Begründung zum Bebauungsplan N-217 II (Hochheider Weg/nördlich Hermann-Tempel-Straße)

Inhaltsverzeichnis:

1. Anlaß und Ziele der Planung

2. Rahmenbedingungen

3. Inhalt des Planes

4. Bisheriger Verfahrensablauf

1. Anlaß und Ziele der Planung

Der Rat der Stadt Oldenburg hat am 30.08.93 beschlossen, den Bebauungsplan N-217 für Flächen westlich des Hochheider Weges und nördlich der Hermann-Tempel-Straße durch die Aufstellung des Bebauungsplanes N-217 II zu ändern.

Um dem dringenden Bedarf an Wohnbauland gerecht zu werden, soll für die noch nicht verwirklichte nördliche Teilfläche durch Änderungen in Art und Maß der Nutzung eine zügigere Realisierung angestrebt werden. Die dort ausgewiesene Gartenhofhausbebauung konnte in der Vergangenheit kein Interesse zur Verwirklichung der Planungsvorgaben auslösen. Daher wird mit der Änderung in Richtung Reihen- und Einfamilienhausbebauung eine gebietstypische und sinnvolle Ergänzung zum bereits bestehenden Wohngebiet des südlichen Teilbereiches ermöglicht.

Ziel ist es, hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und den Zweck der möglichst raschen Umsetzung, innerhalb der bereits ausgewiesenen Wohngebietsflächen, zur Deckung des dringenden Bedarfs an Wohnraum der Bevölkerung mit zu erfüllen.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Flächen des Planbereiches N-217 (Hochheider Weg/Rennplatzstraße) sind im Flächennutzungsplan 1981 als Wohnbauflächen und Grünflächen dargestellt. Der seit dem 14.12.79 rechtsverbindliche Bebauungsplan N-217 setzt für diesen Planbereich ein reines Wohngebiet als Gartenhofhausbebauung mit einer GRZ von 0,6, einer GFZ von 0,6 in eingeschossiger Bauweise fest. Im Westen sind öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grünanlage und Regenrückhaltung, im Norden als Kleingärten und im Osten als Kinderspielplatz bzw. Ballspielplatz festgesetzt. Der südliche Bebauungsplanbereich, der zum größten Teil durch Bebauung verwirklicht ist, setzt

allgemeine bzw. reine Wohngebiete mit Grundflächenzahlen bis 0,4 und Geschoßflächenzahlen von 0,5 bis 0,8 mit einem bzw. zwei Vollgeschossen fest.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan N-217 aus dem Jahre 1979 ist die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes entlang Schellsteder Weg und Grashornweg nachrichtlich dargestellt.

Der Bebauungsplanbereich N-217 II liegt in der Schutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Oldenburg-Donnerschwee.

Die Auflagen der Schutzgebietsverordnung für die Wassergewinnung sind zu beachten.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Der geplante Änderungsbereich wird von Westen durch die Rennplatzsiedlung mit hoher baulicher Verdichtung (Bebauung zwei- bis viergeschossig) und im Süden durch die bereits realisierte Siedlungsstruktur mit Einfamilien- und Reihenhausanlagen begrenzt. Im Norden und Nordosten liegt der Planbereich im Übergangsbereich zur freien Landschaft. Der Schellsteder Weg und der Grashornweg bilden hier die Grenze zum Landschaftsschutzgebiet Oldenburg-Rasteder Geestrand. Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes N-217 liegen die hochwertigen Grünbereiche innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen und sollen durch weitere Festsetzungen in ihrem Bestand geschützt werden. Die südlichen Flächen sind in der Örtlichkeit weitestgehend mit Reihen- bzw. Einfamilienhäusern bebaut. Im nördlichen Bereich sind, neben der zweigeschossigen Bebauung als Altenwohnungen bzw. Behindertenheim, innerhalb des Änderungsbereiches sechs Wohneinheiten in eingeschossiger Bauweise als behindertengerechte Hofanlage entstanden. Die größeren Flächenanteile sind hier als Freiflächen z. Z. ungenutzt.

