Begründung zur Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes W-220 (nördlich Twiskenweg/südlich August-Hinrichs-Straße)

---

1. Anlaß und Ziele der Planung

Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) hat am 24.11.98 beschlossen, für Flächen nördlich des Twiskenweges den Bebauungsplan W-220 durch die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes W-220 zu ändern.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan W-220 aus dem Jahre 1967 setzt ein Maß der baulichen Nutzung fest, das erheblich über dem der vorhandenen gewachsenen Bebauung liegt. Um hier unmaßstäbliche Neubauten auszuschließen, soll das zulässige Maß der baulichen Nutzung der bestehenden Siedlungsstruktur angepaßt werden. Unter gleichzeitiger Berücksichtigung der innenstadtnahen Lage und dem Grundsatz des wirtschaftlichen Umgangs mit ausgewiesenen Bauflächen wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung als wichtigstes Ziel die Gliederung der Bauflächen und die Reduzierung der Wohneinheiten angestrebt.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan 1996 stellt die Flächen des Planbereiches als Wohnbauflächen dar.

Für den Planbereich ist seit dem 21.04.67 der Bebauungsplan W-220 rechtsverbindlich, der hier ein reines Wohngebiet mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschoßflächenzahl von 0,6 sowie zwei Vollgeschosse mit einer offenen Bauweise festsetzt. Eine Strukturierung der Bauflächen durch nicht überbaubare Grundstücksflächen wurde seinerzeit nicht im Bebauungsplan festgesetzt.

Nördlich und westlich schließen ebenfalls Flächen des Bebauungsplanes W-220 an.

Östlich grenzt der Bebauungsplan W-257 an, der seit dem 11.12.1964 rechtsverbindlich ist. Hier ist ebenfalls ein reines Wohngebiet, jedoch mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und max. einem Vollgeschoß festgesetzt.

Für den südlich angrenzenden Bereich wurde am 16.05.94 der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan W-677 gefaßt. In diesen bereits weitgehend bebauten Bereich soll der künftige Bebauungsplan den Erhalt des gewachsenen Siedlungsgebietes sichern.

Der Bebauungsplanbereich liegt im Einzugsgebiet des Verbandsgewässers II. Ordnung Nr. 1.10 - Wasserzug von Achtermöhlen. Ent-

lang des Verbandsgewässers ist ein 5,00 m breiter Räumstreifen von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Abweichungen hiervon sind mit der Haaren-Wasseracht abzuklären.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Die Flächen des Plangebietes sind bereits überwiegend bebaut. Es sind vorwiegend eingeschossige Einfamilienhäuser mit Flachdach bzw. ausgebauten Dachgeschoß vorhanden.

Die Gebäude sind als Straßenrandbebauung mit ca. 4,00 m bis 10,00 m breiten Vorgartenbereichen sowie als Hintergrundstücksbebauung angeordnet.

Aufgrund des Bebauungsplanes W-220 mit der Möglichkeit der hohen baulichen Ausnutzung sind bereits einige 2 bis 2 ½-geschossige Mehrfamilienhäuser in den Anschlußbereichen entstanden.

Die vorhandene Straßenrandbebauung wird direkt vom Twiskenweg bzw. von der August-Hinrichs-Straße erschlossen.

Die vorhandenen Alliiertenluftbilder wurden für das Plangebiet ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen vereinzelt Bodenverfärbungen bzw. Kriegseinwirkungen im Planbereich. Bei evtl. Bauvorhaben sollte im Vorfeld abgeklärt werden, inwieweit baubegleitende Maßnahmen erforderlich werden. Sollten bei der Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist das Kampfmittelbeseitigungsdezernat der Bezirksregierung zu benachrichtigen.

2.3 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Die Flächen innerhalb des Bebauungsplanbereiches sind bereits überwiegend bebaut. Die noch wenigen Baulücken liegen vornehmlich im Hintergrundstücksbereich und werden als Rasen- bzw. Gartenfläche genutzt. Aufgrund der relativ geringen floristischen Wertigkeit wird es für vertretbar gehalten, auf eine relativ aufwendige und zeitbeanspruchende faunistische Bestandsaufnahme zu verzichten.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Ziel der Planung ist die Einschränkung des Maßes der zulässigen baulichen Nutzung und damit die Anpassung künftiger Bauvorhaben an die vorhandene Siedlungsstruktur. Einige bereits entstandene Neubauten sind unter Ausnutzung des im rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-220 festgesetzten Maß der baulichen Nutzung erstellt worden. Diese Neubauten ordnen sich nicht in die ansonsten intakten Siedlungsstruktur aus Ein- und Zweifamilienhäusern ein. Aus städtebaulicher Sicht ist es deshalb notwendig, eine Anpassung von künftigen Neubauten an die vorhandene Struktur zu sichern.

3.2 Berücksichtigung der Ziele von Natur und Landschaft

Die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes W-220 bereitet keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes vor. Aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes sind keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Durch die Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung werden sogar mögliche Eingriffe im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-220 vermieden. Ausgleichsmaßnahmen werden deshalb nicht vorgesehen.

