

## Begründung zur Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes W-264 (Theodor-Heuss-Straße/ Kennedystraße)

### 1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Überarbeitung des Plangebietes ist, die großen rückwärtigen Grundstücksflächen entsprechend den Vorstellungen einiger Eigentümer einer zusätzlichen Bebauung mit Wintergärten zuzuführen. Der seit 1964 rechtsverbindliche Bebauungsplan W-264 setzt als Art der baulichen Nutzung ein reines Wohngebiet fest. Die großen rückwärtigen Grundstücksflächen sind als nicht überbaubare Flächen festgesetzt.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend dem Wunsch einiger Anlieger zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum sinnvoll, da vorhandene Infrastrukturen genutzt werden und das Wohngebiet bereits erschlossen ist.

Ziel des Bebauungsplanes ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Errichtung von Wintergärten auf den rückwärtigen Grundstücksflächen zu schaffen. Der Rat hat in seiner Sitzung am 06.05.2002 die Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes W-264 beschlossen.

### 2. Rahmenbedingungen

#### 2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Flächen des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan '96 als Wohnbauflächen dargestellt. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan W-264 setzt hier ein reines Wohngebiet mit eingeschossiger Bauweise und einer Grundflächenzahl sowie Geschossflächenzahl von 0,4 fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich hierbei an dem vorhandenen Bestand. An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Norden der seit 21.05.65 rechtsverbindliche Bebauungsplan 264 I an, der ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ/GFZ von 0,4/0,6 in offener zweigeschossiger Bauweise festsetzt. Im Süden grenzt der seit 30.12.71 rechtsverbindliche Bebauungsplan 266 an den Geltungsbereich, der im Nahbereich der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes W 264 eine öffentliche Grünfläche entlang des Bloherfelder Wasserzuges festsetzt. Des Weiteren werden in diesem Bebauungsplan das Schulgelände und die Sportplatzflächen beordnet.

#### 2.2 Örtliche Gegebenheiten

Der Planbereich befindet sich im Westen des Stadtgebietes Oldenburg und hat insgesamt eine Größe von ca. 1,5 ha. Westlich, nördlich und östlich grenzt der Bebauungsplanbereich an die vorhandene Siedlungsstruktur mit zum Teil verdichteter Bebauung an. Südlich des Planbereiches befinden sich Kleingärten und daran anschließend der in Westostrichtung verlaufende Bloherfelder Wasserzug 6.00, ein Verbandsgewässer II. Ordnung der Haaren-Wasseracht.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Theodor-Heuss-Straße, im Westen durch die Kennedystraße, im Osten durch die Goerdelerstraße und im Süden durch einen Grünzug begrenzt. Das Plangebiet wird über die Theodor-Heuss-Straße mit abzweigenden Wohnwegen und die Goerdelerstraße erschlossen. Ein besonderes Problem des Gebietes ist, dass die Entwässerungskanäle teilweise außerhalb der befestigten Verkehrsflächen liegen.

Das Plangebiet ist durch die bereits vorhandene Bebauung, die in den 70er Jahren entstanden ist, geprägt. Die Bebauung stellt sich als überwiegend eingeschossige Reihenhausbebauung dar. Im Süden des Plangebietes befinden sich drei eingeschossige Doppelhäuser.

### 2.3 Zustand von Natur und Landschaft

Die Flächen innerhalb des Bebauungsplanbereiches sind bereits in einer Reihenhaus- bzw. Doppelhausstruktur bebaut. Baulücken innerhalb dieser Struktur sind nicht vorhanden. In den Gärten sowie auf den straßenbegleitenden Grünflächen ist ein alter Baumbestand vorhanden.

Für das Plangebiet liegen keine faunistischen Kartierungen vor. Es ist aber davon auszugehen, dass die für diesen Lebensraum typischen Arten und Lebensgemeinschaften dort vorkommen.

Die Aufstellung eines Grünordnungsplanes im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan wird nicht für erforderlich gehalten.

## 3. Inhalt des Planes

### 3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Ziel der Planung ist, die vorhandenen Gebäude in ihrem derzeitigen Bestand zu sichern und darüber hinaus eine einheitliche Entwicklung für künftige Erweiterungswünsche (Anbau von Wintergärten) zu gewährleisten. Um den andauernden Wunsch der Anlieger nach der Erweiterung der Wohnbauflächen nachzukommen, sollen auf den rückwärtigen Grundstücken Bebauungsmöglichkeiten geschaffen werden. Eine Erweiterung der Wohnbaufläche entspricht den städtebaulichen Zielen und ist im Bereich dieses Gebietes aus bauleitplanerischer Sicht angemessen.

Die zweite Änderung des Bebauungsplanes W-264 setzt die Flächen, die für eine weitere Bebauungsmöglichkeit vorgesehen sind, dem Charakter des Gebietes entsprechend als reine Wohngebiete (WR) fest.

