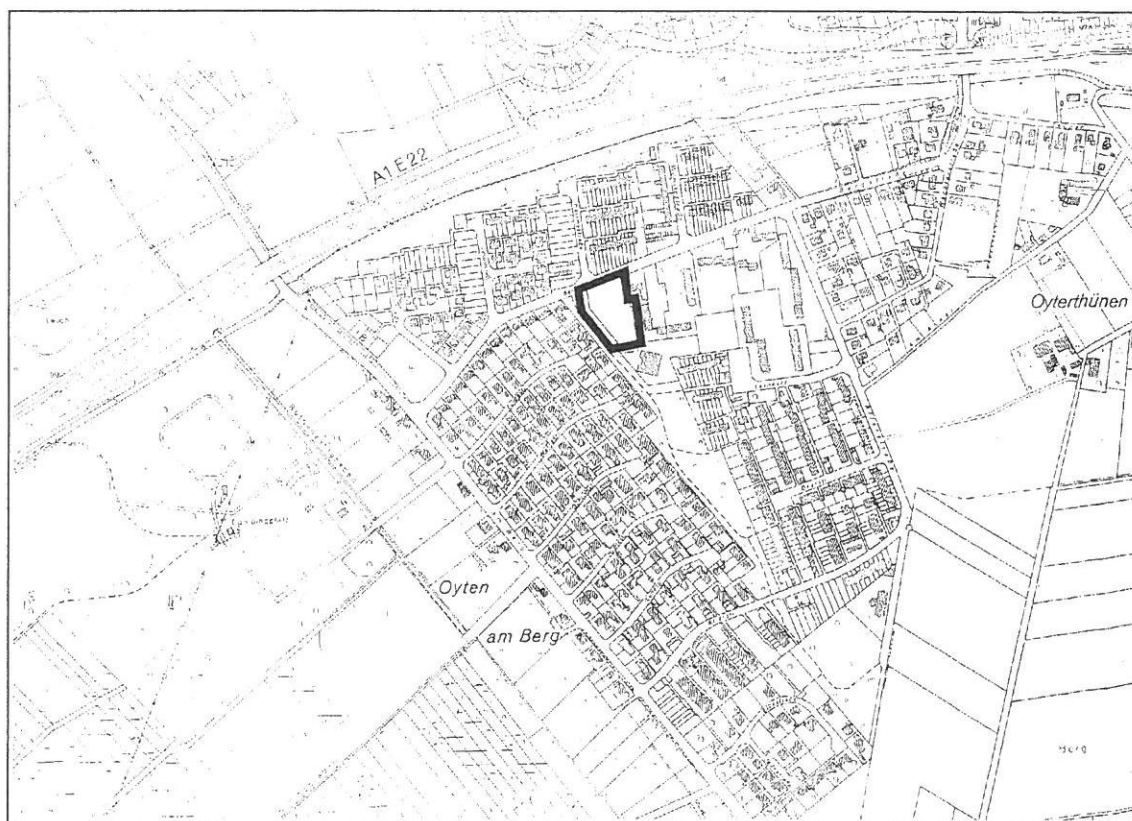


GEMEINDE OYTEN

Bebauungsplan Nr. 1 II – 7. Änderung
"Am Berg"

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan: 1 : 10.000

plan
kontor städtebau

Lindenallee 23 26122 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Fax -99

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und allgemeine Zielsetzung	3
2	Lage	3
3	Planungsvorgaben	4
3.1	Flächennutzungsplanung	4
3.2	Bebauungsplanung	4
3.3	Sonstige Planungen	5
4	Bauliche Nutzung	8
5	Immissionen	9
6	Natur und Landschaft	10
7	Verkehr	11
8	Infrastruktur	11
9	Altlasten	12
10	Kosten	12
11	Flächen	12
12	Hinweise	12
13	Verfahrensvermerke	13

1 ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG

Für einen Teilbereich des großen Baugebietes im Süden der Ortslage von Oyten beidseitig der Bergstraße hat sich im Laufe der Jahre herausgestellt, daß die ursprüngliche Planung zur Ansiedlung eines Sondergebietes für Supermärkte und Gaststätten nicht realisiert wurde. Es fanden sich keine Investoren, die eine derartige Nutzung auf der zur Verfügung stehenden Fläche ausführen wollten, so daß die Fläche bislang ungenutzt blieb.