Um dem städtebaulichen Ziel, hier den vorhandenen Siedlungscharakter zu erhalten und zu fördern sowie auch in bezug auf die Durchgrünung des Gebietes, werden jedoch vorhandene Bäume als zu erhalten festgesetzt.

Eingriffe in festgesetzte Baumbestände sind am Standort durch Neupflanzungen auszugleichen. Darüber hinaus soll eine Durchgrünung des Plangebietes durch die Anordnung umfangreicher nicht überbaubarer Grundstücksflächen sowie durch zusätzliche Baumanpflanzungen erreicht werden.

Für die Baumpflanzung, die pro 150 m² versiegelter Grundstücksfläche vorgesehen werden, wird empfohlen, dreimal verpflanzte Hochstämme, mit Ballen, Stammumfang mindestens 12/14 cm, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen.

3.3 Die weiteren Festsetzungen

Die Straßenrandbebauung entlang des Twiskenweges und der August-Hinrichs-Straße soll weiterhin als reines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,6 sowie zwei Vollgeschossen festgesetzt werden. Zusätzlich soll hier eine Beschränkung der Wohneinheiten auf max. zwei Wohneinheiten pro Gebäude erfolgen.

Für den rückwärtigen Bereich ist eine Reduzierung der baulichen Nutzung sowie die Strukturierung der Bauflächen geplant. In diesem Bereich soll für das reine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine Eingeschossigkeit zulässig sein. Darüber hinaus wird die Firsthöhe mit max. 8,00 m begrenzt sowie die Traufhöhe mit max. 3,50 m. Eine Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten auf eine Wohneinheit pro Gebäude wird hier auch im Hinblick auf die Anbindung der Erschließung als sinnvoll angesehen.

Um die bestehende Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes 220 auch für die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes 220 heranziehen zu können, wird ebenfalls eine Berücksichtigung von Grundflächen in den Geschossen vorgesehen, die gemäß Baunutzungsverordnung nicht als Vollgeschosse zählen. Bei der Berechnung der Geschoßflächen soll somit von der bestehenden Situation ausgegangen werden, so daß die Grundflächen von Aufenthaltsräumen einschl.

der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschl. ihrer Umfassungswände auch in anderen Geschossen, die nicht als Vollgeschosse zählen, mitzurechnen sind.

Die Strukturierung der Bauflächen in eine Straßenrandbebauung und eine rückwärtige Bebauung soll den Übergang zur bestehenden Bebauung sicherstellen und einer eng verdichteten Bebauung sowie großflächigen Versiegelungen entgegenwirken.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind Garagen, Stellplätze sowie bauliche und sonstige Anlagen nicht zulässig, um somit die bereits überwiegend vorhandenen offenen Vorgärten zu sichern und zu fördern.

Um eine Durchgrünung des Plangebietes sicherzustellen und zu fördern werden zum einen die vorhandenen Bäume festgesetzt und entsprechend gesichert und zum anderen sollen zusätzliche Baumanpflanzungen vorgenommen werden. So ist pro angefangene 150 m² überbaubarer Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum anzupflanzen.

3.4 Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Straßen Twiskenweg und August-Hinrichs-Straße. Die Erschließung der inneren, rückwärtigen Grundstücksflächen ist individuell lösbar, da jeweils nur eine Bebauung in zweiter Reihe zum Twiskenweg ermöglicht wird. Für die künftige private Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen sollte soweit wie möglich eine Zusammenlegung der Zufahrten erfolgen, um die Versiegelung durch Nebenanlagen in ökonomischer und ökologischer Sichtweise so gering wie möglich zu halten. Auf die konkrete Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wird gerade auch unter diesen Gesichtspunkten verzichtet. Die Überwegungsrechte werden der nachbarschaftlichen Regelung überlassen, da die angesiedelte gewachsene Siedlungsstruktur die besten Voraussetzungen für eine zeitlich unbegrenzt funktionierende Beordnung untereinander schafft.

Im Twiskenweg und in der August-Hinrichs-Straße sind Schmutzwasserkanäle vorhanden, an die die vorhandenen Grundstücke über Hausanschlußleitungen angeschlossen sind. Die geplanten rückwärtigen Häuser am Twiskenweg 18 - 30 müssen über die Hausanschlußleitungen der Vordergrundstücke an den Schmutzwasserkanal Twiskenweg angeschlossen werden. Die Verlängerung der Schmutzwasserleitung für die Hintergrundstücke über die Vordergrundstücke muß über Baulasten gesichert werden.

Nach den Entwässerungsplanungen für den Bebauungsplan W-220 sollte an der Grenze der Grundstücke Twiskenweg/August-Hinrichs-Straße ein Grenzgraben hergestellt werden. Dies ist derzeit jedoch noch nicht vollständig umgesetzt. Die notwendigen Oberflächenentwässerungsanlagen (z. B. Graben, Entwässerungs-

mulde oder auch Rohrleitung) kann nur noch auf den Grundstücken Twiskenweg hergestellt werden, da die Grundstücke August-Hinrichs-Straße aufgehöht, an der Südseite zum großen Teil bepflanzt und an den Regenwasserkanal angeschlossen sind.

