Begründung zur Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes S-238 mit örtlichen Bauvorschriften
(Bernhard-Winter-Straße)

1. Anlass und Ziel der Planung

Eine Erweiterung des Wohnraumes durch einen verglasten Anbau (Wintergarten) stellt ein genehmigungspflichtiges Bauvorhaben dar, das im Geltungsbereich von Bebauungsplänen auf überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten ist. Der seit 1965 rechtsverbindliche Bebauungsplan S-238 setzt die Grundflächen der heute realisierten Gebäude als "Grundflächen baulicher Anlagen" fest und schließt somit aufgrund seiner engen Festsetzungen eine bauliche Erweiterung der Gebäude aus. Ziel der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes S-238 ist es daher, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von verglasten Anbauten (Wintergärten) zur Erweiterung der bestehenden Wohngebäude zu ermöglichen und damit den gestiegenen Wohnraumansprüchen bzw. -bedürfnissen Rechnung zu tragen. Gleichzeitig soll für die künftigen Erweiterungen ein einheitlicher Rahmen vorgegeben werden bzw. eine einheitliche Entwicklung gewährleistet werden.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bisherige Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan 1996 der Stadt Oldenburg stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar. Der seit 1965 rechtsverbindliche Bebauungsplan S-238 setzt ein reines Wohngebiet und die Grundflächen der nunmehr vorhandenen Bebauung als "Grundflächen baulicher Anlagen" fest. Lediglich im Eckbereich Bernhard-Winter-Straße/Spätenweg ist hiervon abweichend als Maß der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,7 bei zwei Vollgeschossen festgesetzt. Dieser Bereich wird daher nicht in den Geltungsbereich der Änderung Nr. 1 mit einbezogen.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes S-238 umfasst Flächen beidseits der Bernhard-Winter-Straße. Es handelt sich um eine aus den 60er Jahren stammende Reihenhaussiedlung, vorwiegend in eingeschossiger, teilweise in zweigeschossiger Bauweise mit Flachdächern. Hierbei lassen sich vier verschiedene Reihenhaustypen unterscheiden, deren Grundflächen zwischen ca. 65,00 m² und ca. 97,00 m² variieren. Die Bebauung hebt sich aufgrund ihrer Baukörperform und Gestaltung von der umliegenden Einfamilienhausbebauung ab, da sie zusammenhängend und einheitlich realisiert wurde. Charakteristisch für die Gebäude aus rotbräunlichem Klinker sind die großformatigen Fenster, die ursprünglich mit weißen Rahmen und blauen Elementen realisiert wurden. Die Stra-

ßen und Wege sind ausgebaut und die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen vorhanden.

2.3 Natur und Landschaft

Der Planbereich umfasst ein bebautes Gebiet, das durch seine vorhandene Bebauung geprägt wird. In den den Wohngebäuden zugeordneten Gartenbereichen befindet sich zum Teil Baumbestand, überwiegend Birken.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind gemäß des Bebauungsplanes S-238 nicht auf den nicht überbaubaren Flächen ausgeschlossen und können somit bereits nach § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden. Es wird damit durch die geplanten geringfügigen Erweiterungen der überbaubaren Flächen kein zusätzlicher Eingriff vorbereitet.

2.4 Nichtdurchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Mit der Änderung Nr. 1 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von verglasten Anbauten (Wintergärten) zur Erweiterung der bestehenden Wohnhäuser geschaffen werden. Dieses bauplanungsrechtliche Vorhaben fällt nach § 3 Abs. 1 Anlage 1 Nr. 18 des Gesetzes über die UVP nicht in den Anwendungsbereich dieses Gesetzes.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Ziel der Änderung ist es, die Errichtung von verglasten Anbauten (Wintergärten) zur Erweiterung der bestehenden Wohnhäuser zu ermöglichen, wobei eine einheitliche Entwicklung für die zukünftigen Erweiterungen gewährleistet werden soll. Die typische Bausubstanz bestimmt den Charakter des Viertels und trägt entscheidend zur Identifikation und zur Wohnqualität bei.