Die Erschließung erfolgt über bereits vorhandene öffentliche Verkehrsflächen, die im wesentlichen den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes N-217 entsprechen und ebenfalls als Fläche für Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung in der Hermann-Tempel-Straße und bis zur Einengung des Ludwig-Quidde-Weges dargestellt sind.

Es wird darauf hingewiesen, daß die bereits erstellten drei Anschlußleitungen bei der Erschließung der Bauflächen zu nutzen sind. Diese liegen im Grenzbereich der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur privaten Grundstücksfläche. Die über private Flächen verlaufenden Leitungsrechte sind, falls eine spätere Veräußerung stattfindet, durch Baulast oder Grunddienstbarkeit zu regeln.

2.3 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft und Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Nördlich und nordöstlich des rechtsgültigen Bebauungsplanes N-217 schließt sich das Landschaftsschutzgebiet Oldenburg-Rasteder Geestrand an. Die naturräumliche Grenze liegt außerhalb des Änderungsbereiches entlang des Schellsteder Weges und des Grashornweges. Im Osten schließt sich ein sehr locker

bebauter Bereich an, der im Süden vom Ohmsteder Friedhof begrenzt wird. Die Friedhofsanlage ist ebenfalls als Landschaftsschutzgebiet festgelegt. Zwischen dem Änderungsbereich und dem Friedhof ist die Bebauung innerhalb des Bebauungsplanes N-217 nahezu komplett verwirklicht worden. Im Westen schließt sich die Rennplatzsiedlung mit für Oldenburg hoher baulicher Verdichtung und städtischem Charakter an (Bebauung zwei- bis viergeschossig).

Der Bebauungsplanbereich selbst stellt sich auf den für Wohnbebauung vorgesehenen Flächen als eine brachliegende Wiesenfläche dar. Die im Randbereich liegenden öffentlichen Grünflächen sind ihrer Zweckbestimmung nach, wie im rechtsgültigen Bebauungsplan N-217 dargestellt, verwirklicht worden. Hier ist die Lage der öffentlichen Grünflächen in Ausrichtung zur freien Landschaft und somit zum Landschaftsschutzgebiet günstig, die über den Änderungsbereich hinaus als Kleingartenanlage bzw. Spiel- und Ballspielplatz festgesetzt sind.

Die im Änderungsbereich befindlichen Großbäume werden als zu erhalten festgesetzt. Einer festgesetzten Bindung für die Erhaltung von Bäumen darf nicht durch Beseitigung, wesentliche Beeinträchtigung oder Zerstörung zuwidergehandelt werden. Hiervon sind notwendige Maßnahmen der Verkehrssicherungspflicht sowie fachgerechte Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen ausgenommen. Die zum langfristigen Schutz und zur Erhaltung notwendigen Freiräume sind sichergestellt, da sich die höherwertigen Grünbereiche innerhalb der öffentlichen Grünflächen befinden. Der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft stellt sich nicht als eine erhebliche Beeinträchtigung dar, da sich die Voraussetzungen der Bebaubarkeit innerhalb des Änderungsbereiches durch den höheren Gartenflächenanteil innerhalb der geplanten Reihenhaus- und Einfamilienhausbebauung und der Einschränkung der bebaubaren Flächen verbessert haben. Eine Vernetzung dieser Gartenflächen mit den umliegenden öffentlichen Grünflächen ist hierdurch leichter geworden.

Im Hinblick auf den Bau von dringend benötigtem Wohnraum, der hier ohne weiteren Investitionsaufwand seitens der Stadt Oldenburg möglich ist und mit einer zügigen Realisierung gerechnet werden kann, wird dieser Belang für die Stadt als besonders wichtig angesehen. Die Bebauungsplanänderung soll diesem Belang Rechnung tragen.