Bebauungspläne, die eine Reihenhausbebauung festsetzen, insbesondere solche Bebauungspläne, wie in vorliegender Form, 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. Im Bebauungsplangebiet werden inkl. der Erweiterungsmöglichkeiten Gebäudetiefen von 17 m umsetzbar, d. h. die Wintergärten können in einer Tiefe von bis 4 m realisiert werden.

Eine entscheidende Festsetzung zur Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechten Wohnnutzung ist hier die Festsetzung einer abweichenden Bauweise. Durch die abweichende Bauweise werden für die Hauptgebäude die Bestimmungen der geschlossenen Bauweise festgesetzt, damit sichergestellt wird, dass künftige Umbauten der Reihenhäuser im Umfang der bisherigen Baukörper von Grenze zu Grenze errichtet werden. Nach dem städtebaulichen Planungsrecht müssen Gebäude ohne Grenzabstand aneinandergelagert werden, wenn im Bebauungsplan die geschlossene Bauweise festgesetzt ist. Darüber hinaus ergibt sich, dass Anbauten an die Reihenhäuser innerhalb der überbaubaren Flächen in Verlängerung des vorhandenen Baukörpers ebenfalls von Grenze zu Grenze errichtet werden müssten, wenn hier die geschlossene Bauweise festgesetzt werden würde. Deshalb wird für die Anbauten (Wintergärten) die abweichende Bauweise festgesetzt.

Diese Anbauten sind auf eine maximale Gebäudehöhe von 3,50 m begrenzt. Diese Erweiterungsmöglichkeit berücksichtigt eine zeitgemäße Nutzung der in den 70er Jahren gebauten Wohnhäuser unter gleichzeitiger Berücksichtigung einer weitestgehenden Sicherung der vorhandenen Siedlungsstruktur. Durch eine entsprechende transparente Gestaltung der Anbauten kann ein Einfügen in den Bestand gefördert und sichergestellt werden.

Das geplante zulässige Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den durchschnittlichen Nutzungswerten der vorhandenen Bebauung. Auf den überbaubaren Flächen ist eine eingeschossige Bebauung in offener bzw. abweichender (für den nördlichen Teil) Bauweise festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl wurde der Grundflächenzahl in der Art und Weise angepasst, dass eine Erweiterung lediglich im Erdgeschossbereich möglich sein soll. Im Bereich der rückwärtigen gartenseitigen Bauflächen sind in einer Tiefe von 4,00 m lediglich eingeschossige Anbauten mit einer Gebäudehöhe von 3,50 m zulässig.

Je nach Grundstückszuschnitt und vorhandener Bebauung wurden hier Grundflächenzahlen von 0,2 bis 0,4 ermittelt. Hier sind in Teilbereichen bereits rückwärtige, ca. 2,50 m bis 3,00 m tiefe Anbauten vorhanden. Um diese Erweiterungsmöglichkeiten für alle Gebäude gleichberechtigt zu schaffen, wurde eine Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl von 0,3 gewählt. Für den südlichen Planbereich wird eine Grundflächenzahl und eine Geschossflächenzahl von 0,3 sowie eine offene Bauweise festgesetzt. Die derzeit vorhandene Grundflächenzahl, die je nach Grundstückszuschnitt und vorhandene Bebauung mit rd. 0,4 ermittelt wurde, wird durch diese Festsetzung dahin erweitert, dass untergeordnete rückwärtige Anbauten ermöglicht werden.

Die festgesetzten Baugrenzen sind aus den örtlichen Gegebenheiten abgeleitet und sollen die vorhandene Bebauung sichern sowie geordnete Erweiterungsmöglichkeiten schaffen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plangebiet so angeordnet und bemessen, dass im Bereich der Eingangssituation die offenen Vorgärten erhalten und gefördert werden und in den rückwärtigen Bereichen die typischen und deshalb schützenswerten Hausgartenbereiche erhalten bleiben. Gleichzeitig wird durch die

Begrenzung der Gebäudetiefen eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Nachbargrundstücke sichergestellt.

Im Bebauungsplan kann gem. § 12 Abs. 6 BauNVO festgesetzt werden, dass in Baugebieten oder bestimmten Teilen von Baugebieten Stellplätze und Garagen unzulässig oder nur in beschränktem Umfang zulässig sind, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Die Nds. Bauordnung ermöglicht gem. § 46 Abs. 2 zur Verwirklichung bestimmter verkehrlicher oder sonstiger städtebaulicher Absichten den Gemeinden, durch öffentliche Bauvorschriften in den bestimmten Teilen des Gemeindegebietes die Herstellung von Garagen und Stellplätzen zu untersagen oder einzuschränken. In der 2. Änderung des Bebauungsplanes W-264 sollen im Bereich der Reihenhausanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen mit Ausnahme von Einfriedungen und Müllboxen lediglich auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig sein (Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Gemeinschaftsstellplätze).

