbäumen und Heckenstrukturen.
- Neuanlage von frei wachsenden und geschnittenen Hecken.
- Anlage einer zentralen naturnah gestalteten öffentlichen Grünfläche mit einem Anpflanzungsgebot für Einzelbäume.
- Pflanzgebot für hochstämmige Laubbäume je 500 m² Grundstücksfläche.

Durch diese Maßnahmen wird der Eingriff in den Naturhaushalt z. T. minimiert und ausgeglichen.

Der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft und die geplanten Eingriffe wurden nach dem im Stadtgebiet Oldenburg anzuwendenden Verfahren bewertet (s. nachfolgende Tabellen). Die Ergebnisse sind der Bestandswert des Plangebietes und der Wert bei Durchführung der Planung, der Planungswert.

Nutzungsart/Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Naturgarten (PHN)	1.695 m²	2,0 WF	3.390 WE
Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)	1.193 m²	1,0 WF	1.193 WE
Sonstiges Ruderalgebüsch (BRS)	3.256 m²	2,5 WF	8.140 WE
Ruderalflur (UR)	567 m²	2,0 WF	1.134 WE
Halbruderale Gras- und Staudenflure (UH)	3.389 m²	2,5 WF	8.473 WE
Strauchhecke (HFS)	320 m²	2,5 WF	800 WE
Fichtenanpflanzung (WZF)	138 m²	1,5 WF	207 WE
Zierhecke aus nicht heimischen Arten (BZN)	25 m²	1,5 WF	38 WE
Zierhecke aus heimischen Arten (BZE) Buche	23 m²	2,0 WF	46 WE
zu erhaltende Strauchhecke (HFS)*	224 m²	– WF	– WE
Gesamtfläche:	**10.830 m²**		
zu erhaltender Baumbestand (HE)	150 m²	3,0 WF	450 WE
Bestandswert:			**23.870 WE**

* dieses Biotop wird nicht bewertet, da es erhalten bleibt

Nutzungsart/Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Wohngebiet (GRZ 0,25)	**3.451 m²**	–	–
versiegelt (31,25 %), (X)	1.078 m²	0,0 WF	0 WE
unversiegelt (68,75 %)	2.373 m²	– WF	– WE
Gärten (PH)	2.231 m²	1,0 WF	2.231 WE
Pflanzstreifen (HFS)	142 m²	2,5 WF	355 WE
Wohngebiet (GRZ 0,3)	**4.497 m²**	–	–
versiegelt (37,5 %), (X)	1.686 m²	0,0 WF	0 WE
unversiegelt (62,5 %), (PH)	2.811 m²	1,0 WF	2.811 WE
Straßenverkehrsfläche	**2.502 m²**	–	–
versiegelt (80 %), (X)	2.002 m²	0,0 WF	0 WE
Begleitgrün (Y)	82 m²	1,0 WF	82 WE
Siedlungsgehölze (HSE)	150 m²	2,5 WF	375 WE
zu erhaltende Strauchhecke (HFS)*	224 m²	– WF	– WE
Buchenhecke (BZE)	44 m²	2,0 WF	88 WE
Öffentliche Grünfläche	**380 m²**	–	–
Parkanlage (PA)	380 m²	1,5 WF	570 WE
Gesamtfläche:	**10.830 m²**		
zu erhaltender Baumbestand (HE)	150 m²	2,5 WF	375 WE
Planungswert:			**6.887 WE**

* dieses Biotop wird nicht bewertet, da es erhalten bleibt

Einzelheiten zum Bestand und zur Bewertung von Natur und Landschaft ergeben sich aus der Begründung zum Grünordnungsplan, der Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes ist.

Trotz der genannten Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen ergibt sich auf der Grundlage des in der Stadt Oldenburg angewandten Bilanzierungsverfahrens ein rechnerisches Defizit mit einem Eingriffswert von 16 983 WE.

