

Begründung zum Bebauungsplan W-358 I (Hartenscher Damm/Quellenweg/Uhlhornsweg)

Inhaltsverzeichnis:

1. Anlaß und Ziele der Planung
2. Rahmenbedingungen
3. Inhalt des Planes
4. Bisheriger Verfahrensablauf

Hat vorgelesen

30.8.93

Bez.-Reg. Weser - Ems

Im Auftrage

Müller

1. Anlaß und Ziele der Planung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan W-358 aus dem Jahre 1968 setzt ein Maß der baulichen Nutzung fest, das erheblich über dem der vorhandenen gewachsenen Bebauung liegt. Bisher bestimmt eine lockere Ein- und Zweifamilienhausbebauung den Siedlungscharakter. Bei neu genehmigten Bauvorhaben wurde jedoch bereits in einigen Fällen die volle Ausnutzung der Höchstwerte in Anspruch genommen. Die in den Jahren gewachsene Straßenrandbebauung des Quellenweges ist somit in ihrer Eigenart gefährdet. Um unmaßstäbliche Neubauten künftig auszuschließen, soll das zulässige Maß der baulichen Nutzung herabgesetzt und der bestehenden Siedlungsstruktur angepaßt werden. Darüber hinaus soll das Landschaftsbild stärker als bisher berücksichtigt werden.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar.

Für den überwiegenden Planbereich gilt der seit dem 19.04.68 rechtsverbindliche Bebauungsplan W-358, der hier ein reines Wohngebiet festsetzt. Zulässig ist im vorderen Bereich eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschoßflächenzahl von 0,7 und zwei Vollgeschosse. Die rückwärtige Bebauung ist mit Rücksicht auf die Nähe zum Landschaftsschutzgebiet "Haarenniederung" mit einer geringeren Grundflächenzahl/Geschoßflächenzahl von östlich 0,3/0,3 und westlich 0,4/0,4 festgesetzt.

Nur für das östlich im Plangebiet gelegene Flurstück 4512/181 gilt der seit dem 16.03.79 rechtsverbindliche Bebauungsplan 458, der ebenfalls mit Rücksicht auf das Landschaftsschutzgebiet eine Grundflächenzahl/Geschoßflächenzahl von 0,3/0,3 festsetzt.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 358 aus dem Jahre 1968 ist die damalige Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes nachrichtlich dargestellt.

...

Die jetzige "Verordnung der Stadt Oldenburg (Oldb) über das Landschaftsschutzgebiet OL-S-60 Haarenniederung" vom 13.05.91, rechtsverbindlich seit dem 12.07.91, erfaßt entlang der Haaren Flächen in einer Tiefe von 15 m, die gem. § 3 (1) h der Verordnung besonders gekennzeichnet sind als "Haus- und Hofflächen bzw. gärtnerisch nutzbare Flächen".

Der Bebauungsplanbereich wird im Norden begrenzt von der Haaren, einem Verbandsgewässer II. Ordnung der Haaren-Wasseracht. Die Haaren ist bereits teilweise im Bebauungsplan 447, rechtsverbindlich seit dem 24.04.81, als Wasserfläche festgesetzt.

Im südwestlichen Randbereich des Plangebietes besteht ein Leitungsrecht für den unterirdisch verrohrten Wasserzug "Von Achtermöhlen 1.10" zugunsten der Haaren-Wasseracht.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Die Flächen des Planbereiches sind bereits überwiegend bebaut. Es sind vorwiegend eingeschossige Einfamilienhäuser mit ausgebautem Dachgeschoß vorhanden. Die Gebäude sind als Straßenrandbebauung mit einem ca. 5 bis 6 m breiten Vorgartenbereich sowie als Hintergrundstückbebauung angeordnet.

Aufgrund des Bebauungsplanes W-358 mit der Möglichkeit der hohen baulichen Ausnutzung sind bereits einige zwei- bis zweieinhalbgeschossige Mehrfamilienhäuser entstanden.

Die vorhandene Straßenrandbebauung wird direkt vom Quellenweg, die rückwärtige Bebauung über private Stichwege erschlossen.

2.3 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet bildet im nördlichen sowie im westlichen Bereich den Übergang zur freien Landschaft (Landschaftsschutzgebiet). Auf ca. 600 m Länge und in 25 m Breite wird das Landschaftsschutzgebietes "Haarenniederung" von diesem Bebauungsplan überdeckt. Dieser 25 m breite Streifen besteht aus der nördlich verlaufenden 10 m breiten Wasserfläche der Haaren und einem 15 m breiten Grünstreifen, der sich derzeit als Rasen- bzw. Wiesenfläche darstellt. Der Grünstreifen ist teilweise mit Strauch- und Baumbestand bewachsen.

Im westlichen Teil des Plangebietes verläuft die verbleibende nördliche Plangebietsgrenze von ca. 260 m direkt am Rand des Landschaftsschutzgebietes. Hier verläuft die Haaren außerhalb des Bebauungsplanes in ca. 30 bis 150 m Entfernung.

