Begründung zum Bebauungsplan W-306 I (östlich Nobelstraße)

Inhaltsverzeichnis:

1. Anlaß und Ziel der Planung

2. Rahmenbedingungen

3. Inhalt des Planes

4. Maßnahmen zur Planverwirklichung

5. Kosten der Durchführung

6. Bisheriger Verfahrensablauf

Hat vorgelegen
27. Okt. 1987
Bez.-Reg. Weser-Ems
Im Auftrage

1. Anlaß und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan W-306 ist seit dem 19.09.1986 rechtsverbindlich, er sieht in dem Bereich des Bebauungsplanes W-306 I ein allgemeines Wohngebiet mit einer relativ hohen Ausnutzung und offenen Bauweise vor, so daß die Möglichkeit besteht, neben Einfamilien- und Doppelhäusern auch Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser zu bauen.

Anlaß und Ziel der Änderung des Bebauungsplanes W-306 in diesem Teilbereich ist die Absicht der Stadt, ein Gebiet mit freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern zu entwickeln.

Diese Absicht soll durch die Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung gesichert werden.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan 1981 stellt die Flächen im Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan W-306 setzt hier ein allgemeines Wohngebiet fest.

An den Bebauungsplanbereich W-306 I grenzen die rechtsverbindlichen Bebauungspläne 306 und 131 an, die unmittelbar anschließend allgemeine und reine Wohngebiete festsetzen.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Südlich an den Planbereich angrenzend sind Mehrfamilienhäuser bis zu vier Geschossen vorhanden. Westlich der Nobelstraße schließt sich ein Wohngebiet an, daß überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern besteht. Die übrigen Flächen werden zur Zeit noch landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

...

Angebunden wird der Planbereich W-306 I über die Nobelstraße zur Bloherfelder Straße.

Die im Planbereich vorhandenen Bäume prägen das Landschaftsbild. Es handelt sich weitgehend um zu erhaltende Bäume.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Art der Nutzung

Der seit dem 19.09.86 rechtsverbindliche Bebauungsplan W-306 sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes W-306 I ein allgemeines Wohngebiet vor, in dem in Fortsetzung an die bereits vorhandene mehrgeschossige Bebauung an der Nobelstraße auch eine höhere Ausnutzung zulässig ist. Eine stärker verdichtete Bebauung von Mehrfamilien- oder Reihenhäusern hätte dieses Ortsbild weiterentwickelt. Die Nachfrage nach derartigen Wohnformen ist jedoch zurückgegangen.

Die z. Zt. gegebene Situation auf dem Wohnungsmarkt wird durch den verstärkten Wunsch nach freistehenden Einfamilienhäusern deutlich. Um die Realisierung einer Bebauung zu ermöglichen und um den neu bestimmten Gebietscharakter auf Dauer zu sichern, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. In dem Bebauungsplanbereich W-306 I wird entsprechend dem Ziel, ausschließlich eine lockere Wohnbebauung zuzulassen, ein reines Wohngebiet, in dem eine eingeschossige Bebauung mit einer niedrigen Grund- und Geschoßflächenzahl zulässig ist, festgesetzt.

Die Reduzierung ist zugunsten einer höheren Wohnqualität, die sich durch ruhiges Wohnen am Stadtrand auszeichnet, vertretbar. Da es sich hier ferner um eine städtische Fläche handelt, werden finanzielle Nachteile anderer Eigentümer nicht erwartet. Auch sonstige, der Bebauungsplanänderung entgegenstehende Belange sind nicht erkennbar.

3.2 Sonstige Festsetzungen

First- und Traufhöhen

Um die landschaftliche Einbindung des Baugebietes zu unterstützen und um die vorhandenen und geplanten Bäume und Baumgruppen auch sichtbar dominieren zu lassen, werden für die Gebäude maximale First- und Traufhöhen festgesetzt. Das Maß der Firsthöhe einer baulichen Anlage von maximal 8,50 m in dem Wohngebiet, in dem ein Vollgeschoß zulässig ist, orientiert sich daran, daß ein Ausbau des Dachgeschosses möglich sein soll.

Grün

Die vorhandenen Einzelbäume und Baumgruppen werden als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Sie tragen zur stärkeren Durchgrünung der späteren Wohnquartiere bei.

