Begründung zum Bebauungsplan N-308 II (Immenweg/Wabenweg)

1. Anlaß und Ziel der Planung

Anlaß für die Überarbeitung des seit dem 01.04.65 rechtsverbindlichen Bebauungsplan N-308 ist, die großen Hintergrundstücke entsprechend den Vorstellungen der Eigentümer einer Bebauung zuzuführen. Die Schaffung zusätzlichen Wohnraumes durch eine behutsame Nachverdichtung in Bereichen, die bereits eine entsprechende Infrastruktur aufweisen und als Wohngebiete erschlossen sind, entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt Oldenburg.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine angemessene Nachverdichtung durch die Bebauungsmöglichkeit der rückwärtigen Grundstücksflächen zu schaffen.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Sowohl im vorherigen Flächennutzungsplan 81 als auch im derzeit gültigen Flächennutzungsplan 96 sind die Flächen im Bereich Immenweg, Wabenweg und Schafjückenweg als Wohnbauflächen dargestellt. Mit den festgesetzten überwiegenden Bereichen als reine Wohngebiete (WR) und dem Bereich der Straße Am Strehl als allgemeines Wohngebiet (WA) ist sichergestellt, daß der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan 96 entwickelt ist.

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes N-308 II grenzt im Norden der seit 1980 rechtsverbindliche Bebauungsplan N-519 an, der hier allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ/GFZ von 0,2/0,25 bis 0,3 bei einem Vollgeschoß festsetzt.

Im Südwesten grenzt der seit 1973 rechtsverbindliche Bebauungsplan N-428 an den Geltungsbereich, der ein reines Wohngebiet (WR) mit einer GRZ/GFZ von 0,4/0,8 bei zwei Vollgeschossen festsetzt. Im Nordosten liegt das Neubaugebiet des Bebauungsplanes N-551 (Schafjückenweg), der im wesentlichen allgemeines Wohngebiet (WA) mit Ausnutzung von 0,3 bis 0,4 für die GRZ und max. 0,5 für die GFZ bei ein bis zwei Vollgeschossen festsetzt. Im Süden grenzt der städtische Waldfriedhof Ofenerdiek an das Plangebiet an, dieser Bebauungsplan N-543 setzt die Flächen als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Friedhof fest.

Die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg, weist auf folgendes hin:

Über den Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG für den Fernmeldeverkehr. Die max. zulässige Bauhöhe von 84,0 m über NN darf in bestimmten Zonen innerhalb des Schutzbereiches der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen.

2.2 Örtliche Situation

Der Planbereich befindet sich im Norden des Stadtgebietes Oldenburg und hat insgesamt eine Größe von ca. 14,6 ha Fläche. Westlich und nördlich grenzt der Bebauungsplanbereich an Flächen, die überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut sind. Die zu überplanenden Flächenanteile liegen eingebunden im Bereich des Stadtteiles Ofenerdiek zwischen den bestehenden Siedlungsbereichen im Nordwesten, dem Waldfriedhof im Südosten und dem "Neubaugebiet Schafjückenweg" im Nordosten.

Bei der vorhandenen Bebauung innerhalb des Planbereiches handelt es sich um eingeschossige Einfamilienhäuser als Kleinsiedlungsgebiet in offener Bauweise. Die zum Teil sehr tiefen Grundstücksgrößen waren im Bebauungsplan N-308 notwendig, da die Abwasserbeseitigung zum damaligen Zeitpunkt durch Kleinkläranlagen mit Verrieselung des gereinigten Abwassers erfolgen mußte. Mit der Verlegung eines Schmutzwasserkanales ist die Teilung der Grundstücke und die Errichtung einer zweiten Bebauungszeile möglich.

2.3 Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist aufgrund des seit 1965 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes N-308 durch Einzelhausbebauung mit Zier- und Nutzgärten gekennzeichnet. Im Bereich Wabenweg, Schafjückenweg, Immenweg (Haus-Nr. 46 bis 50) sowie dreier zum Teil degenerierter Wallhecken ist ein nennenswerter, wenn auch lückiger, wertvollerer Altbaumbestand vorhanden. Der weitere Planbereich ist mit prägendem Baumbestand weit unterversorgt. So weisen Drohnenweg, Weiselweg, Immenweg und Süderdiek sowie der Bereich Am Strehl auf den Grundstücken selbst nahezu keinen Baumbestand auf. Der überwiegende Teil der Straßen des Bebauungsplangebietes weist bis auf den Wallheckenbestand nahezu keinen Baumbestand auf.