Zum Ausgleich dieses Defizits ist eine externe Kompensationsfläche erforderlich. Hierzu steht der Kompensationsflächenpool der Stadt Oldenburg westlich des Kavallerieweges auf dem Gebiet der Gemeinde Edewecht/Ldkr. Ammerland zur Verfügung. Der Kompensationsflächenpool hat eine Gesamtfläche von ca. 23 ha. Es stehen noch 59 973 m² (89 960 WE) zur Verfügung. Eine genaue Beschreibung der dem vorliegenden Bebauungsplan zuzuordnenden Teilfläche des Kompensationsflächenpools erfolgt im Grünordnungsplan.

Durch die beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen werden, soweit möglich, Eingriffe in den Naturhaushalt vermieden. Die verbleibenden Eingriffe werden durch die internen und externen Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Diese Kompensationsmaßnahmen sollen gestörte Funktionen und Werte des Naturhaushaltes wiederherstellen.

Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie der externen Kompensationsmaßnahmen soll der durch den Bebauungsplan N-755 ermöglichte Eingriff in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt ausgeglichen werden. Somit wird den Belangen von Natur und Landschaft gem. § 1 (6) Ziffer 7 BauGB entsprochen.

2.5 Nichtdurchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Mit dem Bebauungsplan N-755 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Baugebietes mit einer Grundfläche von insgesamt ca. 0,3 ha geschaffen werden. Konkrete UVP-pflichtige Vorhaben sind nicht geplant. 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 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung nicht in den Anwendungsbereich dieses Gesetzes.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll als maßvolle Siedlungsabrundung ein Wohngebiet mit ca. 12 bis 13 Baugrundstücken entsprechend dem Wunsch der Anlieger am Hochheider Weg entwickelt werden, da die rückwärtigen Grundstücksflächen für die private, gärtnerische Nutzung zu groß geworden sind. Die geplante Einfamilienhaussiedlung soll um eine zentral gelegene Erschließungs- und Grünfläche gruppiert werden.

Eine behutsame Erweiterung um einige Wohngebäude unter Einbeziehung des dörflichen Charakters ist im Zusammenhang mit der Entwicklung der westlich und südwestlich bereits entstandenen Wohnquartiere vertretbar. In unmittelbarer Nachbarschaft zur Kirche nimmt die geplante Bebauung einen besonderen Stellenwert ein, diesem Anspruch soll in der städtebaulichen und architektonischen Gestalt durch entsprechende Festsetzungen Rechnung getragen werden. Aufgrund der rückwärtigen Lage und aus Rücksicht auf die südlich gelegene Ohmsteder Kirche soll sich die geplante Bebauung an der nordöstlich des Gebietes vorhandenen aufgelockerten Siedlungsstruktur, die sich aus ländlich geprägten freistehenden, eingeschossigen Einfamilienhäusern zusammensetzt, orientieren.

Im Plangebiet soll nur eine Bebauung zulässig sein, die neben der Bebauungsdichte auch in der Höhenentwicklung beschränkt wird, um dadurch vor allem eine Beeinträchtigung der Blickbeziehungen zur Ohmsteder Kirche soweit wie möglich zu vermeiden (s. Kap. 3.2).

Die Abrundung des Wohngebietes wird im Norden durch vorhandene Hecken, die eine natürliche Grüneinbindung des Baugebietes gewährleisten, abgeschlossen. Zur Erhaltung der Blickbeziehungen vom Hochheider Weg auf die Ohmsteder Kirche (s. a. Anlage 2) ist eine Siedlungserweiterung nach Norden, wie sie noch im Flächennutzungsplan dargestellt ist, nicht mehr beabsichtigt. Da sich im Rahmen der vorliegenden Planung kein konkreter Bedarf für die bauliche Entwicklung des

nördlich anschließenden Bereichs ergeben hat, soll diese Fläche zukünftig aus der Wohnbauflächenausweisung des FNP herausgenommen werden.

Die geplante Bebauung soll im Rahmen eines reinen Wohngebietes entwickelt werden, um zusammen mit weiteren Festsetzungen ein möglichst ungestörtes homogenes Einfamilienhausgebiet zu schaffen.

