Begründung zur Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes W-220 (südlich Quellenweg/nordwestlich August-Hinrichs-Straße)

1. Anlass und Ziel der Planung

Für Flächen zwischen Kleestraße, Quellenweg, Hartenscher Damm und Twiskenweg wurde am 21.04.1967 der Bebauungsplan W-220 rechtsverbindlich. Dieser Bebauungsplan W-220 setzt teilweise ein Maß der baulichen Nutzung fest, das über den der vorhandenen gewachsenen Bebauung liegt. Eine Teilfläche südlich der August-Hinrichs-Straße und nördlich des Twiskenweges wurde deshalb bereits durch die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes W-220 überplant. Durch die Änderung Nr. 1 sollen hier unmaßstäbliche Neubauten, die der bestehenden Siedlungsstruktur entgegenstehen, ausgeschlossen werden. Für den übrigen Bereich blieb der Bebauungsplan W-220 seinerzeit bestehen, da die bereits vorhandene Siedlungsstruktur nicht erheblich bezüglich der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl eingeschränkt werden konnte, ohne einen Eingriff in den Gebäudebestand zu verursachen. Nunmehr hat die weitere Siedlungsentwicklung aufgezeigt, dass das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung lediglich als problematisch anzusehen ist, soweit unverhältnismäßig viele Wohneinheiten umgesetzt werden und somit gleichzeitig eine untypische Anzahl von Stellplätzen entsteht.

Deshalb sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes W-220 lediglich dahingehend ergänzt werden, dass die Zahl der Wohneinheiten begrenzt wird. Diese Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes W-220 und soll deshalb im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) umgesetzt werden.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bisherige Rechtsverhältnisse

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

Für den Planbereich ist seit dem 21.04.1967 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.

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. ein Vollgeschoss festgesetzt.

Für den südlichen Bereich grenzt die seit dem 02.06.2000 rechtsverbindliche Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes W-220 sowie der Bebauungsplan W-677, der am 01.02.2002 rechtsverbindlich wurde an.

Westlich schließt die Verkehrsfläche Hartenscher Damm sowie straßenbegleitende Wohnbebauung an, die jedoch nicht im Rahmen eines Bebauungsplanes beordnet ist.

Die nördlich anschließenden Flächen werden durch den Bebauungsplan 358 I beordnet, der seit dem 15.10.1993 rechtsverbindlich ist.

Der Bebauungsplanbereich liegt im Einzugsgebiet des Verbandsgewässers II. Ordnung, Nr. 1.10 - Wasserzug von Achtermöhlen. Entlang des Verbandsgewässers ist ein 5 m breiter Räumstreifen von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Abweichungen hiervon sind mit der Haaren-Wasseracht abzuklären. Zusätzlich ist eine Genehmigung der unteren Wasserbehörde für eine Abweichung erforderlich.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Die Flächen des Plangebietes sind bereits überwiegend bebaut. Es sind vorwiegend eingeschossige bis zweigeschossige Einfamilienhäuser vorhanden. Die Bebauung entlang der Straßen Hartenscher Damm und Quellenweg sind etwas großzügiger gewählt und weisen im Schnitt zwei bis drei Wohneinheiten, jedoch ausnahmsweise auch bis zu sechs Wohneinheiten auf.

2.3 Zustand und Bewertung 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. Gartenflächen genutzt. Aufgrund der relativ geringen floristischen Wertigkeit wird es für vertretbar gehalten, auf eine relativ aufwändige und Zeit beanspruchende faunistische Bestandsaufnahme zu verzichten.

2.4 Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes W-220 bereitet keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes vor. Aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes sind keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Durch die Reduzierung der Wohneinheiten werden sogar mögliche Eingriffe im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-220 minimiert. Ausgleichsmaßnahmen werden deshalb nicht vorgesehen.

2.5 Nichtdurchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Mit der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes W-220 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Begrenzung von Wohneinheiten geschaffen werden. Durch diese Änderung werden die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes W-220 nicht berührt, deshalb soll die Änderung im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Gem. § 13 Abs. 3 kann somit von einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen werden.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Ziel der Planung ist vordringlich, die Einschränkung der Wohneinheiten und damit die Anpassung künftiger Bauvorhaben an die vorhandene Siedlungsstruktur. Unter Ausnutzung des im rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-220 festgesetzten Maß der baulichen Nutzung können erheblich mehr Wohneinheiten geschaffen werden als die vorhandene Gebäudestruktur aufweist. Es werden immer wieder Bauvoranfragen von Investoren vorgelegt, die acht und mehr Wohneinheiten pro Gebäude vorsehen. Diese Neubauten würden sich nicht in die ansonsten intakte Siedlungsstruktur aus Ein- und Zweifamilienhäusern einfügen. Aus städtebaulicher Sicht ist es deshalb notwendig, eine Anpassung von künftigen Neubauten durch die Begrenzung von Wohneinheiten an die vorhandene Struktur zu sichern.