### 3.2 Berücksichtigung der Ziele von Natur und Landschaft

Für die Bereiche, in denen derzeit schon Baurechte aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-264 gegeben sind, wird durch das gewählte Maß der baulichen Nutzung die vorhandene Bebauung gesichert. Da hier somit 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 Stellplätzen oder Terrassen versiegelt werden dürfen.

Die zweite Änderung des Bebauungsplanes W-264 bereitet somit keine zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des § 8 a BNatSchG/§ 1 BauGB vor, die durch die Anordnung entsprechender privater Grünflächen und Anpflanzflächen im Plangebiet umfangreich ausgeglichen werden müssen.

### 3.3 Erschließung

Die Erschließung ist über das vorhandene Straßennetz der Straßen Kennedystraße, Theodor-Heuss-Straße und Goerdelerstraße ausreichend sichergestellt. Dem Bedarf entsprechend ist die Beordnung des ruhenden Verkehrs problemlos am Straßenrand bzw. in privaten Bereichen zu erreichen. Die Gemeinschaftsgaragen an der Theodor-Heuss-Straße sind über öffentliche Fußwege, die das Plangebiet durchqueren, zu erreichen.

Das in dem bebauten Planbereich anfallende Schmutzwasser wird in die vorhandenen Schmutzwasserkanäle in der Theodor-Heuss-Straße und der Goerdelerstraße eingeleitet.

Durch die in geringem Umfang möglichen Vergrößerungen der vorhandenen Wohngebäude fällt evtl. in geringem Umfang zusätzliches Niederschlagswasser an. Dieses kann auch über die vorhandenen Kanäle abgeleitet werden.

Gem. § 149 Abs. 3 des Nds. Wassergesetzes sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet, wenn nicht ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Die Oberflächenentwässerung ist jeweils bei geplanten Bauvorhaben im Entwässerungsantrag unter Beachtung der geltenden Vorschriften nachzuweisen. Dabei muss vorrangig eine Oberflächenwasserversickerung geplant werden. Falls keine gesicherte ganzjährige Versickerung nachgewiesen werden kann, muss zusätzlich oder ganz eine Oberflächenwasserrückhaltung erfolgen. Eine Ableitung des bei den Bauvorhaben zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers darf nur in einem Grundabfluss in den Regenwasserkanal erfolgen. Falls eine Ableitung erforderlich ist, so muss dieses Oberflächenwasser zwecks Rückhaltung dem nahe gelegenen Kennedyteich zugeleitet werden. 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 Oberflächenentsorgung gemeint. Die allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV sind bei der Abwasserbeseitigung zu beachten.

Im Bereich der Fuß- und Radwege ist eine Schmutz- und Regenwasserkanalisation vorhanden. Die Rohrleitungen und Schächte liegen zum Teil außerhalb der befestigten Wegeflächen und auch außerhalb der Grundstücksflächen der Wege auf Privatflächen. Der Unterhaltungspflichtige für die Entwässerungskanäle in den Fuß- und Radwegen ist berechtigt, für den Betrieb, die Unterhaltung und die erforderlichen Reparaturen sowie für eine erforderliche Erneuerung der Rohrleitungen und Schächte die vollständige Grundstücksfläche der städtischen Wegeparzellen in Anspruch zu nehmen. Die Grundstückseigentümer können vom Unterhaltungspflichtigen für die Kanäle keine Entschädigung verlangen, wenn vorhandener Bewuchs und Einfriedigungen etc. nicht erhalten bleiben können und entfernt werden müssen.

Für den Bereich der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes W-264 liegt kein Kanal-kataster vor. Daher ist es erforderlich, über eine textliche Festsetzung die Unterhaltung der vorhandenen Kanalisation zu sichern, sofern sie nicht in den festgesetzten öffentlichen Fuß-/Radwegen liegen.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist kein Spielplatz vorgesehen. Aufgrund der mittlerweile vorhandenen Bebauung ist innerhalb des Plangebietes für einen Kinderspielplatz kein geeigneter Standort vorhanden. Ein großes allseitig anschließendes Freiflächenangebot sowie der östlich des Plangebietes gelegene Abenteuer- und Bauspielplatz bieten jedoch ausreichende Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.

Eine Haltestelle der Linie 309 des öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich in ca. 100 m Entfernung an der Kennedystraße.

### 3.4 Städtebauliche Daten

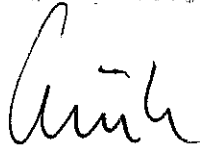
Plangebietesgröße:	14 700 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche (Fuß-/Radweg):	800 m <sup>2</sup>
Baufläche:	12 300 m <sup>2</sup>
Gemeinschaftsgaragen	1 600 m <sup>2</sup>

4. Kosten zur Planverwirklichung

In Verbindung mit der Sicherung der vorhandenen Bebauung sind für die Stadt Oldenburg keine Kosten zu erwarten.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg in seiner Sitzung am 22. Sep. 2003 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, den 22. Sep. 2003



CPD Oldenburg

