

Begründung zur Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes W-264 IX
(westlich Freiherr-vom-Stein-Straße)

1. Anlaß und Ziel der Planung

Für den Bereich westlich Freiherr-vom-Stein-Straße und östlich der Grundschule Schramperweg liegt der seit 1995 rechtsverbindliche Bebauungsplan W-264 IX vor. Dieser setzt die überbaubaren Flächen des Plangebietes so fest, daß nur ein geschlossenes u-förmiges Gebäudes entstehen kann.

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt hat sich dahingehend geändert, daß Eigentumswohnungen in größeren Anlagen kaum noch nachgefragt werden, sondern vorwiegend in kleineren, überschaubaren Einheiten, wie in Reihenhäusern.

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist es daher, diese auf dem Wohnungsmarkt erwünschte Wohnform zu ermöglichen und damit einen Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs zu leisten.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planbereich wird im Flächennutzungsplan 1996 als Wohnbaufläche dargestellt und im Bebauungsplan W-264 IX als reines Wohngebiet mit einer geschlossenen Bauweise festgesetzt.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Der Planbereich wird von Norden und Nordwesten durch eine bereits vorhandene zweigeschossige Bebauung begrenzt. Im Süden und Südwesten schließt unmittelbar der Grünzug Bloherfelder Wasserzug/Kennedyteich an. Westlich angrenzend ist die Grundschule Schramperweg. Zwischen Freiherr-vom-Stein-Straße und der Schule besteht eine Fußwegverbindung unmittelbar angrenzend an die vorhandene Wallhecke.

2.3 Zustand von Natur und Landschaft

Der Kernbereich des Plangebietes wird z. Z. von einem mit Rotgrat befestigten Sportplatz eingenommen. An der Nord-, Süd- und Ostgrenze des Plangebietes befinden sich Wallhecken. An der Ostgrenze befindet sich darüber hinaus ein kleinflächiger Gehölzbestand. Die Wallhecken an der Ost- und Südgrenze des Plangebietes sind sanierungsbedürftig. Der Wallkörper muß in Teilen neu aufgeschüttet werden und die Großbäume müssen mit Sträuchern bzw. Heistern unterpflanzt werden. Die Sanierung soll schon vor Beginn der ersten Baumaßnahmen durchgeführt werden. Eine zusätzliche Abschirmung zur vorhandenen Bebauung ist durch die Sanierung der Wallhecke an der nördlichen Planbereichsgrenze gegeben.

2.4 Eingriffe in Natur und Landschaft

Aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes W-264 IX durch die Änderung Nr. 1 ergeben sich keine Eingriffe in Natur und Landschaft, da Festsetzungen, aufgrund derer Eingriffe zu erwarten sind, weitgehend unverändert übernommen werden.

3. Inhalt des Planes

3.1 Die grundsätzlichen und sonstigen Festsetzungen

Städtebauliches Ziel ist es, hier im Anschluß an die bereits vorhandene Bauweise eine zweigeschossige Wohnbebauung zu ermöglichen in einer Bauweise, die den aktuellen Bedürfnissen des Wohnungsmarktes entspricht.

Mit Rücksicht auf die nördlich angrenzende Wohnbebauung und um ein Einfügen der neu zu schaffenden Baukörper in das bestehende Ortsbild am Übergang zur freien Landschaft zu gewährleisten, ist es geplant, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte maximale Firsthöhe der baulichen Anlage beizubehalten. Ebenso soll das Maß der baulichen Nutzung im wesentlichen übernommen werden. Aufgrund der engen Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird auf eine Festsetzung der Bauweise verzichtet.

3.2 Erschließung

Die Erschließung ist über eine öffentliche Stichstraße geplant. Die fußläufige Verbindung zum westlich angrenzenden Schulgelände bleibt erhalten. Um eine Sanierung der nördlich verlaufenden Wallhecke zu ermöglichen, soll die künftige Verkehrsfläche gegenüber der bestehenden Wegführung südlich verschoben werden.

Neu beordnet werden soll auch der untere Abschnitt der Freiherr-vom-Stein-Straße. Die endgültig ausgebaute Straße ist in dieser Form nicht mehr erforderlich und kann so weit zurückgebaut werden, daß nur ein Rad- und Fußweg verbleibt sowie ein Stellplatz für Wertstoffcontainer. Die nicht mehr benötigten Flächen sollen begrünt werden. Bei der Umgestaltung sind die vorhandenen Schmutz- und Regenwasserkanäle zu beachten.

Die Ver- und Entsorgung des Planbereiches ist grundsätzlich sichergestellt. Allerdings ist zu beachten, daß eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers nicht erfolgen kann, vielmehr ist eine Abteilung erforderlich. In den Regenwasserkanal in der Freiherr-vom-Stein-Straße darf nur ein Grundabfluß eingeleitet werden, ebenso von dem Baugrundstück in den geplanten Regenwasserkanal in der Planstraße. Auf dem Baugrundstück ist deshalb eine Rückhalteanlage zu erstellen, oder es ist eine Ableitung in das vorhandene Regenrückhaltebecken Kennedyteich vorzusehen.