Für die Ableitung des Oberflächenwassers sind zum Teil Straßen- bzw. Grenzgräben vorhanden.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Um dem andauernden Bedarf nach Wohnbauflächen für den Einfamilienhausbau nachzukommen und keinen weiteren Flächenverbrauch des Außenbereiches innerhalb des Stadtgebietes zu begünstigen, sollen auf den rückwärtigen Grundstücksflächen Be-

bauungsmöglichkeiten als Einfamilien- sowie Doppelhäusern in zweiter Reihe geschaffen werden. Eine aufgelockerte Nachverdichtung in bereits bestehenden Wohngebieten entspricht den städtebaulichen Zielen und ist im Bereich dieses Gebietes aus bauleitplanerischer Sicht angemessen. Die Festsetzung als Kleinsiedlungsgebiet (WS) wird den heutigen Anforderungen an Wohnraum innerhalb des Geltungsbereiches nicht mehr gerecht. Der Bebauungsplan N-308 II setzt die überwiegenden Flächen dementsprechend als reine Wohnbauflächen (WR) fest. Lediglich entlang der Straße Am Strehl ist in einer Bebauungstiefe die Festsetzung eines allgemeines Wohngebietes (WA) vorgesehen, um den benachbarten Bebauungsplangebieten gerecht zu werden, die hier ebenfalls allgemeine Wohngebiete (WA) festsetzen.

Mit der Aufteilung von bebaubaren und nicht überbaubaren Flächen wird eine Bebauung in zwei Zeilen angestrebt, die insgesamt trotz der maßvollen Nachverdichtung qualitätsvolle Lebensräume ermöglicht. Unterstützt wird diese Aufteilung durch die Festsetzung von 10 m breiten Grünflächen im Bereich der bestehenden Wallheckenstruktur und zur Gliederung zwischen den rückwärtigen Grundstücksgrenzen.

3.2 Die weiteren Festsetzungen

Um eine städtebaulich vertretbare Entwicklung zu sichern, wird das Maß der baulichen Nutzung an die vorhandene Bebauung angepaßt. Auf den bestehenden sowie den freien rückwärtigen überbaubaren Flächen wird eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise zur Einbindung in das vorhandene Siedlungsbild festgesetzt. Die Zahl der Wohneinheiten (WE) wird auf zwei pro Wohngebäude beschränkt, um eine überdimensionierte Bebaubarkeit auf den noch freien rückwärtigen Grundstücksflächen zu vermeiden. Hierzu dient auch die Festsetzung, die Höhe baulicher Anlagen als Firsthöhe mit max. 8,50 m zu begrenzen, sowie die Festsetzung, nur Einzel- und Doppelhäuser zuzulassen.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig, um nicht zusätzlichen Verkehr für die vorhandene Wohngebietsnutzung anzuziehen bzw. im ehemaligen Kleinsiedlungsgebiet, jetzt als reines Wohngebiet festgesetzt, keine die Wohnnutzung störenden Nutzungen zuzulassen.

Für die Höhe baulicher Anlagen ist ein Bezugspunkt angegeben, der sich an der jeweiligen Höhe der Erschließungsstraße auch für die rückwärtige Neubebauung orientiert, um eine Überdimensionierung der geplanten einzelnen Baukörper gerade auf den rückwärtigen Flächen auszuschließen.

Für die zur jeweiligen Straßenverkehrsfläche rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Anlage von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausgeschlossen, um die vorhandenen Wallheckenbereiche zu

schützen und diese Flächen von Bebauung und Versiegelung z. B. durch Zufahrten etc. freizuhalten. Zusätzlich sind Abgrabungen und Aufschüttungen des Geländes hier auszuschließen. Weiterhin ist zur Sicherung der vorhandenen städtebaulich wertvollen Vorgartenbereiche eine Zulässigkeit von Garagen in den nicht überbaubaren unmittelbar straßenseitigen Grundstücksflächen ausgeschlossen.

3.3 Berücksichtigung der Ziele von Natur und Landschaft

Für die Bereiche, in denen derzeit schon Baurechte aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes N-308 gegeben sind, wird, soweit dies aufgrund der unterschiedlich geprägten Grundstücksausnutzung möglich ist, die vorhandene Bebauung gesichert. Da somit keine neuen Baurechte in diesen Flächenbereichen geschaffen werden, die über die bestehenden Baurechte hinausgehen, sind hier die Voraussetzungen für einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht gegeben.

Aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes N-308 sind keine weitergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Obwohl das Maß der baulichen Nutzung sich zwar geringfügig erhöht und eine zweite Bebauungsreihe gegenüber dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan N-308 ermöglicht wird, würde sich aber nach dem derzeit gültigen Baurecht keine maßgebliche Veränderung auf den jeweiligen Grundstücksflächen ergeben. Weiterhin sind keine Festsetzungen in bezug auf Natur und Landschaft im derzeitigen rechtsverbindlichen Bebauungsplan getroffen worden.

Die Bestimmungen des § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden als Belange von Natur und Landschaft in das Planverfahren insoweit einbezogen, daß durch die Änderung des Bebauungsplanes N-308 II wesentlich weitergehende Berücksichtigungen der Belange von Natur und Landschaft gegenüber den bislang geltenden Festsetzungen erreicht werden.

Obwohl keine grundsätzlichen und zusätzlichen Eingriffe im vorhandenen Bebauungsplangebiet zu erwarten sind, sollen aus heutiger Sicht folgende Maßnahmen zu einer Aufwertung und Verbesserung im Sinne von Natur und Landschaft beitragen und als Minimierung von zusätzlich versiegelbaren Flächenanteilen gelten.

- Die vorhandenen Bäume werden als zu erhalten festgesetzt und entsprechend der textlichen Festsetzung geschützt.

- Für die nachrichtlich übernommenen Wallhecken wird ein Schutzbereich von 10,0 m Breite beidseitig als nicht überbaubare Fläche festgesetzt, in der zusätzlich keine weitere Versiegelung ermöglicht wird.

- Zusätzlich ist jeweils ein 10,0 m breiter Streifen im Bereich der Wallhecken als Grünfläche (private Grünfläche) und Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgelegt. Zum Schutz der Wallhecken sind entlang der nicht überbaubaren Grundstücksflächen während der Bauphase Bauzäune zu errichten.

- Die textliche Festsetzung zur Beordnung des Oberflächenwassers trägt durch die Maßgabe einer Versickerung bzw. Rückhaltung ebenfalls zu einer ökologischen Funktion des natürlichen Wasserhaushaltes unter Berücksichtigung der Bodeneigenschaften bei.

- Weiterhin sind die rückwärtigen wertvollen Grundstücksanteile im Bereich Schafjückenweg/Immenweg ebenfalls als Grünflächen festgesetzt.

- Für die mögliche Bebauung in zweiter Reihe und der entsprechenden Versiegelung ist auf den Grundstücken mindestens ein heimischer, standortgerechter Baum anzupflanzen. Diese Festsetzung dient dem Ausgleich der bereits bestehenden geringen Durchgrünung, insbesondere mit Baumbestand, auf den jeweiligen Grundstücken selbst.

  Die Anpflanzung von Bäumen zum Ausgleich von Versiegelung durch Bebauung ist nicht auf die Sanierung der Wallhecken durch Ergänzungspflanzungen anzurechnen.

- Für die Sanierung, Ergänzung und Pflege der Wallheckenkörper sind die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt worden. Hier ist in Verbindung mit der textlichen Festsetzung § 7 die Erhaltung dieser bereits durch das NNatG geschützten Grünbereiche zu gewährleisten.

Unter Abwägung der vorgenannten Gesichtspunkte ist eine maßvolle Nachverdichtung in rückwärtigen bestehenden Wohnbaugebietsflächen mit dem bereits vorhandenen Straßennetz und der bestehenden Infrastruktur angemessen. Der Belang einer Weiterentwicklung des bestehenden Wohngebietes wird vorangestellt, da mit den obengenannten Maßnahmen die Belange von Natur und Landschaft ausreichend Berücksichtigung finden.

## 3.4 Erschließung

Die Erschließung ist über das vorhandene Straßensystem der Straßen Immenweg, Wabenweg, Am Strehl, Süderdiek, Weiselweg, Drohnenweg und Schafjückenweg ausreichend sichergestellt. Dem Bedarf entsprechend ist die Beordnung des ruhenden Verkehres problemlos am Straßenrand bzw. im privaten Bereich zu erreichen. Es sind keine Rad- oder Fußwege im Planbereich vorhanden bzw. geplant. Die Abwicklung für die unterschiedlichen

Verkehrsteilnehmer findet im Straßenraum auf einer niveaugleichen Ebene statt.