Nur ein kleiner Teil des ursprünglich vorgesehenen Sondergebietes wird zur Zeit durch einen kleineren Lebensmittelmarkt genutzt. Die nun seit längerer Zeit brach liegende Fläche, soll einer Wohnbebauung zugeführt werden, so daß sich eine Ergänzung der vorhandenen Bebauung ergibt. Entsprechend der in der Nachbarschaft zum Teil recht dichten Bebauung soll auch hier eine verdichtete Bebauung in Form von Reihenhäusern erstellt werden.

Zugleich ist durch den Plan die öffentliche Zufahrt zum südlich gelegenen Kindergarten zu sichern.

2 LAGE

Der Änderungsbereich liegt südlich der Bergstraße und wird im Westen durch die Bebauung an der Fuldastraße und Werrastraße begrenzt, während im Osten die mit dem Lebensmittelmarkt und dem Geschößwohnungsbau bebauten Grundstücke angrenzen. Im Süden liegt das Flurstück für den Kindergarten. Die Fläche des Änderungsbereiches hat eine Größe von ca. 0,44 ha.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches ist aus der Planzeichnung und dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt ersichtlich.

3 PLANUNGSVORGABEN

3.1 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde aus dem Jahre 1983 in diesem Bereich eine Wohnbaufläche dar, die Teil einer größeren, damals unbebauten Fläche südlich der Bergstraße ist. Der Bereich ist insgesamt als Wohnbaufläche dargestellt, die durch einen Grünzug, der in Nord-Süd-Richtung verläuft, gegliedert wird.

Mit der nun erfolgten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 II als Wohngebiet erfolgt eine Weiterführung der vorbereitenden Bauleitplanung in die verbindliche Bauleitplanung und der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die bisher durch Bebauungsplan im Änderungsgebiet festgesetzte Art der Nutzung (Sondergebiet), ist zur Erfüllung des Entwicklungsgebotes gem. § 8, Abs. 2, Satz 1 BauGB unbeachtlich.

3.2 Bebauungsplanung

Der Bebauungsplan Nr. 1 II „Am Berg“ wurde 1983 rechtskräftig. Zum damaligen Zeitpunkt war für den Änderungsbereich eine Nutzung als Sondergebiet für Läden und Gaststätte mit Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter vorgesehen. Die Stellplätze waren an der Bergstraße angeordnet und es sollte eine höchstens zweigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschosßflächenzahl von 0,7 realisiert werden.

Der Bereich wurde durch das 2. Änderungsverfahren schon einmal überplant, und zwar mit dem Ziel einer anderen Stellplatzanordnung. Die Gebäude sollten nun an die Bergstraße herangerückt werden, während die Stellplätze seitlich und hinter den Gebäuden angeordnet wurden. Die Ausnutzung, was Art und Maß der Nutzung angeht, wurde damals unverändert belassen. Die 2. Änderung wurde im Jahre 1990 durchgeführt. Zum Änderungsbereich gehörten die Flurstücke 142/455 sowie 142/454.

Sowohl bei der Aufstellung des Bebauungsplanes als auch im 2. Änderungsverfahren widersprach die Festsetzung eines Sondergebietes im Bebauungsplan der Darstellung im Flächennutzungsplan (Reines Wohngebiet bzw. Wohnbaufläche). Dieser Widerspruch wird durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes aufgelöst.

Östlich des 7. Änderungsbereiches befindet sich noch ein Teil des Sondergebietes, auf dem sich ein kleinerer Lebensmittelmarkt befindet. Daran schließen sich unmittelbar Reine Wohngebiete, in denen auch Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt sind, an. In den Wohngebieten ist zwingend eine Bebauung mit drei und vier Geschossen festgesetzt, woraufhin auch Geschößwohnungsbau errichtet wurde.