Die Flächen innerhalb des Bebauungsplanbereiches sind bereits überwiegend bebaut. Die noch wenigen Baulücken liegen vornehmlich im Hintergrundstückbereich und werden als Rasen- bzw. Gartenfläche genutzt.

Die vorhandenen Grünflächen werden nach der sechsstufigen Bewertungsskala von Prof. Dr. Dr. Weber der ersten Wertstufe zugeordnet und sind somit nur von geringer Wertigkeit.

...

Aufgrund der relativ gering floristischen Wertigkeit wurde es seitens der unteren Naturschutzbehörde für vertretbar gehalten, auf eine relativ aufwendige und Zeit beanspruchende faunistische Bestandsaufnahme zu verzichten.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Ziel der Planung ist die Einschränkung des Maßes der zulässigen baulichen Nutzung und damit die Anpassung künftiger Bauvorhaben an die vorhandene Siedlungsstruktur. Einige bereits entstandene Neubauten sind unter Ausnutzung des im rechtsverbindlichen Bebauungsplan W-358 festgesetzten Maß der baulichen Nutzung erstellt worden. Diese Neubauten wirken als Fremdkörper in einer ansonsten intakten Siedlungsstruktur aus Ein- und Zweifamilienhäusern. Aus städtebaulicher Sicht ist es deshalb notwendig, eine Anpassung von künftigen Neubauten an die vorhandene Struktur zu sichern.

Im Bebauungsplan wird dies dadurch berücksichtigt, daß das zulässige Maß der baulichen Nutzung gegenüber dem Bebauungsplan W-358 reduziert wird.

3.2 Die Festsetzungen im einzelnen

Im rückwärtigen Bereich des Plangebietes wird die Geschoßflächenzahl unverändert übernommen, die Grundflächenzahl jedoch um 0,05 reduziert. So wird der östliche rückwärtige Bereich mit GRZ 0,25/GFZ 0,3 und der westliche rückwärtige Bereich mit GRZ 0,35/GFZ 0,4 festgesetzt. Bei der Berechnung der Geschoßflächen soll von der bestehenden Situation ausgegangen werden, so daß die Grundflächen von Aufenthaltsräumen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschl. ihrer Umfassungswände auch in anderen Geschossen, die nicht als Vollgeschosse zählen, mitzurechnen sind.

Es erfolgt eine zusätzliche Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser sowie eine Beschränkung der Wohneinheiten. Für Einzelhäuser sind zwei Wohneinheiten, für Doppelhäuser drei Wohneinheiten zulässig. Diese Reduzierungen der baulichen Nutzung sollen den Übergang zur freien Landschaft sicherstellen und einer eng verdichteten Bebauung sowie großflächigen Versiegelungen entgegenwirken. Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen wird hier auch im Hinblick auf die schmalen Stichwege, die zur Erschließung dienen, vorgenommen, um vermehrten Kraftfahrzeugverkehr von vornherein auszuschließen. Aufgrund der Lage des Baugebietes zur freien Landschaft werden die baulichen Anlagen in der Höhe durch die Festsetzung der Firsthöhe mit maximal 8,50 m und durch die Traufhöhe mit maximal 4,50 m begrenzt. Hierdurch soll erreicht werden, daß sich noch mögliche Neubauten in die vorhandene Bebauung einfügen und die festgesetzte Bepflanzung entlang der Haaren in der Höhe dominieren kann.

Im südlichen Planbereich entlang des Quellenweges wird das Maß der baulichen Nutzung auf Grundflächenzahl 0,3/Geschoßflächenzahl 0,5 reduziert. Dieses Maß leitet sich von der vorhandenen Bebauung ab.

Die zusätzliche Beschränkung auf drei Wohneinheiten pro Einzelhaus sowie vier Wohneinheiten pro Doppelhaus soll eine Abnahme der Wohndichte zum Siedlungsrand erreichen und zugleich sicherstellen, daß die bereits weitgehend bestehende Ein- bis Zweifamilienhausbebauung im gleichen Sinne fortgeführt wird, um die städtebauliche Struktur zu wahren. Die Firsthöhe wird hier mit maximal 11,50 m und die Traufhöhe mit maximal 7,50 m festgesetzt, um auch hier dem Übergang zur freien Landschaft Rechnung zu tragen.

Die Baugrenzen werden unverändert aus dem bisher vorliegenden Bebauungsplan übernommen und sichern im Norden den Abstand bzw. den Übergang zum Landschaftsschutzgebiet sowie im Süden die typischen Vorgartenbereiche. Dies soll zusätzlich durch ein Verbot von Garagen, Stellplätzen sowie Abstellräume, Garten- und Gewächshäuser auf den nicht überbaubaren Flächen gesichert werden.