Da über die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes S-238 die Wohnsiedlung und somit die typische Bausubstanz ausreichend gesichert ist, bezieht sich die Änderung nur auf die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die verglasten Anbauten, die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes S-238 bleiben von der Änderung unberührt.

Die Änderung des Bebauungsplanes soll dabei nur Veränderungen und Ergänzungen ermöglichen, die die vorhandene städtebauliche Struktur nicht bzw. nur unwesentlich beeinträchtigen.

Bebauungspläne, die eine Reihenhausbebauung festsetzen, insbesondere solche Bebauungspläne, die eine Erweiterung von vorhandenen Reihenhäusern ermöglichen sollen, müssen bei der Bemessung der überbaubaren Flächen den Belangen der Reihenhausbewohner hinreichend Rechnung tragen. Vor allem dürfen sich überbaubare Flächen für die Erweiterung vorhandener Reihenhäuser nicht auf eine Bautiefe erstrecken, die eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Nachbargrundstücke in Frage stellt.

In dem Bebauungsplangebiet S-238 Änderung Nr. 1 werden inkl. der Erweiterungsmöglichkeiten Gebäudetiefen von max. 13,50 m umsetzbar. Dieses Maß liegt noch im Bereich der durchschnittlichen Gebäudetiefe für eine Reihenhausbebauung (ca. 9,00 m - 15,00 m), die eine sinnvolle Grundrissaufteilung ermöglicht.

Für die Erweiterungsmöglichkeiten werden in den rückwärtigen bzw. südlichen Bereichen der Wohnhäuser überbaubare Flächen in einer Tiefe zwischen ca. 2,75 m und ca. 4,50 m vorgesehen. Diese Erweiterungsmöglichkeiten berücksichtigen eine zeitgemäße Nutzung der vorhandenen Wohnhäuser unter gleichzeitiger Berücksichtigung einer weitgehenden Sicherung des vorhandenen Siedlungsgefüges.

Die Maße orientieren sich dabei jeweils an den vorhandenen Baukörpern hinsichtlich deren eigenen baulichen Struktur, deren Bauelemente, wie Schornstein, Fensteraufteilungen etc. Je nach Reihenhaustyp können Anbauten (Wintergärten) in einer Größe zwischen ca. 12,40 m² und 20,00 m² realisiert werden. Bei einer Grundfläche der Gebäude zwischen ca. 65,00 m² und ca. 97,00 m² wird dieses Maß der Erweiterung als zeitgemäß und ausreichend angesehen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Höchstwerte der GRZ nach § 17 BauNVO nicht überschritten werden.

Eine noch großzügiger bemessene überbaubare Fläche für die Anbauten, beispielsweise bis zum Abschluss der heutigen Gebäudekante, würde den Charakter der Siedlungsarchitektur durch die Massivität gegenüber der vorhandenen Baukörperform nicht bewahren.

Zudem dient ein Wintergarten heutzutage zwar oftmals als Wohnraumerweiterung, in erster Linie besteht seine Zweckbestimmung jedoch in der günstigen Beeinflussung der Energiebilanz des Gebäudes durch die passive Nutzung der Sonnenenergie und die Wirkung als Wärmepuffer.

Diese Zweckbestimmung kann ebenso wie der Zweck der Wohnraumerweiterung bei einer Größe zwischen ca. 12,40 m² und ca. 20,00 m² ausreichend erfüllt werden, so dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet wird.

Für die Erweiterungsmöglichkeiten werden seitliche und rückwärtige Baulinien vorgesehen, damit trotz der zukünftigen Wintergärten der ursprünglich auch heute über die Gebäudeform ablesbare Siedlungscharakter erhalten wird. Zudem wird mit der Festsetzung von Baulinien ein Beitrag zur Schaffung eines einheitlichen städtebaulichen Rahmens für die Anbauten gewährleistet. Eine Ausnahmeregelung wird hierbei für Überdachungen getroffen, um eine Überdachung lediglich der Eingangsbereiche zu ermöglichen. Reine Überdachungen ordnen sich zudem eher den Hauptgebäuden unter.