Die weitere Erschließung der inneren, rückwärtigen Grundstücksflächen ist individuell lösbar, da prinzipiell nur eine Bebauung in zweiter Reihe zur jeweiligen Erschließungsstraße ermöglicht wird. Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind als Angebote für eine Zusammenlegung von Auffahrten anzusehen, um die Versiegelung durch Nebenanlagen in ökonomischer und ökologischer Sicht so gering wie möglich zu halten. Um die Oberflächenversiegelung für Grundstückszufahrten, Stellflächen etc. so gering wie möglich zu halten, sind diese in wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Fugensteine) zu erstellen. Die üblichen Betonsteinpflaster, Klinkerpflaster und sonstige wasserundurchlässige Materialien sollen nicht verwendet werden, da keine Regenwasserkanalisation vorhanden ist und eine Versickerung für das anfallende Oberflächenwasser vorzusehen ist.

Die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr ÖPNV wird mit der Linie 15 der V.W.G, derzeit in einem mittleren Abstand von ca. 150 m am Plangebiet vorbeifahrend, mit den Haltepunkten Am Strehl und Schafjückenweg geregelt. Mittelfristig ist eine Verbesserung durch Änderung der Linienführung im Zuge der Erschließung des Neubaugebietes Schafjückenweg geplant.

Im Bereich des Bebauungsplanes N-308 II ist eine Schmutzwasserkanalisation in den Straßen vorhanden. Die Ableitung von rückwärtigen Bauvorhaben muß über die Anschlußleitung der Vordergrundstücke erfolgen. Die Verlängerung der Grundstücksentwässerungsleitungen muß rechtzeitig vor Baubeginn geplant und rechtlich (z. B. durch Grundbucheintragung oder Baulast) gesichert werden.

Es ist keine Regenwasserkanalisation vorhanden, so daß die gesamte Oberflächenentwässerung über Grenzgräben, Straßengräben und weitere kleinere Vorfluter in Richtung Rückhaltebecken "Swarte Moor" bwz. in Richtung Wasserzug "Achterm Sande/Wahnbäke" erfolgt (die Einzugsgebietsgrenze entspricht der Verbandsgrenze zwischen der Haaren-Wasseracht und der Moorriem-Ohmsteder Sielacht). Die gesamten Straßen- und alle anderen Grenzgräben müssen erhalten bleiben, da hier ein Speichervolumen für Oberflächenwasser vorhanden ist. Eine abschnittsweise Verrohrung kann nur erfolgen, wenn dies unbedingt erforderlich ist und hierfür Speicher- und Versickerungsersatz geschaffen wird.

Die Oberflächenentwässerung ist mit den vorhandenen Entwässerungsanlagen zu beordnen. Nach dem § 149 Abs. 3 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) sind die Grundstückseigentümer zur Beordnung bzw. Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Das Niedersächsische Wassergesetz ist zu beachten.

Vor Baubeginn ist die Entwässerungsplanung zur schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers mit Nachweis der Vorflut zur Genehmigung vorzulegen. Dabei soll möglichst keine Ableitung von Grundstücken erfolgen. Falls Baugrunduntersuchungen nachweisen, daß keine ausreichende Versickerung möglich ist, muß eine Rückhaltung erfolgen. Um möglichst nicht erst einen Abfluß von Niederschlagswasser entstehen zu lassen, dürfen nur möglichst geringe Flächen befestigt werden. Falls eine Befestigung unbedingt erforderlich ist, sollte sie z. B. für Zufahrten möglichst wasserdurchlässig sein.

Bei Einleitung ins Grundwasser ist eine Erlaubnis und bei Herstellung oder Veränderung von Gewässern ist eine Genehmigung der unteren Wasserbehörde erforderlich.

Die textliche Festsetzung § 4 hierzu dient im wesentlichen dazu, die obengenannten Maßnahmen zur Beordnung der Oberflächenentwässerung zu erreichen.

Die Versorgung des Planbereiches mit Strom, Wasser und Gas ist sichergestellt.

Die fernmeldetechnische Versorgung der rückwärtigen geplanten Bebauung erfolgt durch die Telekom, Fernmeldeamt Oldenburg.

Die Abfallbeseitigung ist über das bestehende öffentliche Straßennetz gewährleistet.