Unter Berücksichtigung der technischen Erschließungsmöglichkeiten, der nachbarlichen Belange sowie einer möglichst direkten Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz erfolgt die Straßenanbindung nach Osten über den Grashornweg direkt zur Butjadinger Straße (s. a. Kap. 3.6). Die Erschließung orientiert sich zum ländlichen Bereich und folgt damit auch der geplanten gestalterischen Anpassung der Gebäude an eine regionaltypische ländliche Struktur.

Im westlichen Bereich des Plangebietes stellt ein Fuß- und Radweg eine Verbindung zum Hochheider Weg und den angrenzenden Wohngebieten sowie den dort vorhandenen Einrichtungen (Spielplatz, Kindergarten, Schulzentrum und Freibad Flötenteich) her.

3.2 Die weiteren Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der geplanten maßvollen Bebauung als Übergang zu dem stärker ländlich geprägten Bereich wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Plangebiet auf 0,3 bzw. 0,25 beschränkt und unterschreitet damit das nach § 17 BauNVO mögliche Höchstmaß. Darüber hinaus werden zur Reduzierung der Bodenversiegelung auch die Überschreitungsmöglichkeiten zur Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten eingeschränkt, so dass eine maximale Versiegelung der Baugrundstücke von 37,5 % möglich ist.

Als Rahmen für die zukünftige Entwicklung ist im Plangebiet eine Obergrenze von einem Vollgeschoss vorgesehen. Die mögliche Höhenentwicklung der Bebauung wird zudem durch eine maximale Gebäudehöhe von 8,50 m begrenzt. Diese Höhe entspricht etwa der am Grashornweg und am Hochheider Weg bereits vorhandenen Bebauung.

Der Bereich nördlich und östlich der Kirche ist neben den Grünflächen durch Baum- und Strauchgehölze, Heckenanpflanzungen und die eingeschossigen Gebäude der ehemaligen Hofanlagen geprägt. Durch die vorgelagerten Gehölze und die vorhandenen Gebäude ist die Sicht auf die Kirche bereits derzeit im Wesentlichen auf das Dach des Querschiffes und den Kirchturm beschränkt. Durch die geplante aufgelockerte Bebauung mit eingeschossigen Wohngebäuden und die Beschränkung der max. Gebäudehöhe auf 8,50 m in Anpassung an die bereits vorhandene Bebauung bleibt diese Blickbeziehung im Wesentlichen erhalten. Die dominante Wirkung des sich auf ca. 60 m erhebenden Bauwerkes wird dadurch nicht unvertretbar beeinträchtigt (s. a. Anlage 2, Blickbeziehungen zur Kirche).

Bauweise/Zahl der Wohnungen

Dem Ziel einer aufgelockerten Bebauungsstruktur mit freistehenden Einfamilienhäusern dient auch die Beschränkung der offenen Bauweise auf die Zulässigkeit von Einzelhäusern.

Zum gleichen Zweck soll im vorliegenden Bereich die geplante städtebauliche Struktur der Einfamilienhausbebauung nicht durch verdichtetere Bauweisen, wie z. B. größere Einzelhäuser mit mehreren Wohnungen, gefährdet werden. Die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird daher auf maximal eine beschränkt, sodass in der Regel nur eine Wohnung zulässig ist. Doppelhäuser, Reihenhäuser etc., sind für die ländlich geprägte Siedlungsstruktur untypisch und daher ausgeschlossen.

3.3 Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Die Bebauung soll nach Norden durch eine Heckenanpflanzung landschaftsgerecht eingebunden werden. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Gehölzstrukturen wird dabei als typisches Element die Anpflanzung von Hecken aufgegriffen und auch für mögliche Grundstückseinfriedungen vorgesehen. Durch weitere Pflanzgebote und die Anlage einer öffentlichen Grünfläche im zentralen Bereich des Plangebietes soll neben einem attraktiven Wohnumfeld ein Wohngebiet geschaffen werden, das sich dem Kirchenbauwerk städtebaulich unterordnet.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze, im Bereich der Zufahrt sowie des westlichen Fuß- und Radweges und die prägenden Einzelbäume (Eichen) werden aus den gleichen o. g. Gründen zur Erhaltung festgesetzt.