Es erfolgte im Rahmen der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes S-238 eine Abwägung zwischen den städtebaulichen Erhaltungszielen und den auf bauliche Veränderungen gerichteten konkreten Eigentümerinteressen. Unter Berücksichtigung der besonderen städtebaulichen Situation bezüglich der Siedlungsstruktur soll hier

den städtebaulichen Erhaltungszielen vorrangig Rechnung getragen werden und lediglich eine gestaltungsorientierte Erweiterungsmöglichkeit eröffnet werden.

3.2 Die weiteren Festsetzungen

3.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Damit eine Unterordnung der Anbauten zu den Hauptgebäuden erfolgt und gleichzeitig ein einheitliches Erscheinungsbild gewährleistet wird, sind allgemein die eingeschossigen Anbauten nur bis zu einer Gebäudehöhe von 3,00 m über Oberkante Fußboden zulässig.

3.2.2 Örtliche Bauvorschriften gem. § 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung (NBauO)

Um bestimmte städtebauliche oder baugestalterische Ziele zu verwirklichen oder um die Eigenart oder dem Eindruck von städtebaulich erhaltenswerten Siedlungsstrukturen erhalten zu können, können gem. § 56 NBauO Bauvorschriften für bestimmte Bereiche bestimmt werden, die u. a. besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäude stellen sowie die Auswahl der Baustoffe und deren Farben der von außen sichtbaren Bauteile begrenzen.

Im Geltungsbereich der Änderung Nr. 1 sind die gartenseitigen Anbauten in einer Tiefe zwischen ca. 2,75 m und ca. 4,50 m zulässig. Diese Erweiterungsmöglichkeit berücksichtigt eine zeitgemäße Nutzung der Gebäude unter gleichzeitiger Sicherung der Gebäude- und Siedlungsstruktur.

Durch eine transparente Gestaltung der Anbauten und eine Farbvorgabe soll eine Einheitlichkeit der Anbauten angestrebt werden, die ein Einfügen in den Gebäudebestand sicherstellt und gleichzeitig gewährleistet, dass die Anbauten sich den Hauptgebäuden unterordnen. Durch eine Form- und Farbenvielfalt der Anbauten wird in die vorhandene siedlungstypische Gestaltung der Gebäude eingegriffen. Deshalb wird die weiße Farbe bzw. Holz lasiert vorgegeben. Dieses trägt mit dazu bei, dass die Anbauten/Wintergärten als neues einheitliches Element gegenüber der bereits vorhandenen Reihenhausbebauung erkennbar werden. So bleibt der heute, trotz zum Teil baulicher Veränderungen (Fensterfarbe etc.), vorhandene geschlossene Siedlungscharakter erhalten.

3.3 Berücksichtigung der Ziele von Natur und Landschaft

Da mit der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes S-238 nur geringfügige Baurechte für Erweiterungen geschaffen werden, sind hier die Voraussetzungen für einen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft gem. § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht gegeben. Nach der bisherigen Rechtslage hätten die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zur Errichtung von Terrassen oder anderen Nebenanlagen versiegelt werden dürfen.

Die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes S-238 bereitet somit keinen zusätzlichen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des § 8 a BNatSchG/§ 1 Baugesetzbuch (BauGB) vor, die durch die Anordnung entsprechender privater

Grünflächen oder Anpflanzflächen im Plangebiet umfangreich ausgeglichen werden müssen.

Da der in den Gartenbereichen vorhandene Baumbestand aus städtebaulicher Sicht nicht ortsbildprägend ist, wird dieser auch nicht als zu erhalten festgesetzt.

3.4 Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche der Bernhard-Winter-Straße. Die Verkehrsfläche ist bereits ausgebaut.

Durch die in geringem Umfang möglichen Vergrößerungen der vorhandenen Wohngebäude fällt evtl. in geringem Umfang zusätzliches Niederschlagswasser an.