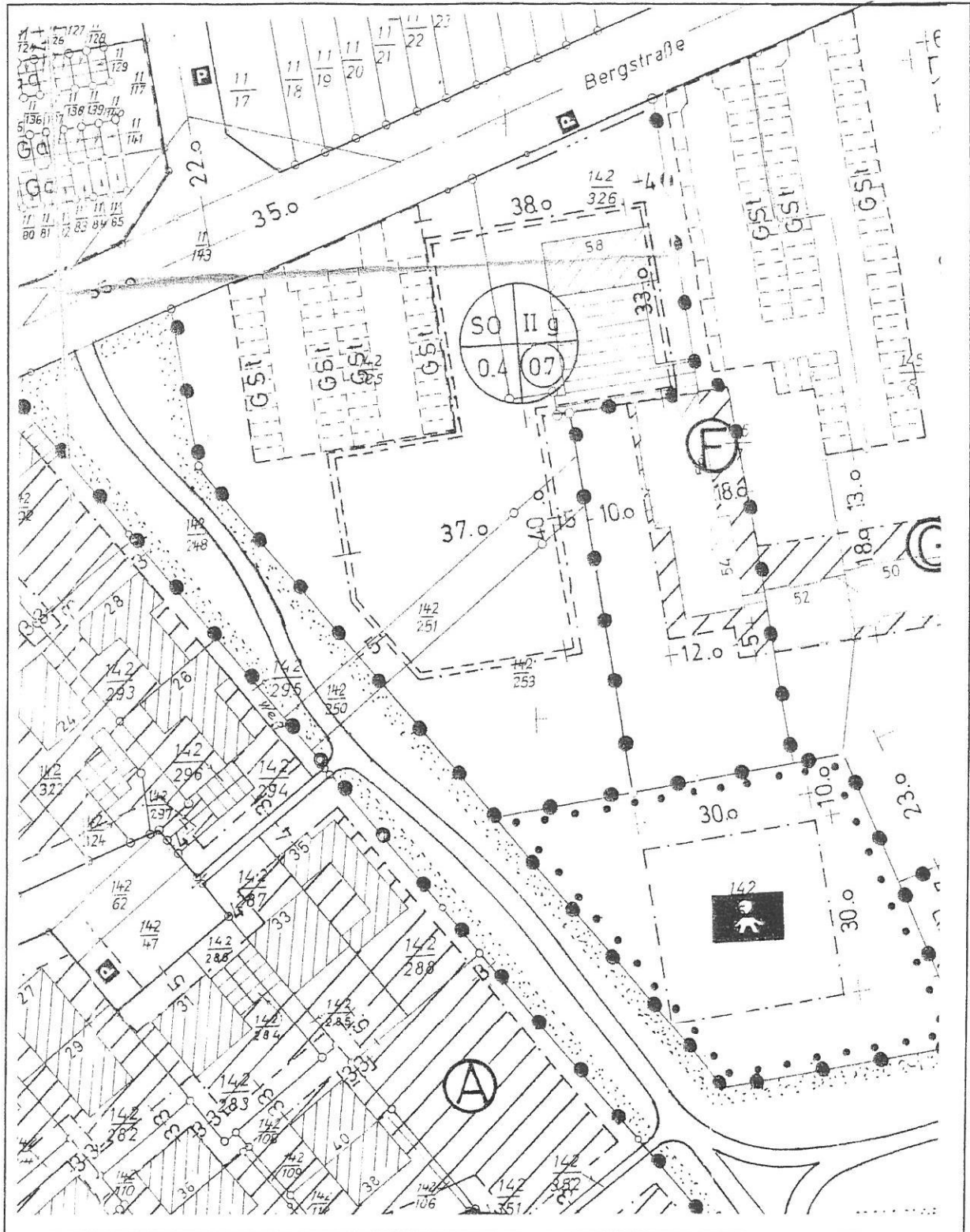
Im Westen liegt zunächst ein Teil der öffentlichen Grünanlage, die das ganze Baugebiet von Norden nach Süden durchquert. Daran schließen sich die Reinen Wohnbaugebiete an den Stichstraßen Werrastraße usw. an. Auch im Norden der Bergstraße ist als Art der Nutzung ein Reines Wohngebiet festgesetzt worden.