Die Anpflanzungen im Bereich der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen werden im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt und die Realisierung im Rahmen eines Erschließungsvertrages gesichert. Dies gilt auch für die Ergänzung der Heckenpflanzung im privaten Bereich. Weitere Hecken als Grundstückseinfriedungen stellen jedoch nur eine Option für die private Gestaltung dar. Die Durchführung der externen Kompensationsmaßnahmen erfolgt durch die Stadt auf eigenen Flächen. Der Erschließungsträger verpflichtet sich vertraglich zur Übernahme der Kosten.

3.4 Örtliche Bauvorschriften (gem. § 56 NBauO)

Die vorhandene Umgebung des vorliegenden Plangebietes weist kein einheitliches, historisches Erscheinungsbild mit einheitlichen Elementen einer ursprünglichen, regionaltypischen Bebauungsstruktur auf. Dabei ist insbesondere der südlich und westlich liegende Siedlungsbereich durch unterschiedliche Gebäudeformen und Bauweisen gekennzeichnet. Nördlich und westlich schließt sich ein eher ländlicher Bereich an, der durch ehemalige Hofstellen und heute überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Einzelhäuser geprägt ist. In diesem Bereich dominieren die regionaltypischen rotbunten Ziegelfassaden und Satteldächer mit rotbraunen Dachpfannen, die teilweise bereits durch anthrazitfarbige Betondachsteine ersetzt sind.

n seiner Funktion als neuer Siedlungsrand durch Anpas-
ıen möglichst harmonischen Übergang zur Landschaft
Zuordnung zum ländlichen Bereich wird durch die groß-
: vom Grashornweg aus unterstützt.

ɜstaltung trägt zusammen mit den zu erhaltenden Grün-
ıst niedrig gehaltenen Höhenentwicklung auch zu einer
das Umfeld der Kirche ..ürdigenden Bebauung bei.

Zum Friedhof hin wird zudem durch Festsetzung sichergestellt, dass keine Giebel, die auf das Kirchengrundstück ausgerichtet sind, entstehen können.

Darüber hinaus sind Heckenanpflanzungen im vorliegenden Siedlungsbereich ein besonders prägendes Element und werden zur landschaftlichen Einbindung des Plangebietes nach Norden vorgesehen. Um auch insgesamt eine offene Gestaltung bzw. Durchgrünung des Plangebietes zu erreichen, soll dieses Element auch bei der Gestaltung von Einfriedungen aufgegriffen werden, da diese das Straßenbild und das Erscheinungsbild der Siedlung positiv im Sinne eines einheitlichen Charakters erscheinen lassen. Einfriedungen sollen naturnah als Hecke hergestellt werden. In den zum öffentlichen Raum hin orientierten Vorgartenbereichen sollen für eine abgestimmte Gestaltung heimische Arten (Hainbuche, Rotbuche, Weißdorn oder Liguster) verwendet werden und Zäune grundsätzlich unzulässig sein. Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke können Zäune, wenn sie erforderlich sind, in Hecken integriert werden.

3.5 Spielplatz

Nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze soll durch ausreichende Spielplätze für Kinder dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder Rechnung getragen werden. Bei der Schaffung neuer Wohnbaugebiete ist davon auszugehen, dass Spielplätze für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren mit einer bespielbaren Fläche von mind. 2 % der geplanten Geschossfläche erforderlich sind. Die Entfernung des Spielplatzes soll gemäß § 2 Abs. 2 NSpPG 400 m nicht überschreiten. Spielflächen für Kleinkinder sind gemäß § 6 (1) NSpPG von den Eigentümern auf ihren Grundstücken anzulegen.

Im Plangebiet ergibt sich folgender Bedarf:

Geplantes Baugebietes	Größe	zu erwartende GFZ	Geschossfläche (m²)
WR-Gebiet	7 948 m²	0,4	3 179 m²

Spielplatzbedarf: 2 % der GF = 64 m²

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich am Hochheider Weg eine Spielplatzfläche von ca. 1 200 m² Größe mit einer nutzbaren Spielplatzfläche von etwa 960 m². Die Entfernung zum vorliegenden Plangebiet beträgt ca. 200 - 300 m. Der Spielplatz ist ausreichend dimensioniert, um auch den Spielplatzbedarf des vorliegenden Plangebietes zu decken.