3.3 Erschließung

Das Plangebiet ist durch den Quellenweg erschlossen. Westlich mündet der Quellenweg in den Hartenscher Damm und östlich in den Uhlhornsweg. Alle Straßen sind einbezogen in die Tempo-30-Zone.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch Grüppen, Grenzgräben, Straßengräben etc. Dieses System ist stark überlastet und läßt ohne Veränderung keine weitere Versiegelung von Flächen zu, d. h. bei weiterer Bebauung bzw. Erteilung von Baugenehmigungen ist der Bau eines Niederschlagswasserkanals im Quellenweg auf ganzer Planlänge erforderlich. Bei dieser Gelegenheit sollte die Verrohrung des Wasserzuges Nr. 110 (Wasserzug von Achtermöhlen) ab Quellenweg in nördlicher Richtung entfallen und durch einen entsprechend bemessenen Niederschlagswasserkanal im Quellenweg mit Vorflut zur Straße Hartenscher Damm ersetzt werden. Bei rückwärtiger Bebauung von Grundstücken auf der Nordseite des Quellenweges bietet sich an, die Oberflächenentwässerung direkt zur Haaren, Verbandsgewässer II. Ordnung der Haaren-Wasseracht, auszulegen. In diesem Fall ist der Wasser- und Bodenverband zu beteiligen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan W-358 weist keinen Spielplatz aus. Aufgrund der mittlerweile vorhandenen Bebauung und der ungünstigen Grundstückszuschnitte ist innerhalb des Plangebietes für einen Kinderspielplatz kein geeigneter Standort vorhanden.

Vom westlichen Planrandbereich ist der in ca. 500 m Entfernung gelegene Unisportplatz/Wechloy über den verkehrsberuhigten Hartenscher Damm gefahrlos zu erreichen. Ebenso kann vom östlichen Planrandgebiet der Sportplatzbereich der Uni am Uhlhornsweg gefahrlos besucht werden.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, auf das Angebot des Abenteuer- und Bauspielplatzes "Eversten" westlich des Schulzentrums Eversten zurückzugreifen, der auch lediglich 1,5 km entfernt liegt und über Radwege gut zu erreichen ist.

3.4 Berücksichtigung der Grundsätze und Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Der Bebauungsplan bereitet gemäß Nds. Naturschutzgesetz einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Dieser Eingriff in Form von Flächenversiegelung durch Bebauung und Pflasterung kann ausgeglichen werden.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist dafür ein 15 m breiter, parallel zur Haaren verlaufender Pflanzstreifen als private Grünfläche festgesetzt. Auf dieser Pflanzfläche soll eine Anpflanzung mit heimischen, standortgerechten Pflanzenarten vorgenommen werden. Die Verordnung der Stadt Oldenburg (Oldb) über das Landschaftsschutzgebiet OL-S-60 "Haarenniederung", hier § 3 (1) h, ist zu berücksichtigen. Somit ist die gärtnerische Nutzung, ausgenommen auf den in der Karte zur Verordnung besonders gekennzeichneten gärtnerisch genutzten Grundstücken in bisherigem Umfang, verboten. Durch die Anordnung des Pflanzstreifens wird eine Übergangszone zwischen Siedlungsrandbebauung und freier Landschaft geschaffen. Die Einhaltung und Realisierung dieser Festsetzung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Der erhaltenswerte Baumbestand sowie die Buchenhecke im Bereich des vom Quellenweg abzweigenden Wanderweges zum Landschaftsschutzgebiet "Haarenniederung" werden als zu erhalten festgesetzt.

Es wird empfohlen, die Stellplatzflächen sowie die Wegeflächen mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen, um ein Versickern des Oberflächenwassers auf den Grundstücken zu ermöglichen.

3.5 Städtebauliche Daten

Plangebietsgröße:	73 000 m ²
reines Wohngebiet:	56 700 m ²
private Grünfläche:	9 000 m ²
Wasserfläche (Haaren):	6 100 m ²
Wegeflächen:	1 200 m ²

4. Bisheriger Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschuß: 09.07.90

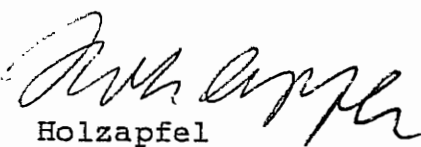
Frühzeitige Bürgerbeteiligung: 17.06.92

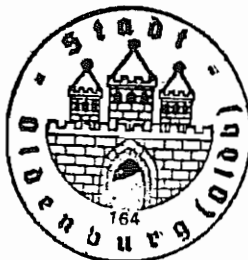
Beteiligung Träger öffentlicher Belange: 19.06.92 - 20.07.92


Öffentliche Auslegung: 04.01.93 - 03.02.93

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg in seiner Sitzung am 17.05.93 zur Beschlußfassung vorgelegen.

Oldenburg, 17.05.93


Holzapfel
Oberbürgermeister




Wandscher
Oberstadtdirektor