3.2 Die weiteren Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes W-220 bleiben im Wesentlichen erhalten. Lediglich die Anzahl der Wohneinheiten der einzelnen Gebäude soll künftig begrenzt werden. Somit sollen für die Flächen, die über die August-Hinrichs-Straße erschlossen werden, im straßenseitigen Bereich max. zwei Wohneinheiten und für die rückwärtigen Grundstücke max. eine Wohneinheit pro Gebäude zulässig sein. Diese Beschränkung der Wohneinheiten orientiert sich an den Festsetzungen der bereits rechtsverbindlichen Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes W-220. Für die Flächen, die sich eindeutig dem Twiskenweg und der Kleestraße zuordnen bzw. als rückwärtige Bebauung vom Quellenweg anzusehen sind, sollen ebenfalls lediglich zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig sein. Für die übrigen Bereiche, die sich zum Quellenweg, zum Hartenscher Damm sowie zum Eckbereich Twiskenweg/Hartenscher Damm orientieren, ist eine Begrenzung der Wohneinheiten im Verhältnis der Grundstücksgröße vorgesehen. Somit kann verhindert werden, dass auch bei einer späteren Grundstücksteilung mehrere einzelne Gebäude mit einer untypischen Anzahl von Wohneinheiten entstehen. Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden kann nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht nur durch eine absolute Zahl, sondern auch durch eine Verhältniszahl festgesetzt werden, wie in dieser Änderung Nr. 2 zum Bebauungsplan W-220 mit Bezug auf die Grundstücksfläche vorgesehen. Um die Festsetzung der Wohneinheiten eindeutig vorzugeben, unabhängig von einer evtl. künftigen Teilung der Grundstücke, wurde diese Verhältniszahl gewählt. Um eine typische Anzahl von Wohneinheiten für diesen Siedlungsraum zu sichern, soll maximal eine Wohneinheit pro mind. 180 m² Grundstücksfläche zulässig sein.

Um die bestehende Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes W-220 auch für die Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes W-220 heranziehen zu können, wird ebenfalls eine Berücksichtigung von Grundflächen in den Geschossen vorgesehen, die gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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.

Bei der Berechnung der Grundflächenzahl ist für diesen Bebauungsplan die Baunutzungsverordnung (Stand: 23.01.1990) heranzuziehen. Dies bedeutet, dass bei der

Ermittlung der Grundflächenzahl die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen sind.

3.3 Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Gem. § 1 a BauGB ist ein Ausgleich von Eingriffen nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Da für den Planbereich der Bebauungsplan W-220 bereits seit 1967 rechtsverbindlich ist und keine weiteren Eingriffe ermöglicht, ist kein Ausgleich erforderlich.

3.4 Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Straße Twiskenweg, Hartenscher Damm, Quellenweg, Kleestraße und August-Hinrichs-Straße. Da die Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes W-220 lediglich die Anzahl der künftigen Wohneinheiten im Gebiet beregelt, sind keine Änderungen bezüglich der Erschließung erforderlich und geplant.

Entlang des Verbandsgewässers II. Ordnung 1.10 ist ein 5,00 m breiter Räumstreifen von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Eine Abweichung von dem Schutz des Gewässerrandstreifens bedarf neben der Abstimmung mit der Haaren-Wasseracht auch der Genehmigung der unteren Wasserbehörde nach § 91 a Nds. Wassergesetz.

3.5 Altlasten

Die vorhandenen Alliiertenluftbilder zeigen vereinzelt Bodenverfärbungen/Kriegseinwirkungen im Planbereich. Daher ist davon auszugehen, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen werden deshalb bei evtl. Bauvorhaben, je nach Vorgehensweise, baubegleitende Maßnahmen empfohlen.

Darüber hinaus sind keine altlastenrelevanten Vornutzungen bekannt.

4. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung

In Verbindung mit der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes W-220 sind für die Stadt Oldenburg keine Kosten zu erwarten.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) in seiner Sitzung am 26.09.2005 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, den 26.09.2005

Oberbürgermeister

Stadt Oldenburg (Oldb) 219