3.6 Erschließung

Verkehrserschließung

Die verkehrlichen Erschließungsmöglichkeiten des Plangebietes wurden im Vorfeld der Planung intensiv geprüft.

Vom Hochheider Weg aus steht zwischen den vorhandenen Wohngebäuden lediglich ein schmaler, 5 m breiter Grundstücksstreifen zur Verfügung. Bei einer benötigten Ausbaubreite von mind. 4,75 m (Begegnungsfall Lkw/Pkw bei verminderter Geschwindigkeit) verblieben für seitliche Bewegungsspielräume max. 0,25 m.

Für eine Straßenanbindung wäre diese Breite auf einer Länge von ca. 60 m zu gering bemessen. Der für die Ableitung des Oberflächenwassers notwendige flache Regenwasserkanal zum Hochheider Weg (s. a. Kap. 4.1) kann ebenfalls leichter mit einem Fußweg kombiniert werden.

Insbesondere für das nördlich an diese Wegefläche angrenzende Grundstück würde diese Zuwegung eine erhebliche Beeinträchtigung des ohnehin sehr schmalen vorhandenen Gartenbereichs auf der gesamten Südseite des Gartens bedeuten. Eine auf der Grenze vorhandene Buchenhecke könnte unter diesen Umständen nicht erhalten bleiben. Der Eigentümer des nördlich angrenzenden Grundstücks hat von der vorliegenden Planung keine weiteren Vorteile, da kein Grundbesitz in den geplanten Wohnbauflächen vorhanden ist.

Zur Berücksichtigung der Interessen der benachbarten Anlieger ist daher die verkehrliche Erschließung vom Grashornweg, der einen ähnlichen Ausbauzustand wie der Hochheider Weg aufweist, vorgesehen. Diese Anbindung ist mit den benachbarten Anliegern abgestimmt. Vom Grashornweg aus führt eine 10 - 11 m breite Erschließungsparzelle in das Plangebiet, die auch für den weitgehenden Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen eine ausreichende Breite aufweist.

Die Anbindung über den Grashornweg führt über die Butjadinger Straße direkt zum überörtlichen Hauptverkehrswegesystem.

Der aus planerischer Sicht nicht im direkten Bezug zur geplanten Bebauung stehenden Anbindung vom Grashornweg aus wird aus Gründen des Bestandsschutzes der gewachsenen Strukturen der Vorrang gegeben.

Durch die parallel zu dieser Zufahrt festgesetzten Pflanzstreifen sind in diesem Bereich weitere Grundstückszufahrten grundsätzlich ausgeschlossen. Die Zufahrt und die Gestaltung des Baugebietes lockern den Siedlungsrand auf und tragen zu einem harmonischen Übergang zwischen Stadt und Landschaft bei. Die Herstellung zusätzlicher Fußwegebeziehungen tragen zur Einbindung des Gebietes in seine Umgebung bei.

Die innere Erschließungsstraße wird als niveaugleiche Mischverkehrsfläche ohne separaten Gehweg ausgebildet. Die durchschnittliche Ausbaubreite wird ca. 4,75 m betragen. Für Stellplätze oder in Kurvenbereichen sind teilweise größere

Fahrbahnbreiten erforderlich. Insgesamt bleibt der Anteil der versiegelten Verkehrsfläche jedoch unter ca. 80 %. Sofern kein direkter Anschluss einzelner Grundstücke an die Verkehrsfläche gegeben ist, hat die Erschließung über private Zuwegungen zu erfolgen.

Fuß- und Radwege

Die vorhandene Parzelle zum Hochheider Weg soll aus den oben beschriebenen Gründen nur als Fuß- und Radwegeverbindung sowie für den Schmutz- und Regenwasserkanal vorgesehen werden. Damit ist für Fußgänger, insbesondere auch für Kinder und ältere Menschen, eine gute und kurze Anbindung an das Wegenetz gesichert.