Das Maß der baulichen Nutzung ist für die verschiedenen Wohnbaugebiet unterschiedlich festgesetzt worden. So ist auf dem Gebiet direkt östlich eine Geschößflächenzahl GFZ von 1,1 und einer Grundflächenzahl GRZ von 0,4 festgesetzt worden, während sich nördlich der Bergstraße aus der Festsetzung einer zwingenden Zweigeschossigkeit bei geschlossener Bauweise eine Reihenhausbauung entwickelt hat. Hier sind als Maß der Nutzung die Werte GRZ 0,4 und GFZ 0,8 festgesetzt worden. Im Westen schließt sich ein lockeres Baugebiet an, das Einfamilienhausbauung aufweist, entsprechend der Festsetzung als Reines Wohngebiet, in dem nur Einzel- und Doppelhäuser mit nur einem Vollgeschoß bei einer Grundflächenzahl von 0,3 zulässig sind.

3.3 Sonstige Planungen

Die Aussagen des Gemeindeentwicklungsplanes, der im Jahre 1994 für die Gemeinde Oyten erarbeitet wurde, vollzieht die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 II nach. Der Änderungsbereich wird dort als Teil eines größeren Wohngebietes dargestellt, in dem sich auch der Kindergarten befindet und das in Nord-Süd-Richtung von einem Grünbereich durchzogen wird, in dem sich auch eine Fuß- und Radwegeverbindung befindet. Entlang der Bergstraße wird eine Bepflanzung mit Alleebäumen vorgeschlagen.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 1 II, i.d.F. des Jahres 1983



Maßstab 1:1.000

4 BAULICHE NUTZUNG

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes wird zur Zeit baulich nicht genutzt. Es befinden sich keinerlei bauliche Anlagen auf dem Grundstück.

Die ursprünglich vorgesehene Nutzung zur Errichtung von Läden und Gaststätten, die aufgrund der Festsetzung als Sondergebiet möglich war, ist nicht realisiert worden. Es hat sich kein Investor gefunden, der an dieser Stelle einen solchen Supermarkt mit angegliedertem Restaurant oder verschiedene Geschäfte errichten wollte. Aufgrund eines Eigentümerwechsels sind für die Fläche neue Planungen angestellt worden, so daß hier nun entsprechend der benachbarten Nutzung eine Reihenhausbebauung errichtet werden soll.

Die Hauptzielsetzung dieser Änderungsplanung ist daher die Änderung der Art der Nutzung, in dem nun ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Die Bebauung mit Wohnhäusern entspricht der umgebenden Nutzung, so daß kein Konflikt mit anderen Nutzung hervorgerufen wird.

Gegenstand der Änderung ist außerdem die Festsetzung der überbaubaren Flächen, durch die nun die Gebäude auf dem Grundstück in drei Zeilen angeordnet werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht verändert. In dem Allgemeinen Wohngebiet dürfen höchstens zwei Vollgeschosse errichtet werden. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 und die Geschoßflächenzahl mit 0,7 festgesetzt, so daß eine Bebauung in verdichteter Form erfolgen kann. Die Reihenhäuser sind in offener Bauweise zu errichten, so daß die Gebäudelänge 50 m nicht überschreitet. Dies wird im übrigen auch durch die festgesetzten Baufenster gewährleistet, die als Riegel in die Baufläche eingelagert wurden und die sich parallel zur Bergstraße in drei Reihen nach Süden staffeln. Die bisher festgesetzte geschlossenen Bauweise entspricht nicht mehr dem heutigen Planungsansatz, da nicht an die Grundstücksgrenzen gebaut werden soll.

