Begründung zum Bebauungsplan W-512 mit örtlichen Bauvorschriften
(Thomasburg)

1. Anlass und Ziele der Planung

Für den Bereich Sandfurter Weg, Dannenbuschweg, Schnepfenweg, Bäkeweg, Nachtigallenweg, Thomasburg und Eibenweg liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Die bisherige Bebauung in diesem Bereich wurde bislang nach § 34 Baugesetzbuch beurteilt. Um das Einfügen, insbesondere für mögliche Vorhaben auf den noch freien rückwärtigen Grundstücksflächen, in die Eigenart des Gebietes zu gewährleisten, soll das Maß der baulichen Nutzung im Rahmen eines Bebauungsplanes festgesetzt werden. Durch die Festsetzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll eine Gliederung der rückwärtigen Bebauung vorgesehen werden und durch die Festsetzung einer Wohneinheitenbeschränkung sowie der Vorgabe von Mindestgrundstücksgrößen gleichzeitig das hier verfolgte Ziel, nur Einfamilienhäuser und Doppelhäuser zu ermöglichen, sichern. Nur so kann hier auch künftig eine städtebaulich sinnvolle Siedlungsstruktur sichergestellt werden.

Für die ursprüngliche Straßenrandbebauung, die durch die Umsetzung von Kleinsiedlungsgebieten entstanden ist, sollen darüber hinaus örtliche Bauvorschriften umgesetzt werden.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bisherige Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan '96 der Stadt Oldenburg (Oldb) bis auf die Grünfläche zwischen den Straßen Eibenweg und Thomasburg als Wohnbaufläche dargestellt. Durch die Realisierung von Wohnungsbaumaßnahmen verschiedener Bauträger entwickelte sich zwischen 1930 und 1955 eine Siedlungsstruktur als Kleinsiedlungsgebiet. Diese Siedlungsstruktur wurde dann durch den Bereich "Am Dornbusch (1960)" sowie durch die Schließung von Baulücken und durch eine rückwärtige Bebauung fortgeführt und bereits teilweise überformt.

Westlich sowie südlich angrenzend stellt der Flächennutzungsplan '96 Flächen für die Landwirtschaft dar, die gleichzeitig überwiegend als Landschaftsschutzgebiet sowie als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichnet sind. Nördlich sowie östlich anschließend werden Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt. Diese Wohnbauflächen werden durch die Bebauungspläne 230 (rechtsverbindlich seit dem 18.09.1961), 435 (rechtsverbindlich seit dem 23.03.1979), 249 (rechtsverbindlich seit dem 16.08.1963) sowie durch den Bau- und Fluchtlinienplan 193 aus dem Jahre 1957 beordnet.

Für den Geltungsbereich selbst wurde bereits 1977 ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Der vorhandene Siedlungsbereich sollte aufgrund vermehrter Bauvoranfragen und Bauanträgen einer geordneten Siedlungsverdichtung zugeführt werden. Das Verfahren wurde jedoch lediglich bis zur öffentlichen Auslegung vom 05.02.1979 bis zum 09.03.1979 umgesetzt. Eine Fortführung des alten Bebauungsplanverfahrens wird nicht für zulässig gehalten, da heute geänderte Rechtsgrundlagen vorliegen. Die seinerzeit während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen und Bedenken beziehen sich u. a. auf die Ausweisung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Diese Anregungen und Bedenken wurden nicht mehr abschließend vom Rat behandelt.

Derzeit werden Bauvorhaben nach § 34 Baugesetzbuch - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - beurteilt. Somit ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Das Siedlungsgebiet liegt ca. 3 km südwestlich vom Innenstadtkern Oldenburgs entfernt und ist durch eine Wohnnutzung geprägt. Die ursprüngliche Bebauung des Gebietes orientiert sich zu den öffentlichen Verkehrsflächen. Da das Gebiet jedoch Grundstückstiefen bis zu 100 m aufweist, hat die Baugrundstücksnachfrage dazu geführt, dass die Grundstücke vielfach geteilt und bebaut worden sind. Die somit übliche Grundstückstiefe für das Gebiet liegt zwischen 30 und 50 m.

Das Plangebiet ist über ein vorhandenes Straßensystem erschlossen, welches an die Hauptverkehrsstraße Edewechter Landstraße angebunden ist.

Im Gebiet befinden sich noch ca. 40 bis 50 rückwärtige Grundstücke, für die eine Bebauung möglich wäre. Darüber hinaus besteht bei vielen Gebäuden entlang der Verkehrsflächen aufgrund der relativ geringen Baumasse ein Erweiterungspotential.

2.3 Zustand und Bewertung von Natur und Landschaft

Der Planbereich des Bebauungsplanes W-512 kennzeichnet sich vorrangig als Siedlungsgebiet mit Doppel- und Einzelhausbebauung. Südlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet "Hausbäke-Niederung (OL-S-70)" an.

Die Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes sind bereits überwiegend bebaut. Die noch wenigen Baulücken werden derzeit noch als Rasen- bzw. Gartenfläche genutzt. Siedlungs- und straßenbildprägend sind die Grundstückseinfassungen mit Liguster, Taxus- oder Buchenhecken. Alt- und Großbaumbestand existiert vorrangig entlang des Sandfurter Weges, in Form einer Wallhecke entlang der westlichen Plangebietsgrenze, im Bereich des Spielplatzes sowie im südlichen Abschnitt des Eibenweges und am westlichen Bäkeweg.

Eine Bebauung der Baulücken im Plangebiet ist auch ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich, soweit sich die Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Somit ist eine Vermeidung der Eingriffe durch den Verzicht einer städtebaulichen Beordnung nicht erreichbar und würde dar-

über hinaus dem Ziel, durch eine strukturierte Nachverdichtung die Ausweisung neuer Bauflächen zu vermeiden, entgegenstehen.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch den Bebauungsplan W-512 nur begrenzt zu erwarten und wären aufgrund der derzeitigen Rechtslage, die eine Bebauung gem. § 34 Baugesetzbuch ermöglicht, nicht zu versagen.

2.4 Nichtdurchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Mit dem Bebauungsplan W-512 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Nachverdichtung geschaffen werden. Die im Plangebiet vorhandenen Bauflächen haben insgesamt eine Größe von ca. 243 600 m². Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,2 ergibt sich somit eine mögliche Grundfläche von 48 720 m², d. h. der untere Schwellenwert von 20 000 m² (gemäß Anlage 1 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz Nr. 18.7) wird überschritten. Dementsprechend wurde überprüft, ob das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen aufweist. Unter Anwendung der in Anlage 2 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz aufgeführten Kriterien hat diese Prüfung ergeben, dass solche Folgen nicht zu erwarten sind. Dieses bauplanungsrechtliche Vorhaben fällt somit nach § 3 Abs. 1 Anlage 1 Nr. 18 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung nicht in den Anwendungsbereich dieses Gesetzes.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Die vorhandene Bebauung ist durch eine Wohnnutzung geprägt, und zwar überwiegend in Form einer Bebauung mit frei stehenden Einfamilienhäusern bzw. teilweise mit Doppelhäusern. Es handelt sich fast ausschließlich um Gebäude mit einem Vollgeschoss und geneigtem Dach. Da für das Plangebiet kein Bebauungsplan vorliegt, ist keine Aufteilung in überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen vorgesehen, so dass in Teilbereichen wesentliche Abweichungen von einer städtebaulich sinnvollen Gliederung vorliegen. Da aufgrund des § 34 Baugesetzbuch gerade diese städtebaulich wichtige Gliederung nur eine begrenzte Rechtssicherheit aufweist, wird ein Bebauungsplan als Rechtsgrundlage umso erforderlicher. Ziel des künftigen Bebauungsplanes ist die Festschreibung des Maßes der baulichen Nutzung der vorhandenen Bebauung und somit die Anpassung künftiger Bauvorhaben an die vorhandene Siedlungsstruktur. Darüber hinaus ist es für die Umsetzung des städtebaulichen Ziels wichtig, eine Strukturierung durch die Festsetzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen vorzugeben sowie eine Begrenzung der Wohneinheiten pro Gebäude vorzusehen. Ohne Bebauungsplan und somit ohne diese Festsetzungen ist zu erwarten, dass sich der vorhandene Siedlungscharakter auf Dauer grundsätzlich verändern wird.

In jüngster Zeit wurden wieder vermehrt Bauanträge vorgelegt, die aufgrund der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch eine Beurteilung nach § 34 Baugesetzbuch nicht abschließend rechtssicher zu beurteilen sind. Um das hier angestrebte städtebauliche Ziel erreichen zu können, eine unmaßstäbliche Verdichtung der vorhandenen Siedlung zu vermeiden, ohne von vornherein eine teilweise schon vorhandene und dem Grunde nach sinnvolle Bebauung in zweiter bzw. dritter Reihe auszuschließen, wird das Erfordernis einer städtebaulichen Beordnung gesehen. Deshalb wurde

für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes W-512 ein erneuter Aufstellungsbeschluss gefasst.

Die erste Wohnbebauung im Plangebiet des Bebauungsplanes W-512 entstand im Jahre 1930 als Baumaßnahme der Gemeinnützigen Siedlungsgesellschaft Oldenburg im Rahmen einer Wohnungsbaumaßnahme. Somit wurden 16 Zweifamiliendoppelhäuser nördlich, entlang der Straße Thomasburg als Kleinsiedlung erstellt. Durch die weitere Realisierung von Wohnungsbaumaßnahmen verschiedener Bauträger entwickelte sich zwischen 1930 und 1955 eine geschlossene Siedlungsstruktur als Kleinsieldungsgebiet. So entstanden u. a.

1936 28 Einfamilienhäuser im südlichen Bereich der Straße Thomasburg und
1950 14 Vierfamiliendoppelhäuser an der Straße Dannenbuschweg.
1951 war mit 4 Einfamilienhäusern am Goldammerweg, 7 Einfamilienhäuser am Spechtweg, 5 Einfamilienhäuser am Wachtelweg, 8 Doppelhäuser am Finkenweg, 4 Doppelhäuser am Schnepfenweg sowie 4 Doppelhäuser am Bäkeweg eine verstärkte Bautätigkeit aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfes zu registrieren.
1953 entstanden entlang des Eibenweges nochmals 24 Einfamilienhäuser sowie entlang des Nachtigallenweges 5 Einfamilienhäuser und 9 Doppelhäuser.
1960 wurde der Siedlungsbereich entlang der Straße Am Dornbusch realisiert. Auch wurden straßenseitige Baulücken, soweit sie nicht bereits in den Jahren ab 1950 bebaut wurden, mit Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern geschlossen. Erst die geänderte Voraussetzung, dass die doch recht großen Grundstücke nicht mehr in vollem Umfang für die Notwendigkeit der Entwässerungsbeordnung herangezogen werden mussten, entstand die Möglichkeit und somit der Wunsch der Anlieger, ihre rückwärtigen Grundstücke einer Bebauung zuzuführen.
1977 sollte diesem Anliegen erstmalig im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Gesamtplanung entsprochen werden. Das Bauleitplanverfahren wurde jedoch seinerzeit nicht abgeschlossen. Nunmehr sollen Festsetzungen für den Planbereich getroffen und durch den Bebauungsplan W-512 festgesetzt werden, die die vorhandenen Strukturen sichern und arrondieren.

3.2 Die weiteren Festsetzungen

3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Inhalt der Planung ist es, das Maß der baulichen Nutzung der bereits bestehenden Bebauung aufzugreifen und gleichzeitig ein Einfügen künftiger Bauvorhaben zu sichern. Eine städtebauliche Fortschreibung und Abrundung der vorhandenen Wohnbauflächen soll in diesem Bereich durch die Festsetzung eines konkreten Entwicklungsrahmens ermöglicht werden.

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der derzeitig vorhandenen Nutzung im Plangebiet überwiegend als reines Wohngebiet festgesetzt. Lediglich entlang des Sandfurter Weges, der die Funktion einer Sammelstraße hat, ist eine Bautiefe als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, welches die Straßenrandbebauung sowie die Festsetzungen der anschließenden Bebauungspläne berücksichtigt.

Die Grundflächenzahl wurde für den Gebäudebestand mit 0,1 bis 0,2 ermittelt. Mit der Festsetzung von 0,2 für die Grundflächenzahl wird der Bestand somit entsprechend berücksichtigt und gleichzeitig ein sinnvolles Erweiterungspotential für den Gebäudebestand geschaffen. Einzelne wenige Grundstücke weisen eine Grundflächenzahl bis 0,3 auf. Diese Ausnutzung ist teilweise durch eine Grundstücksteilung entstanden, die für dieses Gebiet untypisch ist und dem vorhandenen Siedlungsgefüge widerspricht, deshalb werden diese Einzelfälle nicht als Maßstab für die Sicherung des Gebietes herangezogen. Um künftige Grundstücksteilungen zu vermeiden, die für diesen gewachsenen Siedlungsbereich untypische Strukturen verursachen, werden Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt. So müssen Einfamilienhausgrundstücke eine Mindestgröße von 450 m² und die Grundstücke je Doppelhaushälfte mind. 400 m² aufweisen. Diese Grundstücksgrößen sind für die Durchschnittsgrößen im Gebiet bereits eher gering gewählt, berücksichtigen jedoch die allgemeine Tendenz auf dem Grundstücksmarkt, dass größere Grundstücke kaum noch wirtschaftlich genutzt werden können. Orientiert an den Bedürfnissen der Bürger im Siedlungsgebiet werden durch die Beordnung zusammenhängender Grünbereiche Siedlungsstrukturen vorgegeben, die eine wirtschaftliche Grundstücksnutzung durchaus bei diesen Grundstücksgrößen ermöglicht.

Die vorhandenen Gebäude sind als freistehende eingeschossige Einfamilienhäuser bzw. als Doppelhäuser errichtet worden. Deshalb wird das Ziel der Strukturerhaltung durch eine Beschränkung auf Einzelhäuser und Doppelhäuser je nach vorhandener Siedlungsstruktur mit max. zwei Wohneinheiten pro Einfamilienhaus bzw. pro Doppelhaushälfte gesichert. Diese Reduzierung der baulichen Nutzung soll ein Einfügen von neuen Vorhaben in die bestehende Bebauung sicherstellen und einer eng verdichteten Bebauung sowie großflächigen Versiegelungen entgegenwirken. Eine Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten auf zwei Wohneinheiten pro Gebäude soll die Umsetzung von Kleinstwohnungen verhindern und wird hier auch im Hinblick auf die Anbindung der Erschließung als sinnvoll angesehen. Darüber hinaus soll somit von vorneherein vermehrter Kraftfahrzeugverkehr ausgeschlossen werden.

Obwohl die vorhandene Bebauung eine überwiegende einheitliche Höhenentwicklung aufweist, kann man die Gebäudestruktur nicht eindeutig der eingeschossigen Bebauung oder der zweigeschossigen Bebauung zuordnen. Teilweise sind die vorhandenen Gebäude, die sich von der äußeren Baukubatur als eingeschossige Einfamilienhäuser darstellen, nach der Berechnung der Anzahl der Vollgeschosse gemäß Nds. Bauordnung als Gebäude mit zwei Vollgeschossen einzustufen. Deshalb wird auf die konkrete Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet. Durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen können unmaßstäbliche Gebäudehöhen sinnvoller ausgeschlossen werden. Die festgesetzten Trauf- und Fristhöhen orientieren sich an dem vorhandenen Gebäudebestand. Für Gauben sind die Trauf- und Firsthöhen nicht bindend, um somit eine wirtschaftliche Dachgeschossnutzung zu ermöglichen.

Durch die Festsetzung einer Geschossflächenzahl von 0,3, die dem durchschnittlich vorhandenen Gebäudebestand entspricht, wird ein Maß der baulichen Nutzung vorgegeben, um einen ausreichenden Rahmen für Anbauten, Umbauten und Neubauten zu schaffen, ohne die vorhandene Siedlungsstruktur wesentlich zu beeinträchtigen. Dieser durch die Grundflächenzahl vorgegebene Rahmen wird zusätzlich durch die Höhenfestsetzung begrenzt, da auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet wird. Um einen einheitlichen Ansatz für alle Gebäude im Siedlungsgebiet vor-

zugeben, egal welche Anzahl der Vollgeschosse geplant sind, sind die Grundflächen von Aufenthaltsräumen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenhäusern und einschl. ihrer Umfassungswände auch in anderen Geschossen, die nicht als Vollgeschosse zählen, mitzurechnen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plangebiet so angeordnet und bemessen, dass die siedlungstypischen und deshalb schützenswerten Vorgärten erhalten bleiben.

Garagen, Stellplätze, Abstellräume sowie sonstige Nebenanlagen, mit Ausnahme notwendiger Zufahrten und Einfriedungen, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Um Garagen und Stellplätze in den Bereichen anzuordnen zu können, die aufgrund unterschiedlicher Bauzeilenzuordnung als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt sind, obwohl sie sich als Grenzabstandsfläche im seitlichen Bereich der Hauptgebäude durchaus für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen anbieten würden, soll dies ausnahmsweise ermöglicht werden. Durch eine Ausnahmeregelung soll im Einzelfall aufgrund der schwierigen Bestandssituation und der damit begründeten Lage der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen Garagen und Stellplätze auf den nicht überbaubaren Flächen ermöglicht werden.

Im Bebauungsplanbereich erfolgt die Oberflächenentwässerung im Wesentlichen über Grundstücksgrenzgräben und einige Straßenseitengräben. Nur in wenigen Straßen sind abschnittsweise Regenwasserkanäle verlegt. Es handelt sich in diesem Bebauungsplanbereich insgesamt um eine nicht ausreichend beordnete Oberflächenentwässerung. Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Deshalb wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Zufahrten und Stellplätze nur aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen sind.

Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang des Wasserzuges "Hausbäke 5.00" werden Versiegelungen gänzlich ausgeschlossen.

Um eine Durchgrünung des Plangebietes sicherzustellen und zu fördern, werden die vorhandenen Bäume, soweit sie der Ausweisung von Bauflächen nicht entgegenstehen, festgesetzt. Beim Abgang der festgesetzten Bäume werden entsprechende Ersatzpflanzungen gefordert.

3.2.2 Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften gem. § 56, § 97 und § 98 der Nds. Bauordnung (NBauO).

Um bestimmte städtebauliche und baugestalterische Ziele zu verwirklichen oder um die Eigenart oder den Eindruck von städtebaulich erhaltenswerten Siedlungsstrukturen erhalten zu können, können gem. § 56 NBauO Bauvorschriften für bestimmte Bereiche bestimmt werden, die u. a. besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen sowie die Auswahl der Baustoffe und der Farben der von außen sichtbaren Bauteile begrenzen. Unter anderem kann durch örtliche Bauvorschriften auch die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen geregelt werden.

Im Bebauungsplan W-512 sind die straßenseitigen Bauzeilen noch deutlich durch den ursprünglichen Kleinsiedlungscharakter geprägt. Diese straßenbegleitenden Flächen, die ca. 50 % des Plangebiets ausmachen, prägen diesen Siedlungsraum und insbesondere die Straßenräume des Gebietes wesentlich. Deshalb soll durch die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften für Gebäude, die dem öffentlichen Straßenraum zugeordnet sind, die Eigenart der erhaltenswerten Siedlungsstruktur gesichert werden. Für die übrige Siedlungsstruktur, die durch die Schließung von Baulücken und durch eine rückwärtige Bebauung entstanden ist, werden keine örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, da hier kein prägender Charakter ablesbar ist und hier keine direkte Außenwirkung auf die Straßenräume zu verzeichnen ist.

Die vorherrschende Dachform im Plangebiet ist nach wie vor das Satteldach, deshalb sollen für die Hauptgebäude lediglich Satteldächer mit einer Dachneigung von minimal 45° und maximal 60° zulässig sein. Für die Dachdeckung sollen Dachsteine in Farbtönen gewählt werden, die sich bereits in dem bestehenden Gebiet wieder finden. Im Rahmen der Festsetzungen wird ein Farbrahmen vorgegeben, der eine begrenzte Abgestimmtheit vorgibt, ohne wesentlich einzuschränken. Als städtebaulich besonders wichtig erscheint jedoch, dass zusammengehörige Doppelhaushälften in Form, Material und Farbe einer Abstimmung bedürfen, soweit sie von den öffentlichen Straßen aus sichtbar sind.

Die Firstrichtung wird durch den vorhandenen Gebäudebestand vorgegeben und wird als Festsetzung im Bebauungsplan übernommen.

Um eine sinnvolle Dachgeschossnutzung zu ermöglichen, sollen Gauben zulässig sein, jedoch nur unter Berücksichtigung einer eindeutigen Unterordnung.

Im Bebauungsplanbereich W-512 stellt sich die vorhandene Stellplatzsituation so dar, dass der überwiegende Einstellplatzbedarf durch private Stellplätze oder Garagen auf den Grundstücken sowie durch Stellplatzflächen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen abgedeckt wird. Aufgrund des stark gewachsenen Kraftfahrzeugbestandes seit 1930 hat der Stellplatzbedarf massiv zugenommen.

Derzeit bestehen jedoch keine konkreten Parkprobleme im Bebauungsplangebiet. Durch die Beschränkung der Wohneinheiten pro Wohngebäude wird zusätzlich indirekt ein unverhältnismäßiger Anstieg von benötigten Einstellplätzen entgegengewirkt. Die Nutzung der straßenbegleitenden Grünflächen als öffentliche Stellplätze sowie die Anordnung von privaten Stellplätzen im Bereich der privaten Gärten wird als unproblematisch angesehen. Um das vorhandene Straßenbild zu sichern, sollen jedoch Garagen, Carports, Stellplätze und Abstellräume nicht auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden. Diese Bereiche sollen als Vorgartenbereiche, die durch entsprechende Hecken zur Verkehrsfläche abgegrenzt sind, erlebbar bleiben. Das bereits überwiegend im Plangebiet vorhandene Element der Abgrenzung zwischen Vorgärten und öffentliche Verkehrsflächen durch lebende Hecken soll aufgegriffen und für die weitere Entwicklung im Plangebiet gesichert werden.

3.3 Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan W-512 bereitet keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit § 1 a des Bauge-

setzbuches vor, da der Planbereich bis zur Aufstellung des Bebauungsplanes W-512 als Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen war und die Vorschriften der Eingriffsregelung somit nur für neue zusätzliche Eingriffe heranziehbar sind. Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch den Bebauungsplan W-512 jedoch nur begrenzt zu erwarten und wären gem. § 34 Baugesetzbuch bereits derzeit möglich gewesen. Durch konkrete Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden sogar mögliche Eingriffe im Rahmen des § 34 Baugesetzbuch vermieden.