Um Grünverbindungen erkennbar zu machen, wird bei der geplanten Anbindung an den Grünzug das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt.

Kinderspielplatz

Der Bebauungsplan W-306 setzt Spielplätze in ausreichender Größe und in einer Entfernung von höchstens 300 m fest. Bis zur Realisierung dieser Anlagen können die privaten Freiflächen, die aufgrund der geringen Bebauungsdichte erhalten bleiben, als Übergangslösung angesehen werden.

3.3 Infrastruktur

Erschließung

Für die geplante Einfamilien- und Doppelhausbebauung wird neben der im Bebauungsplan W-306 festgesetzten Verkehrsfläche eine zusätzliche Erschließungsstraße festgesetzt, um alle Grundstücke direkt an öffentliche Straßen anschließen zu können.

Der Ausbau der Erschließungsstraßen soll verkehrsberuhigt erfolgen.

In verkehrsberuhigt ausgebauten Straßen wird 1 öffentlicher Stellplatz für 3 - 6 Wohneinheiten zugrunde gelegt, da hier nur die ausgewiesenen Stellflächen beparkt werden dürfen.

Die Flächen im Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße in die Nobelstraße gegenüber der Ernst-Barlach-Straße sind im Eigentum der Gemeinnützigen Siedlungsgesellschaft. Zur Realisierung der geplanten Erschließungsstraße ist ein Grundstückstausch zwischen der Gemeinnützigen Siedlungsgesellschaft und der Stadt Oldenburg vereinbart worden.

Schmutzwasser

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über geplante Schmutzwasserkanäle zu einer geplanten Pumpstation im Bebauungsplan 306 nördlich des Bebauungsplanes 306 I. Mit Hilfe der Pumpstation wird das Schmutzwasser über eine Druckleitung zum vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Nobelstraße gefördert. Mit der Herstellung der Vorflut ist die Ableitung des Schmutzwassers endgültig über die Planstraßen im Bebauungsplan 306 zum Hörneweg geplant.

...

Oberflächenwasser

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über geplante Regenwasserkanäle zu einer Rückhalteanlage im Bebauungsplan W-306 nördlich des Bebauungsplanes W-306 I. In der Rückhalteanlage wird das über einen landwirtschaftlichen Abfluß hinausgehende Oberflächenwasser zwischengespeichert. Der Basisabfluß erfolgt mit Hilfe einer Pumpstation über einen Grenzgraben und den nördlichen Straßengraben am Hörneweg zur Haaren. Diese Lösung bleibt so lange bestehen, bis die Vorflut über die Bebauungspläne 306 und 603 zur Haaren hergestellt ist.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist gewährleistet. Die Grundstücke liegen alle an öffentlichen Verkehrsflächen, rückwärtige Bebauungen sind nicht geplant.

3.4 Städtebauliche Daten

Der Planbereich ist ca. 20 720 m^2 groß.

Davon entfallen auf:

Reines Wohngebiet:	16 810 m^2
Verkehrsfläche:	3 910 m^2

Wenn angenommen wird, daß die Geschoßfläche der Wohnungen im reinen Wohngebiet durchschnittlich 140 m^2/Wohneinheit betragen, so sind in dem reinen Wohngebiet maximal 42 Wohneinheiten möglich.

4. Maßnahmen zur Planverwirklichung

4.1 Soziale Maßnahmen

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplans sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die im Planbereich und in den angrenzenden Gebieten wohnenden Menschen zu erwarten.

4.2 Sicherung der Erschließung

Zur Realisierung der geplanten Erschließungsstraße ist der Grundstückstausch zwischen der Stadt Oldenburg und der Gemeinnützigen Siedlungsgesellschaft vorzunehmen.

5. Kosten der Durchführung

Zur Durchführung des Bebauungsplanes ist der Ausbau neuer Erschließungsstraßen erforderlich. Die Kosten hierfür betragen ca. 821 000 DM.

Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen. Der von der Stadt zu tragende Anteil beträgt ca. 100 000 DM.

...

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem städtischen Haushalt kann zu gegebener Zeit erwartet werden.

6. Bisheriger Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluß:	16.02.87
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 2 a BBauG:	25.02.87
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	13.01.87
öffentliche Auslegung	07.05.87 - 09.06.87
Satzungsbeschluß	