Zur besseren Erreichbarkeit der Grundschule ist im südöstlichen Planbereich eine weitere Rad-/Fußwegeverbindung bis zum Kirchengelände vorgesehen. Die Festsetzung der Wegeverbindung über das Kirchengelände kann nur mit Einverständnis der Kirche genutzt werden. Da sie jedoch eine direkte Verbindung zur südlich der Kirche gelegenen Grundschule darstellt, möchte die Stadt die Option einer solchen Wegeverbindung schaffen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Haltestellen des ÖPNV mit regelmäßiger Verbindung zur Innenstadt und anderen Stadtteilen befinden sich südlich der Kirche an der Rennplatzstraße in einer Entfernung von ca. 100 - 150 m zur geplanten Bebauung.

4 Ver- und Entsorgung

4.1 Wasserwirtschaft

Oberflächenwasser:

Bei der Oberflächenentwässerung sollen Auswirkungen der geplanten Flächenversiegelung auf den Grundwasserstand vermieden werden.

Nach den vorliegenden Untersuchungen ist der Boden für eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nicht geeignet.

Aus diesem Grund sind die umliegenden Bereiche fast vollständig an die Kanalisation der Stadt Oldenburg angeschlossen. Die Oberflächenentwässerung der Straßenzüge wird derzeit zum großen Teil durch Straßenseitengräben sichergestellt.

Für das vorliegende Plangebiet ist ebenfalls eine Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erforderlich.

Um eine geregelte Entwässerung herzustellen ist vorgesehen, das anfallende Oberflächenwasser der Baugrundstücke in einem Stauraumkanal zu sammeln und gedrosselt zum vorhandenen Kanal im Hochheider Weg abzuleiten.

Entlang der Fuß- und Radwegeverbindung im westlichen Bereich des Plangebietes und des Zufahrtbereiches im Osten sollen begleitende Mulden mit Drosselablauf die Entwässerung in den Straßenseitengraben am Grashornweg bzw. den Kanal im Hochheider Weg sicherstellen.

Für die geplanten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der jeweilig zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Schmutzwasser:

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz. Für die Ableitung des Schmutzwassers aus den geplanten Wohngebäuden wird ein Schmutzwasserkanal in der Planstraße hergestellt, welcher in Abstimmung mit dem OOWV einen Anschluss an den Schmutzwasserkanal im Hochheider Weg erhält.

Für die Einleitung des Schmutzwassers in den SW-Kanal wird eine Genehmigung des OOWV eingeholt.

Sonstige Ver- und Entsorgung:

Das Plangebiet wird an das zentrale Strom-, Wasser- und Gasnetz angeschlossen.

Die Löschwasserversorgung wird gemäß DVGW Arbeitsblätter 405 und W 331 sichergestellt.

Die Bewohner des Wohngebietes müssen ihre Wertstoff- und Abfallbehälter für die wöchentliche bzw. regelmäßige Entleerung an die für Müllfahrzeuge befahrbare Straße im zentralen Bereich des Plangebietes stellen. Im ungünstigsten Fall beträgt die Wegstrecke ca. 50 m. Diese Entfernung ist vertretbar.

Eventuell anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

5. Städtebauliche Daten

Art der Nutzung	Fläche in m²	Fläche in %
Reines Wohngebiet, davon • Pflanzstreifen	7.948 m² (141 m²)	73,4 % (1,3 %)
Straßenverkehrsfläche, davon • Fuß- und Radweg • Pflanzstreifen	2.502 m² (318 m²) (374 m²)	23,1 % (2,9 %) (3,5 %)
Öffentliche Grünfläche	380 m²	3,5%
Plangebietsgröße	10.830 m²	100 %

6. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung

Die Realisierung der Erschließungsanlagen erfolgt durch den Projektträger auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages.

Die Kosten für die städtebauliche Planung sowie die Kosten für die Herstellung der internen Erschließungsanlagen werden von dem Vorhabenträger getragen.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb.) in seiner Sitzung am 27.06.2005 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg (Oldb.), den 27.06.2005

Oberbürgermeister

Stadt Oldenburg (Oldb) 219