Weiterhin werden Gemeinschaftsstellplätze auf dem Grundstück festgesetzt, die durch einen Weg an der Westseite des Änderungsbereiches erschlossen werden. Auch auf diesem Weg können einzelne Stellplätze angelegt werden, soweit die Zufahrt von Rettungsfahrzeugen und Müllfahrzeugen nicht behindert wird.

5 IMMISSIONEN

Der Änderungsbereich liegt nur etwa 250 m südlich der Bundesautobahn A 1 und damit im Einwirkungsbereich der Verkehrslärmimmissionen, die durch die hohe Verkehrsbelastung auf dieser Straße entstehen. Jedoch sind bereits aktive Lärmschutzmaßnahmen an der Autobahn vorhanden, da zwischen der Gemeindestraße Am Berg und der Achimer Straße eine Lärmschutzwand errichtet wurde.

Die vorhandenen Lärmschutzeinrichtungen sind so ausgelegt, daß die näher zur Autobahn gelegenen Reihenhäuser und Einfamilienhäuser vor dem Verkehrslärm ausreichend geschützt werden. Daher kann die Gemeinde bei der nun vorgenommenen Änderungsplanung davon ausgehen, daß in diesem Bereich eine Wohnnutzung ohne erhebliche Belästigung möglich ist.

Direkt östlich des Änderungsgebiet befindet sich ein kleinerer Lebensmittelmarkt, der jedoch für die Nutzung eines Wohngebietes in der Nachbarschaft keine erheblichen Beeinträchtigungen mit sich bringt. Die Stellplätze und Zufahrten zu dem Geschäft befinden sich auf der Ostseite und damit auf der vom Planungsgebiet abgewandten Seite, so daß Immissionen die z.B. durch Anlieferung oder die Benutzung der Stellplätze entstehen könnten, im Änderungsbereich nicht zu Belästigungen führen.

6 NATUR UND LANDSCHAFT

Da die Fläche des Änderungsbereiches über längere Zeit nicht genutzt wurde, hat sich eine Ruderalgesellschaft, zum Teil mit Strauchwerk angefunden. Solitärbäume und besonders geschützte Biotope befinden sich nicht auf dem Grundstück. Entlang der Westseite des Gebietes, wo sich auch ein Teil des Grünzuges als Parkanlage befindet, befinden sich größere Sträucher. Das Gebiet wird jedoch auch zur Lagerung von Grünabfall und anderen Materialien genutzt und weist Spuren von KFZ-Benutzung auf.

Durch seine Lage mitten im Siedlungsgebiet hat das Planungsgebiet auch für die Schutzgüter Klima/Luft, Landschaftsbild und Grundwasser eine geringe Bedeutung. Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet und dessen Umgebung nicht vorhanden. Auch der Boden hat eine verminderte Wertigkeit, da er durch die Lagertätigkeit und das Befahren mit KFZ stellenweise stark beansprucht ist.

Durch die rechtswirksame 2. Änderung des Bebauungsplanes bestehen auf dem Gelände Baurechte, die durch das 7. Änderungsverfahren nach dem zulässigen Maß der Nutzung nicht verändert werden. Der zu erwartende Umfang und die Art der Eingriffe werden durch die Änderungsplanung nicht erhöht. Die bisher im Änderungsbereich vorgesehenen Bepflanzungen mit Laubgehölzen auf den Stellplätzen und als Randpflanzung werden weiterhin im Plan festgesetzt.

Um eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft (hier Boden und Oberflächenwasser) zu vermeiden, sollen die privaten Stellplätze mit wasser- und luftdurchlässigem Material befestigt werden.

Aufgrund dieser Situation ist die Planung und Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft im 7. Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 II nicht erforderlich.

7 VERKEHR

Der Änderungsbereich wird durch die Bergstraße als eine der Hauptsammelstraßen des Baugebietes erschlossen. Von der Bergstraße soll die Neubebauung über einen privaten Weg, der an der Westseite des Änderungsbereiches verläuft, erschlossen werden. Dieser Weg wird auch als Zufahrt zum Kindergarten, der sich südlich des Änderungsbereiches befindet, genutzt, so daß hier Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Gemeinde Oyten und der Versorgungsträger im Plan festgelegt wurden.