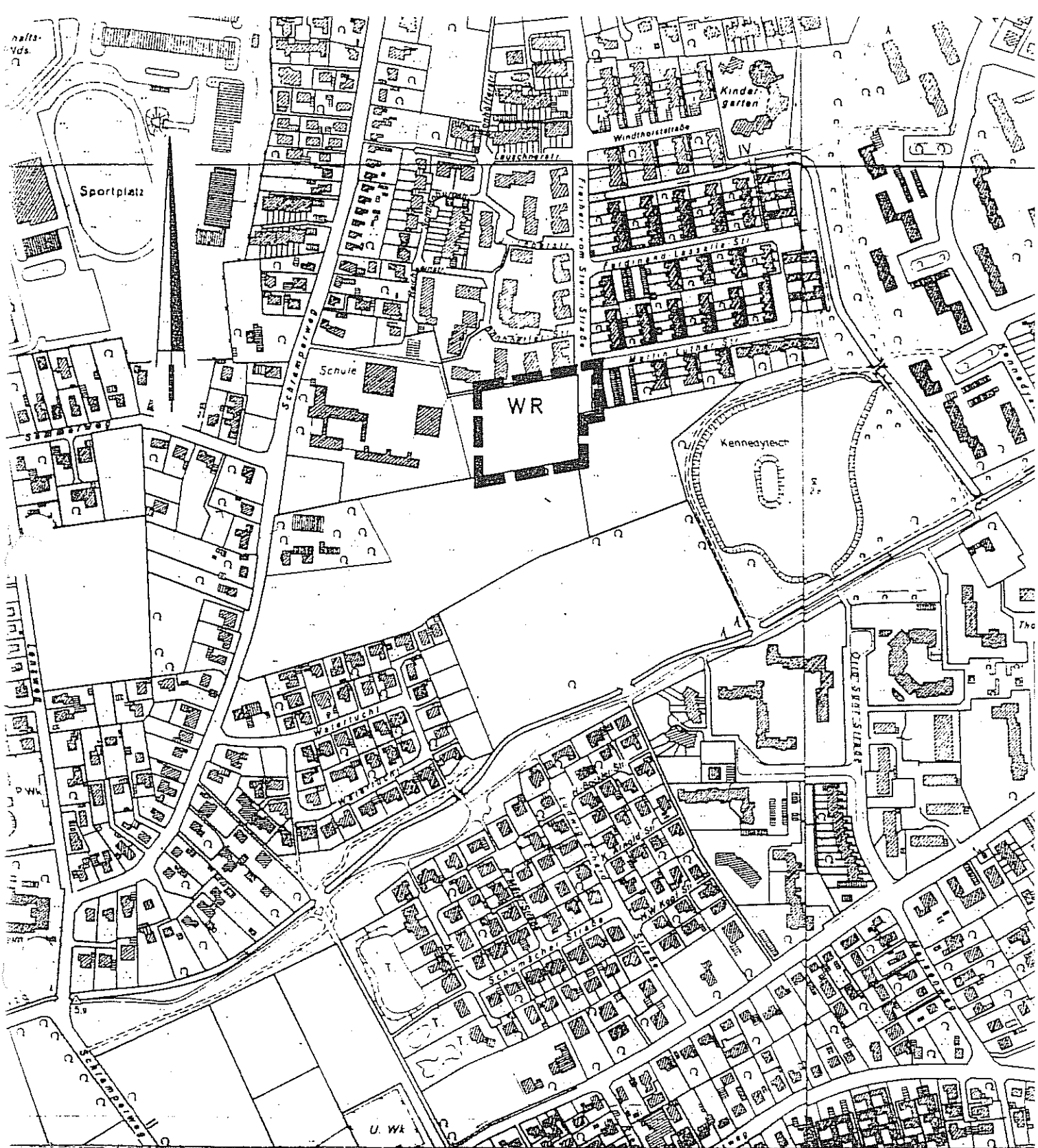
3.3 Grünflächen

Der Planbereich ist an drei Seiten von Wallhecken umgeben. Wallhecken unterstehen gem. § 33 Nds. Naturschutzgesetz einem besonderen Schutz. Der Wall sowie die darauf stehenden Sträucher und Bäume dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. In der überlaubten Fläche sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Pflasterungen u. a. Bodenversiegelungen, Grabenverrohrungen oder Verfüllungen, Veränderungen des Grundwasserspiegels, Verdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Ebenso unzulässig ist die Bepflanzung des Walles mit standortfremden, nicht heimischen Gehölzen sowie innerhalb der Maßnahmenfläche die Errichtung von Gartenhäusern und Komposthaufen usw.

Ein Kinderspielplatz ist auf dem westlich angrenzenden Schulgelände vorhanden.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg in seiner Sitzung am 25. Nov. 1997 zur Beschlußfassung vorgelegen.


Dr. Poeschel
Oberbürgermeister



STADT OLDENBURG (OLDB)			
DER OBERBÜRGERMEISTER			
STADTPLANUNGSAMT - ABTEILUNG 611 - BAULEITPLANUNG			
AZ.:	WESENTLICHE FESTSETZUNGEN DER ÄND. Nr. 1 DES BEBAUUNGSPLANES W-264 IX		
BLATT:			
MASSTAB: 1:5000			
BEARBEITET:	DATUM:	GENEHMIGT:	
GEZEICHNET:	DATUM:	AMTSLEITER:	DATUM: