

Begründung zum Bebauungsplan W-471 B II (Nikolaikirchweg)

1. Anlaß und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan W-471 B wurde 1986 aufgestellt, um unter anderem neue Wohnbauflächen festzusetzen für eine Einzelhaus-, Doppelhaus- und auch Reihenhausbebauung. Ziel dieser Planänderung ist, dem großen Bedarf an Wohnungen entsprechend weitere Geschößflächen zu ermöglichen.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan W-471 B setzt den nördlichen Teil des Planbereiches W-471 B II als reines Wohngebiet, den südlichen Teil als allgemeines Wohngebiet fest. Das Maß der baulichen Nutzung ist jeweils festgesetzt mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschößflächenzahl von 0,4, nördlich ist eine eingeschossige offene Bauweise, südlich sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Firsthöhe ist auf 9 m begrenzt.

3. Inhalt des Planes

In Oldenburg besteht ein Mangel an Wohnungen. Zur Überwindung dieser Engpaßsituation kann auch die höhere Ausnutzung vorhandener Wohnbaugrundstücke beitragen. Der Bebauungsplan W-471 B sieht für das Baugebiet Hundsmühler Höhe neben Einfamilienhausgebieten bereits Flächen für verdichtete Bauweisen vor. Diese Flächen sollen nunmehr um die Grundstücke im Änderungsbereich erweitert werden. Geplant ist dabei, die Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4, die Geschößflächenzahl von 0,4 auf 0,6 zu erhöhen. Um gerade die Anlage von flächenschonenden Reihenhäusern zu ermöglichen, soll zusätzlich für die Mittelhäuser solcher Häuserzeilen eine Geschößflächenzahl von 0,8 zulässig sein. Gleichzeitig soll die Zahl der Vollgeschosse auf 2 erhöht werden. Damit sich diese Baukörper in die eingeschossige Umgebung einfügen, soll nicht nur die bislang festgesetzte Firsthöhe bestehen bleiben, zusätzlich soll auch eine Traufhöhe von 3,50 m festgesetzt werden. Diese maßvolle Verdichtung hat keine Auswirkungen auf die vorhandenen und geplanten Infrastruktureinrichtungen. Die angrenzenden Bauflächen sind noch nicht bebaut, so daß keine nachbarlichen Belange betroffen sind. Da auch sonst öffentliche oder private Belange erkennbar nicht berührt werden, kann eine Festsetzung des geplanten Nutzungsmaßes erfolgen.

Für den gesamten Planbereich wird die Art der Nutzung (reines und allgemeines Wohngebiet) aus dem Bebauungsplan W-471 B unverändert mit seinen Einschränkungen übernommen.

Um den südlichen Teil des Planbereiches wirtschaftlicher nutzen zu können, wird das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Erschließung der südlich an den Planbereich angrenzenden Baufläche um 3 m nach Süden verschoben. Da es sich bei beiden Grundstücken um einen Eigentümer handelt, ist mit dieser Planänderung keine Benachteiligung verbunden.

Die übrigen Festsetzungen hinsichtlich der Verkehrsflächen und der nicht überbaubaren Flächen bleiben unverändert bestehen.

Da der Bebauungsplan W-471 B II einem dringenden Wohnungsbedarf der Bevölkerung dienen soll, wird der Bebauungsplan W-471 B im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch unter Anwendung des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes vom 17.05.90 geändert.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg in seiner Sitzung am 11.03.1991 zur Beschlußfassung vorgelegen.

Oldenburg, den 11.03.1991

gez. Müller

~~Oberbürgermeister~~
1. Bürgermeister

L.S.

gez. Wandscher

Oberstadtdirektor