Die öffentliche Müllabfuhr kann den Weg befahren, der eine entsprechende Ausbaubreite erhält, um auch den Kindergarten zu erreichen. Dort bietet sich auch eine ausreichende Wendemöglichkeit für das Müllfahrzeug.

Im Süden des Änderungsbereiches, der ebenfalls durch den privaten Weg erschlossen wird, gliedern sich die Gemeinschaftsstellplätze an. Weitere Stellplätze sind noch direkt an den Gebäuden und teilweise an dem Weg vorgesehen.

Die vorgenommene Änderung der Art der Nutzung bringt auch ein geringeres Verkehrsaufkommen auf der Fläche mit sich. Wäre ein Supermarkt oder Gaststätten errichtet worden, so wären Stellplätze in größerem Umfang erforderlich geworden. Durch die nun stattfindende Wohnnutzung können Stellplätze in wesentlich geringerer Anzahl auf dem Gebiet festgesetzt werden.

8 INFRASTRUKTUR

Der Änderungsbereich befindet sich in der bebauten Ortslage von Oyten-Süd, so daß hier in den angrenzenden Straßen sämtliche leitungsgebundenen Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind, an die das Baugebiet angeschlossen werden kann.

Das Regenwasser sollte auf den Grundstücken versickert werden. Sollte dies nicht möglich sein, so besteht die Möglichkeit, das Regenwasser in den in der Straße „Am Berg“ liegenden Regenwasserkanal einzuleiten.

Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt durch Unterflurhydranten. Bei der Herstellung des Erschließungsweges ist darauf zu achten, daß Abmessungen und Tragfähigkeit für Fahrzeuge der Rettungsdienste geeignet sind.

Die Müllabfuhr erfolgt zentral durch den Landkreis. Da über den privaten Weg auch die Müllabfuhr des Kindergartens gewährleistet werden muß, wird ein Überwegungsrecht zugunsten der Gemeinde Oyten im Plan festgesetzt. Bei der baulichen Ausgestaltung des Weges ist darauf zu achten, daß die Fahrzeuge nicht behindert werden.

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes wird kein Kinderspielplatz festgesetzt, da sich Spiel- und Bolzplätze in der öffentlichen Grünfläche zwischen Berg- und Allerstraße befinden, die auch im Bebauungsplan Nr. 1 II festgesetzt wurden. Die Entfernung zu diesen Spielmöglichkeiten vom Planungsgebiet beträgt ca. 200 – 300 m.

9 ALTLASTEN

Hinweise über das Vorkommen von Altlasten liegen der Gemeinde nicht vor.

10 KOSTEN

Die Gemeinde Oyten hat mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag über die Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten geschlossen, so daß für die Gemeinde keine Kosten entstehen werden.

11 FLÄCHEN

Allgemeines Wohngebiet 4360qm

12 HINWEISE

Sollten bei den geplanten Bauarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Verden zu melden. (§ 14 Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.5.1989, Nds. GVBl. S. 517)

Sollten bei den geplanten Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde beim Landkreis Verden zu benachrichtigen.

13 VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 II öffentlich in der Zeit vom 08.05.2000 bis zum 08.06.2000 ausgelegen.

Oyten, den 09. 11. 2000

gez. Hartmann

.....
Gemeindedirektor

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Oyten zusammen mit der als Satzung beschlossenen 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 II in der Sitzung am 06.11.2000 beschlossen.

Oyten, den 09. 11. 2000

gez. Hartmann

.....
Gemeindedirektor

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die

- Abschrift Ablichtung
mit der vorgelegten
 Urschrift Ausfertigung
beglaubigten
 Abschrift Ablichtung

der/des Begründung des
B-Planes Nr. 1II-7. Änderung- „Am Berg“
übereinstimmt.

Die Beglaubigung wird zur Vorlage bei

.....
erteilt.

Oyten, den 01.02.2001.....

Gemeinde Oyten
Der Gemeindedirektor
Im Auftrage