Nach den vorliegenden Bodenuntersuchungen ist im Plangebiet Feinsand mit hohem Grundwasserstand vorhanden, so daß eine vollständige gezielte Versickerung mit technischen Versickerungsanlagen nicht erfolgen kann. Eine gesicherte vollständige ganzjährige Versickerung auf den Grundstücken ist nicht möglich, deshalb ist ein Überlauf im nördlichen Grundstücksbereich (Graben oder Rohrleitung) erforderlich.

Da z. Z. keine Beschwerden über die vorhandene Oberflächenentwässerung vorliegen, ist keine Herstellung eines Regenwasserkanals im Twiskenweg geplant. Die Oberflächenentwässerung soll gesondert durch die Grundstückseigentümer bei einer geplanten rückwärtigen Bebauung geregelt werden.

Vorfluter für die Grundstücke Twiskenweg Nr. 12 - Nr. 22 ist der rückwärtige Grenzgraben, der wiederum in den Regenwasserkanal Kleestraße entwässert. Auf den Grundstücken Twiskenweg Nr. 12 - Nr. 16 ist ein gut funktionierender Grenzgraben vorhanden. Für das Grundstück Twiskenweg Nr. 18 wurde bereits im Rahmen einer Baugenehmigung zur Auflage gemacht, diesen Grenzgraben bis auf die gereinigte Sohle des Vorflutergrabens Twiskenweg Nr. 16 zu vertiefen.

Bei den Grundstücken Twiskenweg Nr. 20 - Nr. 22 muß ebenfalls eine Vertiefung des rückwärtigen Grenzgrabens erfolgen, um eine Vorflut zu erhalten. Sollte hier ein zusammenhängender Ausbau des rückwärtigen Grabens zunächst nicht erfolgen können, ist der rückwärtige Graben höhengerecht für das anstehende Objekt herzustellen und das gesamte anfallende Niederschlagswasser über einen Graben oder eine Rohrleitung DN 300 B dem Straßengraben am Twiskenweg zuzuleiten. Sobald ein zusammenhängender Ausbau des rückwärtigen Grabens möglich ist, kann ein Teil des Niederschlagswassers zum rückwärtigen Graben abfließen. Eine entsprechende Fläche für die Anlage einer Oberflächenentwässerung (Gräben, Mulden oder Rohrleitungen) ist im Bebauungsplan festgesetzt.

Bei den Grundstücken Twiskenweg Nr. 24 - Nr. 28 ist ein Geländegefälle in westlicher Richtung vorhanden. Der Grenzgraben endet ohne Verbindung zum Wasserzug von Achtermöhlen. Im Bebauungsplan ist hier die Herstellung einer rückwärtigen Entwässerungsmulde angedacht, damit bei Aufhöhung der Grundstücke kein Niederschlagswasser auf die Nachbargrundstücke gelangen kann. Zusätzlich ist für jedes Grundstück ein Verbindungsgraben oder eine verbindende Rohrleitung DN 300 B zum Straßengraben am Twiskenweg herzustellen und zu unterhalten. Die Verrohrungen des Straßengrabens am Twiskenweg sind auf die Sohlenlage zu überprüfen und in Abstimmung mit dem Tiefbauamt ggf. neu zu verlegen.

Für die Aufhebung, wesentliche Veränderung bzw. Herstellung von Gewässer und Retentionsmaßnahmen ist bei der unteren Wasserbehörde eine Genehmigung zu beantragen.

Die vorgenannte Ablaufleitung für die privaten Versickerungs- oder Rückhalteanlagen kann nur gemeinsam von den Grundstückseigentümern mit geplanter Hinterbebauung hergestellt werden. Da keine vollständige Versickerung des Oberflächenwassers erfolgen kann und eine Ableitungsmöglichkeit für einen Überlauf hergestellt werden muß, kann die Ablaufleitung (Graben oder Rohrleitung) auch gleich so hergestellt werden, daß sie als Ablaufleitung für Rückhalteanlagen auf den Grundstücken geeignet ist.

Der Bebauungsplanbereich liegt im Einzugsgebiet des Verbandsgewässers II. Ordnung Nr. 1.10 - Wasserzug von Achtermöhlen. Entlang dieses Gewässers ist ein 5,00 m breiter Räumstreifen von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Abweichungen hiervon sind mit der Haaren-Wasseracht abzuklären.

3.5 Städtebauliche Daten

Plangebietsgröße: ca. 22 430 m²

4. Kosten zur Planverwirklichung

In Verbindung mit der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes W-220 sind für die Stadt Oldenburg keine Kosten zu erwarten.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg in seiner Sitzung am 16. Mai 2000 zur Beschlußfassung vorgelegen.

Oldenburg, 16. Mai 2000

Stadt Oldenburg (Olbg) 219

Dr. Poeschel
Oberbürgermeister