Durch das gewählte Maß der baulichen Nutzung wird lediglich die vorhandene Bebauung im Bestand gesichert und eine behutsame siedlungsorientierte Nachverdichtung ermöglicht. Die Beordnung rückwärtiger Bauflächen wirkt durch Inanspruchnahme von vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sogar der Ausweisung neuer Bauflächen entgegen. Kompensationsmaßnahmen werden deshalb nicht vorgesehen.

Um dem städtebaulichen Ziel, ein durchgrüntes Siedlungsgebiet zu fördern, gerecht zu werden, werden jedoch alle Bäume, die der Ausweisung von Bauflächen städtebaulich nicht widersprechen, im Plangebiet als zu erhalten festgesetzt. Eingriffe in festgesetzte Baumbestände sind am Standort durch Neuanpflanzungen auszugleichen. Darüber hinaus wird eine Durchgrünung des Plangebietes durch die Anordnung umfangreicher nicht überbaubarer Grundstücksflächen erreicht.

3.4 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße Thomasburg an die Hauptverkehrsstraße Edewechter Landstraße angebunden. Durch das vorhandene Straßenverkehrsnetz innerhalb des Plangebietes ist eine ausreichende Erschließung sichergestellt.

Auf die Festsetzung der vorhandenen Straßenbäume in den Verkehrsflächen der Straße Thomasburg wird verzichtet, da die Bäume die Flexibilität für einen späteren Straßenausbau erheblich beeinträchtigen würden. Die hier als Straßenbäume gewählten Ebereschen sind durch die unverträglichen Standortgegebenheiten und durch eine ungeschützte Anordnung im Bermenbereich ohnehin in ihrer Entwicklung erheblich behindert. Für einen evtl. späteren Straßenausbau sollen jedoch standortgerechte Straßenbäume gewählt werden, die durch entsprechende Pflanzflächen gegen Beeinträchtigungen geschützt werden können. Somit schafft man zum einen die Möglichkeit, standortgerechte Großbäume zu wählen, die den künftigen Straßenbereich prägen, und zum anderen die Möglichkeit, bereits vorhandene Zu- und Abfahrten der Anliegergrundstücke entsprechend zu berücksichtigen.

Vorhandene Fuß- und Radwegeverbindungen sichern eine Durchlässigkeit zu den anschließenden Grünbereichen.

Lt. Vertrag zur Übernahme und Durchführung der Abwasserbeseitigung zwischen der Stadt Oldenburg und dem Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) hat dieser ab dem 01.01.2001 die Abwasserbeseitigungspflicht übernommen. Mit dem Begriff "Abwasserbeseitigung" ist die Beordnung der Schmutzwasserentsorgung und der Oberflächenentwässerung gemeint.

In den Straßen Thomasburg, Eibenweg, Nachtigallenweg, Dannenbuschweg, Sandfurter Weg, Schnepfenweg und Am Dornbusch liegen keine Regenwasserkanäle.

Momentan erfolgt die Entwässerung des Gebietes über Randgräben zwischen den Grundstücken.

Schmutzwasserentsorgung:

Schmutzwasserkanäle sind vorhanden. Eine weitere Bebauungsverdichtung stellt im Hinblick auf die Kapazität der Schmutzwasserkanäle kein grundsätzliches Problem dar. Es ist jedoch im Einzelfall zu überprüfen, ob die Höhenlage der Hintergrundstücke einen Anschluss im freien Gefälle zulässt. Die teilweise zu tief liegenden Flächen müssen durch Aufschüttungen an das Straßenniveau angepasst werden. Alternativ kann das Schmutzwasser mit Pumpwerken gehoben werden. Hierbei entsteht jedoch ein hoher Betriebsaufwand für die Wartung und Reparatur. Die Anschlusskanäle in den zu errichtenden privaten Stichwegen verbleiben privat. Etwaige Hintergrundstücksanlieger müssen sich entsprechende private Leitungsrechte sichern. Auch in den Privatwegen sind von jedem Anschlussnehmer Revisionsschächte zu setzen.