Die Änderung setzt lediglich eine andere Nutzungsart fest. Der Gesamtflächenanteil, der nach dem neuen Bebauungsplan überbaut werden kann, verringert sich. Im übrigen hat sich der Landschaftszustand der z. Z. unbebauten Flächen seit Inkrafttreten des alten Bebauungsplanes N-217 nur unwesentlich weiterentwickelt.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Für den gesamten Geltungsbereich der Änderung ist nach wie vor die Festsetzung eines "reinen Wohngebietes" geplant, um so der starken Nachfrage nach Wohnbauflächen gerecht zu wer-

den. Entlang der bereits erstellten verkehrsberuhigten Wohnstraße (Hermann-Tempel-Straße) soll nördlich eine differenziertere Ausnutzung als die bisher festgesetzte eingeschossige Gartenhofhausbebauung erreicht werden. Im westlichen Teil des Änderungsbereiches ist eine höhere Ausnutzung in Form von Reihenhäusern mit zwei Vollgeschossen geplant. Nach Osten zur freien Landschaft hin reduziert sich das Maß der Nutzung zu eingeschossiger Bebauung in Form von Einfamilienhaus- bzw. Doppelhausbebauung.

Das bereits entstandene eingeschossige Wohngebäude ist unter Ausnutzung des im rechtsverbindlichen Bebauungsplan N-217 festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung erstellt worden. Diese Wohnhofanlage wird von den als Einfamilienhausgrundstücken geplanten Bereichen eingefaßt, so daß genügend Freiräume untereinander vorhanden sind.

Um zu gewährleisten, daß sich die zukünftige Bebauung auch hinsichtlich der Ausnutzung in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt, ist die Festsetzung von schmaleren und kleineren überbaubaren Grundstücksflächen, die durch nicht überbaubare Grundstücksflächen als private Grünbereiche gegliedert werden, vorgesehen. Durch die Gliederung der vorhandenen baulichen Verdichtung in Form von Geschoßwohnungsbau am Rigaer Weg im Westen, überwiegend max. zweigeschossige Reihenhausbebauung des westlichen Geltungsbereiches bis zur aufgelockerten Einfamilienhausbebauung im östlichen Teil des Änderungsbereiches, wird eine städtebaulich sinnvolle Staffelung der Geschoßhöhen und der Baumasse zur freien Landschaft hin erreicht. Die neu geplante Art der Bebauung hat keine Auswirkung auf die Verdichtung, da die Anzahl der neu hinzukommenden Wohneinheiten annähernd gleichbleibt.

3.2 Die Festsetzungen im einzelnen

Innerhalb des Planbereiches ist eine eingeschossige Bebauung zulässig, mit Ausnahme der westlichen Zeilen für Reihenhausbebauung als zweigeschossige Anlagen, die sich aufgrund der Staffelung der bereits vorhandenen Einfamilien- und Reihenhausbebauung in die gegebene Siedlungsstruktur einfügt. Das Maß der baulichen Nutzung ist für die Grundflächenzahl GRZ mit 0,3 bis 0,4 gegenüber der rechtsgültigen Festsetzung von GRZ 0,6 reduziert worden. Lediglich der Bereich der vorhandenen Bebauung ist mit einer GRZ von 0,5 festgesetzt worden. Hier wird dem Bestand Rechnung getragen.

Die Geschoßflächenzahl GFZ wird auf 0,8 innerhalb der für Reihenhausgebiete vorgesehenen Baufelder festgesetzt, um eine den heutigen Maßstäben entsprechende Nutzung zu ermöglichen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist so bestimmt und wird durch die Festsetzung der Gebäudehöhe so begrenzt, daß die geplante Bebauung aus städtebaulicher Sicht für vertretbar gehalten wird. Durch die Unterteilung von bebaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird der gewünschte städtebauliche Charakter gewahrt.

Die Reduzierung der baulichen Ausnutzung soll den Übergang zur freien Landschaft sicherstellen und einer großflächigeren Versiegelung entgegenwirken.

Da die Erschließung der einzelnen Parzellen mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, wie auch im rechtsgültigen Bebauungsplan 217 vorgesehen, erfolgt, ist in den Bereichen mit geplanter Reihenhausbebauung die Anlage von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der westlichen Seiten der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ausgeschlossen. Die Festsetzung dient der Sicherung von notwendigen Freiräumen zwischen den einzelnen bebaubaren Grundstücksflächen sowie dem reibungslosen Nutzungsablauf auf den privaten und öffentlichen Verkehrsflächen. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der anliegenden Grundstücke sind durch die relativ geringe Bautiefe auch fußläufig zumutbar.