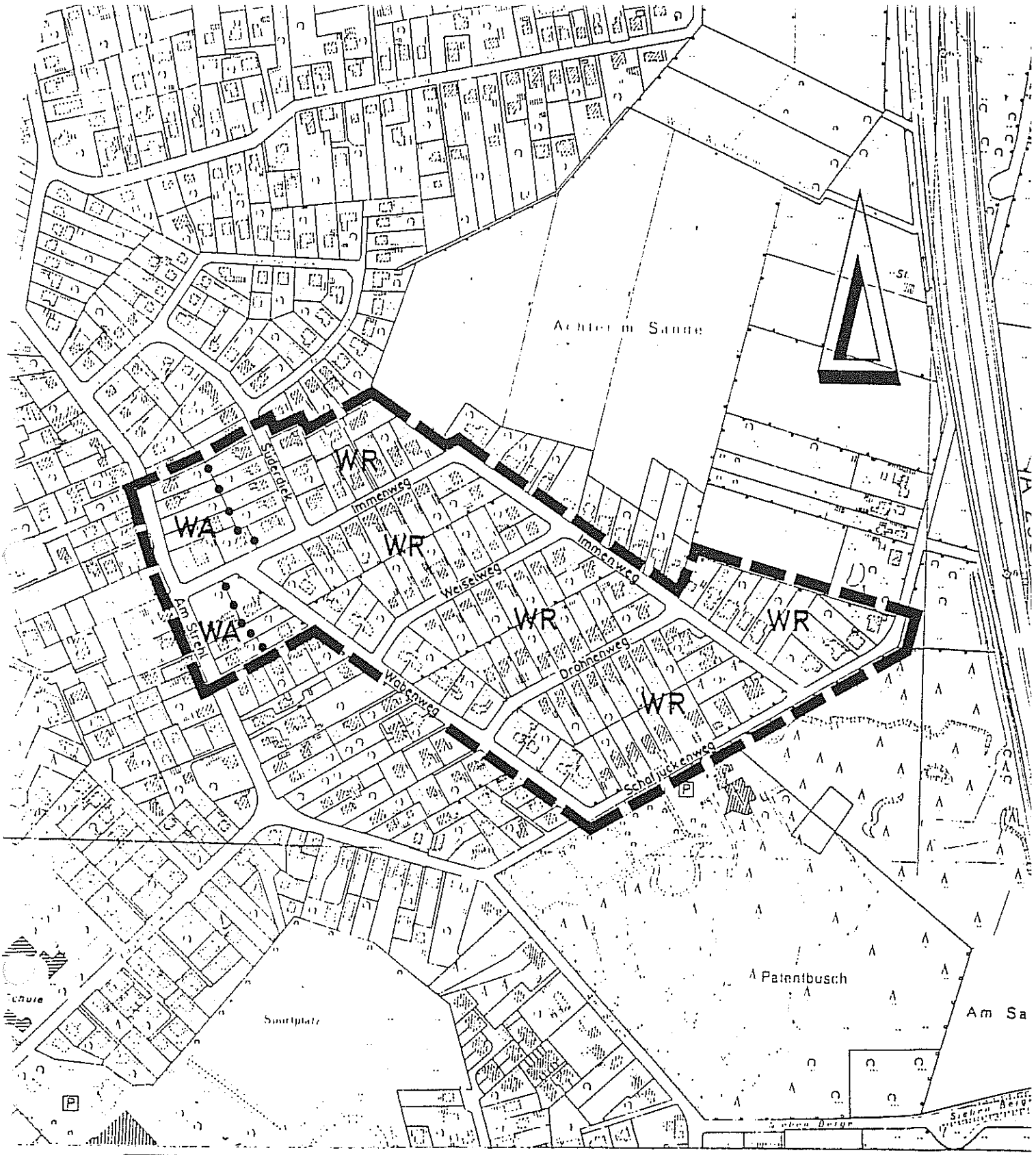
Altablagerungen sind nach Aktenlage im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu informieren.

Es wird darauf hingewiesen, daß ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg in seiner Sitzung am 16. Juni 1998 zur Beschlußfassung vorgelegen.

Oldenburg, 16. Juni 1998

Dr. Poeschel
Oberbürgermeister




# STADT OLDENBURG (OLDB)

## DER OBERBÜRGERMEISTER

## STADTPLANUNGSAMT - ABTEILUNG 611 - BAULEITPLANUNG

| | |
|---|---|
| AZ.: | WESENTLICHE FESTSETZUNGEN DES |
| BLATT: | BEBAUUNGSPLANES N-308 II |
| MASSTAB: 1:5000 | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| BEARBEITET: Prö | DATUM: | GENEHMIGT: | |
| GEZEICHNET: Schü | DATUM: 26.6.97 | AMTSLEITER: | DATUM: |