Lt. Vertrag zur Übernahme und Durchführung der Abwasserbeseitigung zwischen der Stadt Oldenburg und dem Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) hat der OOWV ab dem 01.01.2001 die Abwasserbeseitigungspflicht übernommen. Mit dem Begriff Abwasserbeseitigung ist die Beordnung der Schmutzwasserentsorgung und die Oberflächenentwässerung gemeint. Das anfallende Schmutzwasser kann in den vorhandenen Schmutzwasserkanal, der das Abwasser in Richtung Spätenweg leitet, eingeleitet werden. Ebenso kann das anfallende Niederschlagswasser in den vorhandenen Regenwasserkanal, der ebenfalls in Richtung Spätenweg das Niederschlagswasser ableitet, eingeleitet werden. Hier ist vorrangig die Versickerung des zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers zu prüfen.

3.5 Städtebauliche Daten

Plangebietsgröße:	ca. 30 130 m²
Verkehrsfläche:	ca. 4 490 m²
Baufläche:	ca. 25 640 m²
Wohneinheiten:	ca. 56 (1 WE pro Reihenhauseinheit)

4. Kosten zur Planverwirklichung

Für die Stadt Oldenburg sind keine Kosten zu erwarten.

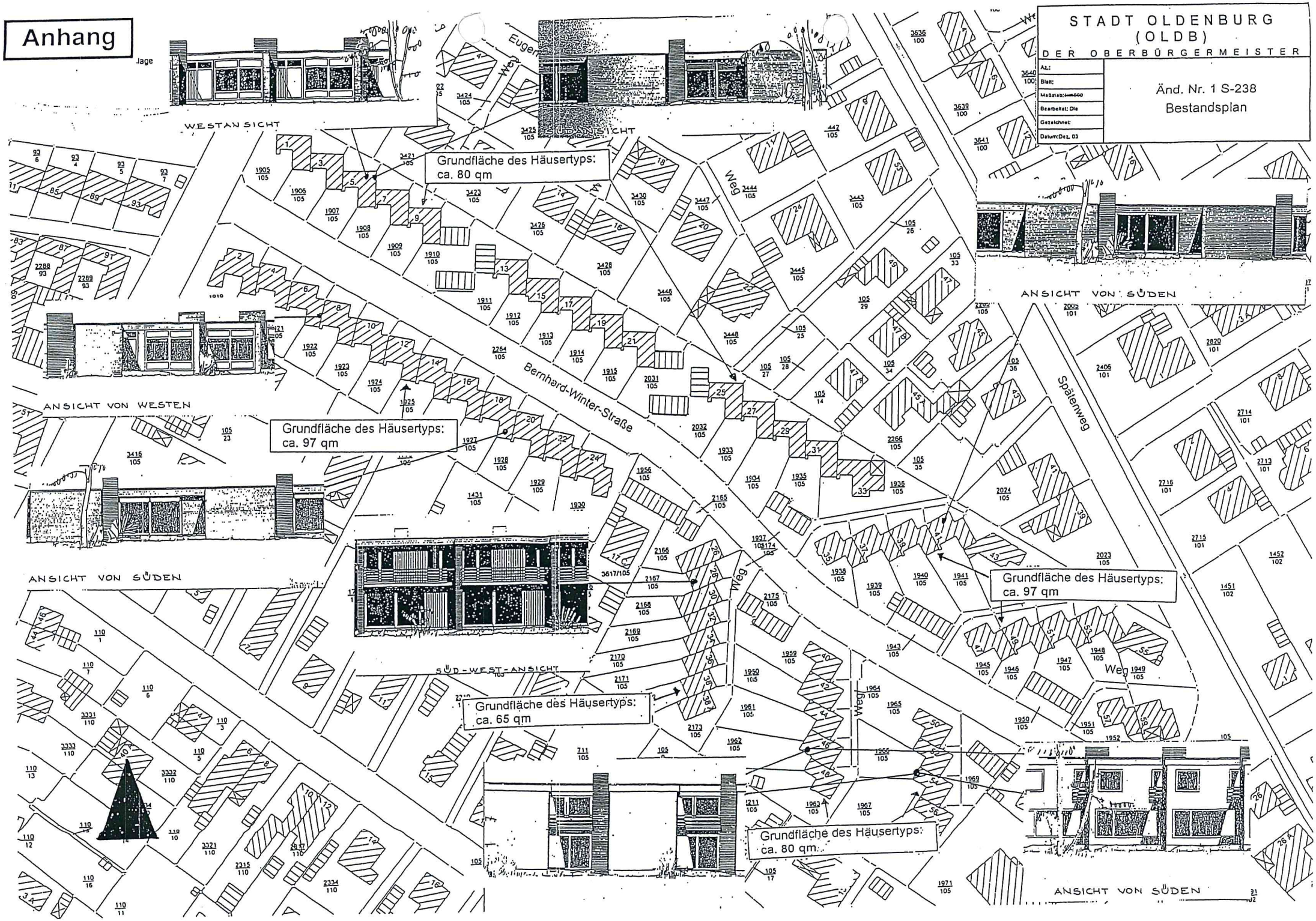
Die Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) in seiner Sitzung vom 29.11.2004 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, 29.11.2004