Bei Zuordnung der Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen für die Reihenhäuser ist ein Parken innerhalb der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im täglichen Bedarf unnötig.

Die öffentlichen Grünflächen im Westen und Südosten des Änderungsbereiches werden als Maßnahmenflächen für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, um diese Bereiche im Bestand zu sichern und entsprechend Entwicklungsspielraum hinsichtlich der Verbesserung im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen zu haben. Die vorhandenen Bäume werden als zu erhalten festgesetzt, soweit sie aus städtebaulicher Sicht das Ortsbild prägen.

3.3 Erschließung

Die geplanten Wohnbauflächen des Änderungsbereiches werden mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrechten an die vorhandene Wohnstraße (Hermann-Tempel-Straße) angebunden. Für den Anteil öffentlicher Stellplatzflächen ist die verkehrsberuhigte Straßenverkehrsfläche in der Hermann-Tempel-Straße ausreichend bemessen. Für den Stellplatznachweis im öffentlichen Raum sind innerhalb der südlichen öffentlichen Grünfläche vier Stellplätze neu eingeplant.

Ein Anschluß an die Schmutzwasserkanalisation ist in der Hermann-Tempel-Straße vorhanden. Die geplante Bebauung soll hieran angeschlossen werden.

Die Ableitung des Oberflächenwassers soll über die vorhandenen Anlagen, u. a. Regenrückhaltebecken im nordwestlichen Planbereich, erfolgen. Hiermit ist keine Abflußverschärfung gegenüber dem jetzigen Zustand der Vorflut zu erwarten. Einzelheiten sind dem für den Bebauungsplan N-217 gültigen Entwässerungsplan und den dazugehörigen technischen Angaben zu entnehmen.

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas kann durch die zuständigen Träger sichergestellt werden.

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch Telekom, Fernmeldeamt Oldenburg.

Hingewiesen wird darauf, daß Altablagerungen nach Aktenlage im Plangebiet nicht bekannt sind.

Bei der geplanten Erschließung muß das Befördern der Müllbehälter zur nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße durch die Anlieger selbst erfolgen.

Ein nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz geforderter öffentlicher Kinderspielplatz wird in der östlichen Grünfläche festgesetzt.

Durch die Weiterführung der Grünfläche im Westen des Baugebietes wird eine Zäsur gegenüber der vorhandenen Wohnsiedlung am Rigaer Weg geschaffen, die aber durch Fuß- und Radwege gleichzeitig die Verknüpfung beider Gebiete herstellt.

3.4 Städtebauliche Daten

Plangebietsgröße:	ca. 19 700 m²	100,0 %
reines Wohngebiet:	ca. 10 560 m²	53,5 %
öffentliche Grünfläche:	ca. 6 760 m²	34,3 %
öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 2 380 m²	12,1 %

4. <u>Bisheriger Verfahrensablauf</u>

Aufstellungsbeschluß:	30.08.93
Beteiligung Träger öffentlicher Belange:	31.08.93 - 30.09.93
öffentliche Auslegung/ Bürgerbeteiligung:	13.01.94 - 31.01.94