Oberflächenentwässerung:

Im Bebauungsplangebiet erfolgt die Entwässerung der befestigten Flächen über Mulden im Bereich der Grundstücksgrenzen. Diese Mulden und Gräben müssen in Teilbereichen aufgereinigt werden. Im südlichen Planbereich erfolgt eine Einleitung des Wassers aus den Gräben und Mulden über Kanäle zur Hausbäke. Im nördlichen Bereich der Straße Thomasburg wird das Oberflächenwasser aus den Gräben in Richtung Fuchsbäke abgeleitet. Das vorliegende Entwässerungssystem darf durch weitere bauliche Nachverdichtung nicht zusätzlich belastet werden. Deshalb dürfen Zufahrten und Stellplätze nur aus wasserdurchlässigen Materialien hergestellt werden. Ein wichtiger Beitrag ist auch, dass die gesamten Straßen- und alle anderen Grenzgräben, Mulden, sonstige Versickerungsflächen und Grabenverrohrungen erhalten bleiben, da hier ein Speichervolumen für Oberflächenwasser und ein Versickerungspotential vorhanden ist. Eine Verrohrung darf nur erfolgen, wenn dies unbedingt erforderlich ist und hierfür Speicherersatz geschaffen wird.

Die Oberflächenentwässerung ist mit den vorhandenen Entwässerungsanlagen zu beordnen. Nach dem § 149 Abs. 3 des Nds. Wassergesetzes (NWG) sind die Grundstückseigentümer zur Beordnung bzw. Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Das Nds. Wassergesetz ist zu beachten. Vor Baubeginn ist die Entwässerungserlaubnis zur schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers mit Nachweis der Vorflut zur Genehmigung vorzulegen. Falls Baugrunduntersuchungen nachweisen, dass keine ausreichende Versickerung möglich ist, muss eine Rückhaltung erfolgen. Um möglichst nicht erst einen Abfluss entstehen zu lassen, dürfen nur möglichst geringe Flächen befestigt werden. Falls eine Befestigung unbedingt erforderlich ist, dürfen diese nur wasserdurchlässig angelegt werden. Bei Einleitung ins Grundwasser ist eine Erlaubnis und bei Herstellung oder Veränderung von Gewässern ist eine Genehmigung der unteren Wasserbehörde erforderlich.

Neben den textlichen Festsetzungen, dass Garagen, Stellplätze und Abstellräume und sonstige Nebenanlagen nicht auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang des Wasserzuges unzulässig sind, wird auf die Einschränkung des § 91 a Nds. Wassergesetz im Gewässerrandstreifen hingewiesen.

3.5 Grünflächen

Im Plangebiet ist eine ca. 4 000 m² große Grünfläche vorhanden, die als Kinderspielplatz im Bereich nördlich des Nachtigallenweges zwischen den Straßen Thomasburg und Eibenweg angelegt ist.

4. Städtebauliche Daten

Plangebietsgröße:	ca. 274 600 m²
Reines Wohngebiet:	ca. 235 800 m²
Allgemeines Wohngebiet:	ca. 7 800 m²
Öffentliche Grünfläche:	ca. 4 000 m²
Verkehrsfläche:	ca. 27 000 m²

5. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung

In Verbindung mit der Sicherung der vorhandenen Bebauung sowie eine Beordnung der möglichen Hintergrundstücksbebauung sind für die Stadt Oldenburg (Oldb) keine Kosten zu erwarten.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) in seiner Sitzung am 07.02.2005 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, 07.02.2005

Oberbürgermeister

Stadt Oldenburg (Oldb) 219