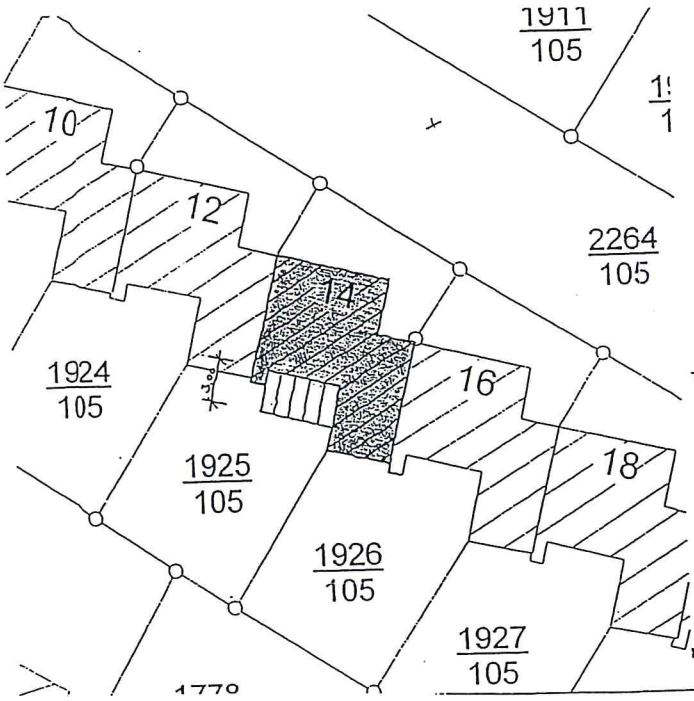
Oberbürgermeister

Stadt Oldenburg (Oldb) 219

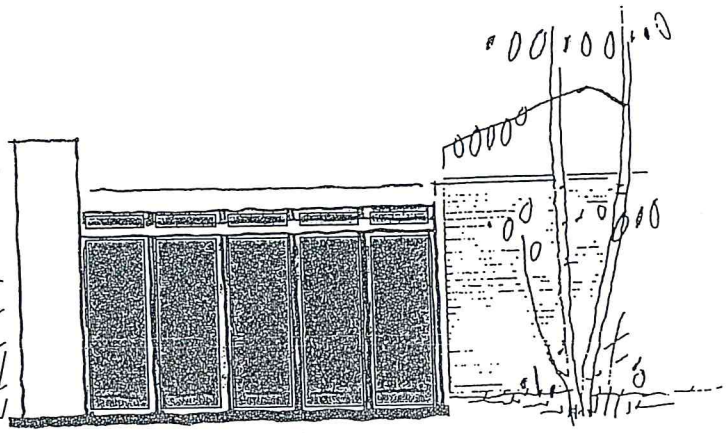
Anhang


STADT OLDENBURG
(OLDB)
DER OBERBÜRGERMEISTER
Änd. Nr. 1 S-238
Bestandsplan
WESTANSICHT
SÜDANSICHT
ANSICHT VON WESTEN
ANSICHT VON SÜDEN
SÜD-WEST-ANSICHT
Grundfläche des Häusertyps: ca. 80 qm
Grundfläche des Häusertyps: ca. 97 qm
Grundfläche des Häusertyps: ca. 65 qm
Grundfläche des Häusertyps: ca. 80 qm
Grundfläche des Häusertyps: ca. 97 qm
Bernhard-Winter-Straße
Spätenweg
Eugen
Weg

Anhang

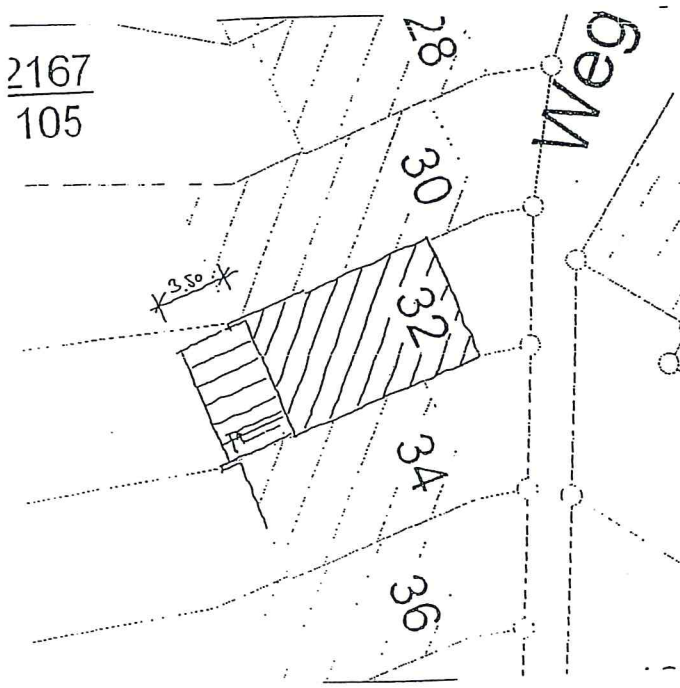


Beispiel Bernhard-Winter Straße 14

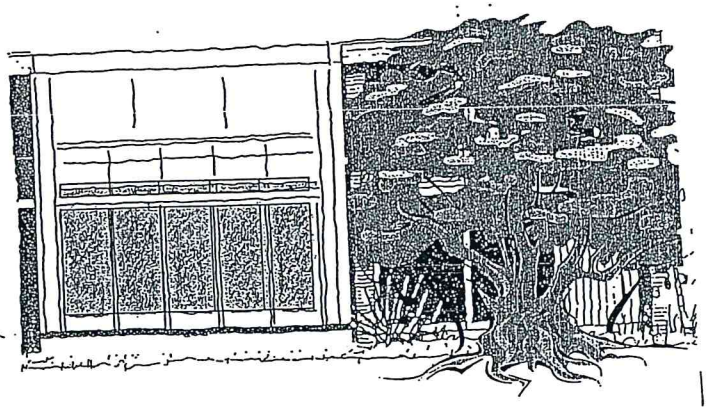


Lageplan

Ansicht von Süd-Westen mit Wintergarten



Beispiel Bernhard-Winter Straße 32



Lageplan

Ansicht von Süd mit Wintergarten

STADT OLDENBURG (OLDB)
DER OBERBÜRGERMEISTER
AMT 40 – FACHDIENST STADTPLANUNG UND STÄDTEBAU

AZ.	
BLATT.	
MAßSTAB:	
GEZEICHNET DATUM:	Beispielhafte Ansichten für Wintergärten
GEÄNDERT: DATUM:	
BEARBEITET.	