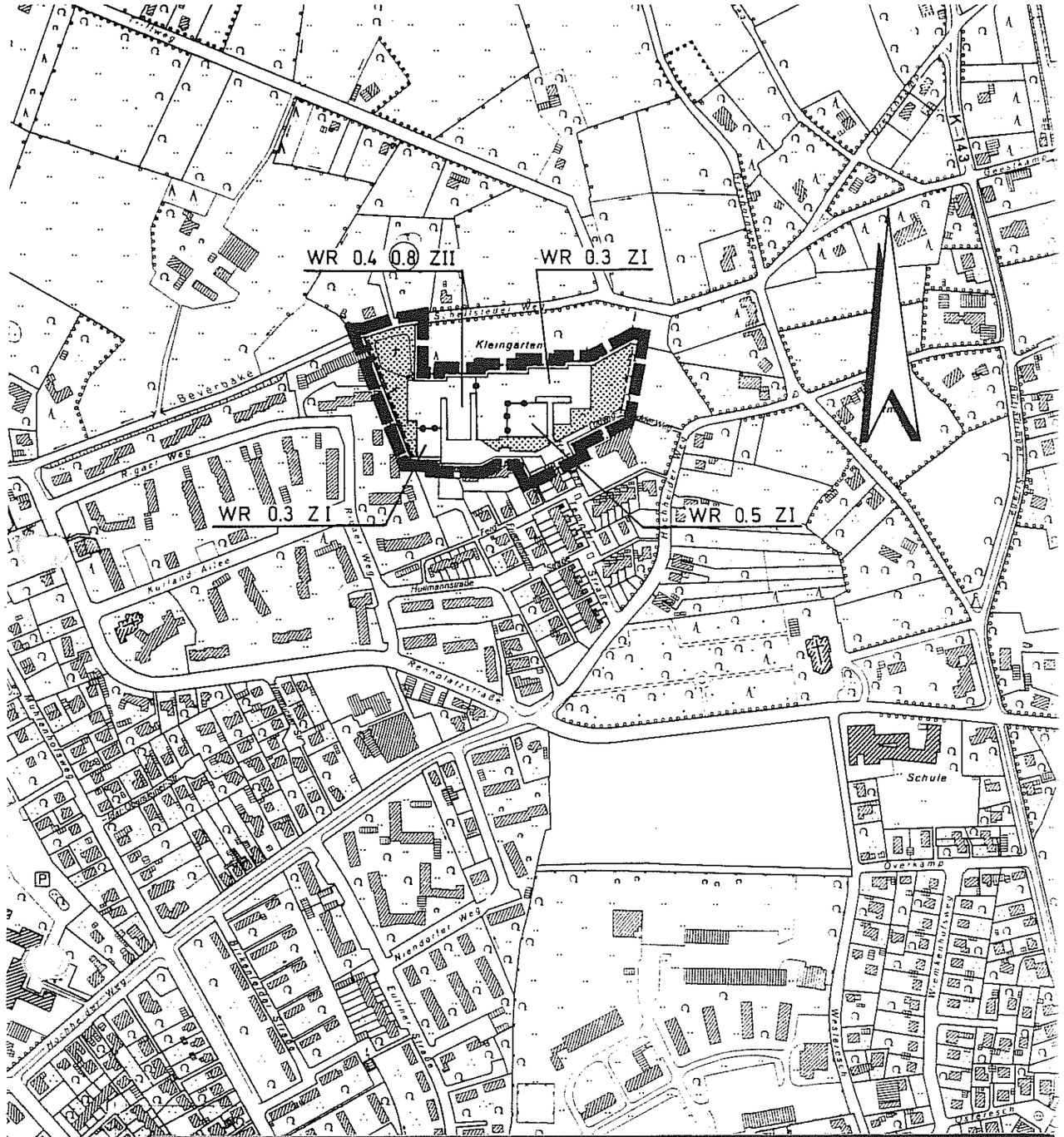
Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg in seiner Sitzung am 16.05.94 zur Beschlußfassung vorgelegen.

Oldenburg, 16.05.94

gez. Scheibert
Erste Bürgermeisterin L.S.

gez. Wandscher
Oberstadtdirektor

rechtsverbindlich 24.06.94



STADT OLDENBURG (OLDB)

DER OBERSTADTDIREKTOR

STADTPLANUNGSAMT - ABTEILUNG 611 - BAULEITPLANUNG

AZ.: 6122.20/	WESENTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES N-217 II
BLATT:	
MASSTAB: 1: 5 000	

BEARBEITET: Prö.	DATUM:	GENEHMIGT:	
GEZEICHNET: SB	DATUM: 10.11.93	AMTSLEITER:	DATUM: