

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Steuerreformgesetz 1990 vom 25.07.1988 (BGBl. I S. 1093), und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i. d. F. vom 22. Juni 1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch das zweite Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Ausführung des Gesetzes für Jugendwohlfahrt vom 09.11.89 (Nds. GVBl. S. 369), hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes S-514, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

Artikel 1
Höhe der baulichen Anlagen

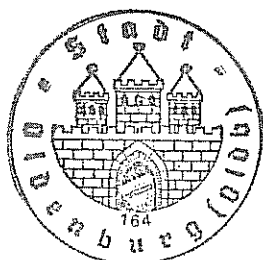
Die Satzung betreffend den Bebauungsplan S-514 wird wie folgt geändert:

§ 6 wird um folgenden 2. Absatz ergänzt: Als maximale Höhe der baulichen Anlagen sind 8,50 m zulässig. Die Höhe der baulichen Anlagen gilt über Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie mitten vor der zur Straße gerichteten Gebäudefront.

Oldenburg, 19.03.90

Miede

Oberbürgermeister



Kaack

Oberstadtdirektor

Begründung zur Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes S-514 (Harreweg/
Dwaschweg) zwischen Harreweg, Dwaschweg, nördlich der Franz-Marc-
Straße und beiderseits der August-Macke-Straße

Inhaltsverzeichnis

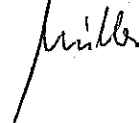
1. Anlaß und Ziel der Planung
2. Rahmenbedingungen
3. Inhalt des Planes

Hat vorgelegen

05. Juli 1990

Bez.-Reg. Weser - Ems

Im Auftrage



1. Anlaß und Ziel der Planung

In dem Bereich des Bebauungsplanes S-514 sind für Teilbereiche besondere Anforderungen an die Gestaltung in Form der Gestaltungssatzung 05 festgesetzt. Sie beziehen sich auf die Gestaltung der Dächer für bestimmte Wohnquartiere - die in Verbindung mit dem Erschließungssystem ein wesentlicher Grundzug des Bebauungsplanes S-514 sind - und die Festlegung der Höhe der Gebäude. Hierbei ging es mehr um den Randbereich der Wohnquartiere entlang der Erschließungsstraßen, weniger um die rückwärtige Bebauung, den Innenbereich. Die Gestaltungssatzung war im wesentlichen damit begründet, daß hier an der Nahtstelle zur sogenannten nördlich angrenzenden "Schellenbergsiedlung" (ein Siedlungsgebiet aus den 50er Jahren mit freistehenden Einfamilienhäusern und symmetrischen Satteldächern) eine Anpassung an den vorhandenen Siedlungscharakter der Schellenbergsiedlung erfolgen sollte. Wesentliche Festsetzungen hierzu erfolgten in dem Bebauungsplan S-514 selbst, z. B. durch das Erschließungssystem - das einzelne Wohnquartiere bildete -, gleiche Ausrichtung der Grundstücke, durch die Festsetzung der Firstrichtung von Gebäuden sowie Zahl der Vollgeschosse 1.

Diese städtebaulichen Festsetzungen sollten zusätzlich unterstützt werden durch gestalterische Festsetzungen, nämlich durch die Regelung von symmetrischen Satteldächern entlang den Erschließungsstraßen. In dem rückwärtigen Bereich, im Inneren der Quartiere sollte sich die Bebauung unterordnen durch Flachdächer und Höhenbegrenzung in Anpassung an die Schellenbergsiedlung, die im rückwärtigen Bereich weitgehend un bebaut ist. Die entscheidende Anpassung an die Siedlungsstruktur der Schellenbergsiedlung erfolgte daher in der Randbebauung, d. h. unmittelbar an den Erschließungsstraßen.

Von den Möglichkeiten der Gestaltungsregelungen für die Dächer und Gebäudehöhen wählte die Gemeinde/Stadt in der Gestaltungssatzung S-05 eine planerische Feinsteuerung aus, die auch den Freiraum für die innere Gestaltung der Wohnfläche unterschiedlich stark einengte. Danach waren im Innenbereich nur Flachdächer mit einer Neigung bis 10° zulässig und die Gebäudehöhe durfte hier nur 3,50 m betragen.

Nach Realisierung der Bebauung zeigt sich, nach etwa 10 Jahren, daß sich verschiedene Anlässe ergeben, die für eine Änderung bzw. Aufhebung von Festsetzungen sprechen, insbesondere für die Aufhebung der Gestaltungssatzung.

Der Anlaß für die Aufhebung der Gestaltungssatzung S-05 liegt darin, daß ein gestalterisches Bedürfnis für diese Regelungen nicht mehr gesehen wird. Für die "Schellenbergsiedlung" wurde im Mai 1980, also nach Aufstellung der Gestaltungssatzung S-05, der Bebauungsplan 513 rechtsverbindlich. Hierin wurden keine Gestaltungsvorschriften erlassen zur Erhaltung des Stadtbildes, das 1977/78 Anlaß war für die Gestaltungssatzung S-05. Bereits hier setzte im Ansatz ein Umdenken im Hinblick auf Gestaltungsvorschriften ein. In der Schellenbergsiedlung kann im zweiten Glied hinter der Straßenrandbebauung mit Satteldach ein weiteres Haus entstehen, ohne daß die Dachform geregelt ist. Der Bebauungsplan 513 kann sich also normal verdichten, d. h. durch eine rückwärtige Bebauung mit der Geschößzahl I, wie auch bereits in Ansätzen vorhanden. Damit kann auch hier im Inneren der Wohnquartiere eine Bebauung in der Höhe der Randbebauung entstehen.

Auch die Gestaltungssatzung S-05 selbst sowie der Bebauungsplan S-514 wurden geändert durch die Gestaltungssatzung S-05 II und den Bebauungsplan S-514 II beiderseits der August-Macke-Straße. Die gestalterischen Festsetzungen wurden hier nach jeweils neuen Erkenntnissen fortentwickelt bzw. geändert. Die Stadt geht also relativ "weich" mit dem ursprünglichen Gestaltungskonzept um, sie hat geändert.

Auch hat die Realisierung vergleichbarer Baugebiete gezeigt, daß sich auch ohne die Dachform bezogene gestalterische Festsetzungen eine akzeptable Gestaltungsordnung ergibt.

Im übrigen ist allgemein bei der Gemeinde/Stadt Oldenburg ein Wandel in der Beurteilung von Gestaltungsfestsetzungen eingetreten. In den letzten Jahren werden in den Siedlungsgebieten keine speziellen Gestaltungsfestsetzungen wie Flachdächer mehr getroffen. Ein Bedürfnis wird in der Regel nur noch in besonderen Einzelfällen wie in der Innenstadt/Kernstadt gesehen.

Städtebauliche Anlässe für die Änderung des Bebauungsplanes S-514, die im übrigen auch für die Aufhebung der Gestaltungssatzung sprechen, werden wie folgt gesehen:

- Es zeigt sich ein Bedarf zur Erweiterung der Wohnfläche. Dafür bietet sich das Dachgeschoß oder das Erdgeschoß an. Im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit und die Erhaltung der Gartenfläche ist der Dachausbau dazu die beste Möglichkeit. Damit kann der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum unter Ausnutzung flächen- und kostensparenden Bauens gedeckt werden, d. h. durch den Dachausbau,
- die weitere "Versiegelung" des Boden kann eingeschränkt werden, wenn in der Dachgeschoßebene expandiert wird statt in der Grundfläche.

- die Konstruktion der Flachdächer ist häufig so, daß inzwischen große Reparaturen, wenn nicht grundlegende Neukonstruktionen, erforderlich werden. Im Hinblick auf die hohen Baukosten ist es wirtschaftlich, wenn nicht nur eine Verbesserung der technischen Qualität durch ein neues Dach erreicht wird, sondern bei relativ geringen Mehrkosten zusätzliche Wohnfläche geschaffen werden kann,

Ziel der Planung ist es, die "besonderen Anforderungen an die Gestaltung", insbesondere die starre Festsetzung von Dachneigungen, völlig aufzugeben und lediglich mit Hilfe von Festsetzungen für die "Höhe der baulichen Anlagen" den städtebaulichen Zielen der Satzung 514 in bezug auf die Bildung von Wohnquartieren Rechnung zu tragen. Die Charakteristik des Quartiers wird beibehalten.

Die Aufgabe der Festsetzungen "Flachdächer im Inneren der Wohnquartiere" beeinträchtigt nicht das Ortsbild, wenn die Höhe der baulichen Anlagen unter oder nicht wesentlich höher als die zulässige Höhe der Randbebauung ist. Dieses kann auch durch Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt werden.

2. Rahmenbedingungen

Die Gestaltungssatzung S-05 ist seit 1978 rechtsverbindlich. Sie setzt auf den Grundstücken im Inneren der Quartiere Flachdächer mit einer Neigung bis 10° fest. Die Gebäudehöhe darf hier nicht mehr als 3,50 m betragen, gemessen über Geländeoberfläche. Sie bezieht sich allgemein auf die Oberkante des Gebäudes.

In den Randbereichen der Quartiere sind symmetrische Satteldächer oder Walmdächer mit mehr als 40° Dachneigung zulässig und eine Gebäudehöhe von 8,50 m.

Die Flächen im Planbereich sind vollständig bebaut.

3. Inhalt des Planes

Die besonderen Anforderungen an die Gestaltung werden aufgegeben, d. h. die Gestaltungssatzung S-05 wird aufgehoben.

Die Gebäudehöhen, die bisher in der Gestaltungssatzung festgesetzt waren, werden im Bebauungsplan S-514 durch die Festsetzung der Höhen der baulichen Anlagen geregelt, und zwar geändert für den Innenbereich. Sie werden hier auf eine Höchstgrenze von 8,50 m festgesetzt, d. h. auf die gleiche zulässige Höhe wie für die Randbebauung. Diese Höhe der Randbebauung ist in der Regel (von 8,50 m Höhe ausgehend) mal etwas darüber oder etwas darunter auch tatsächlich entstanden, wie durch Messungen festgestellt wurde. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse auf 1 bleibt unverändert bestehen, das bedeutet, daß auch für die Flachdachbereiche nunmehr der Bau eines

Daches und auch weiterer Wohnraum ermöglicht wird. Unverändert bleibt das Maß der baulichen Nutzung. Für den Randbereich GRZ 0,3/GFZ 0,4 und für den Innenbereich GRZ 0,4/GFZ 0,4. Aufgrund der neuen Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.90 gemäß § 25 c (2) kann die zulässige Geschoßfläche durch Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen überschritten werden ~~kann~~, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Ob öffentliche Belange entgegenstehen, ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Hieraus ergibt sich, daß sich für den Randbereich aufgrund der Festsetzung GRZ 0,3 und für den Innenbereich aufgrund der Festsetzung GRZ 0,4 eine unterschiedliche Ausnutzung ergeben kann. Dieses wird zwar als Nachteil gesehen, jedoch insgesamt werden darin keine negativen städtebaulichen Auswirkungen gesehen. Die Vorteile, den Dachausbau zu ermöglichen, entspricht einem allgemeinen Anliegen, auch aus Gründen des flächen- und kostensparenden Bauens. Die Erleichterung der Nutzung von Dachgeschossen entspricht einem starken Bedürfnis der Praxis (Wohnungsnot).

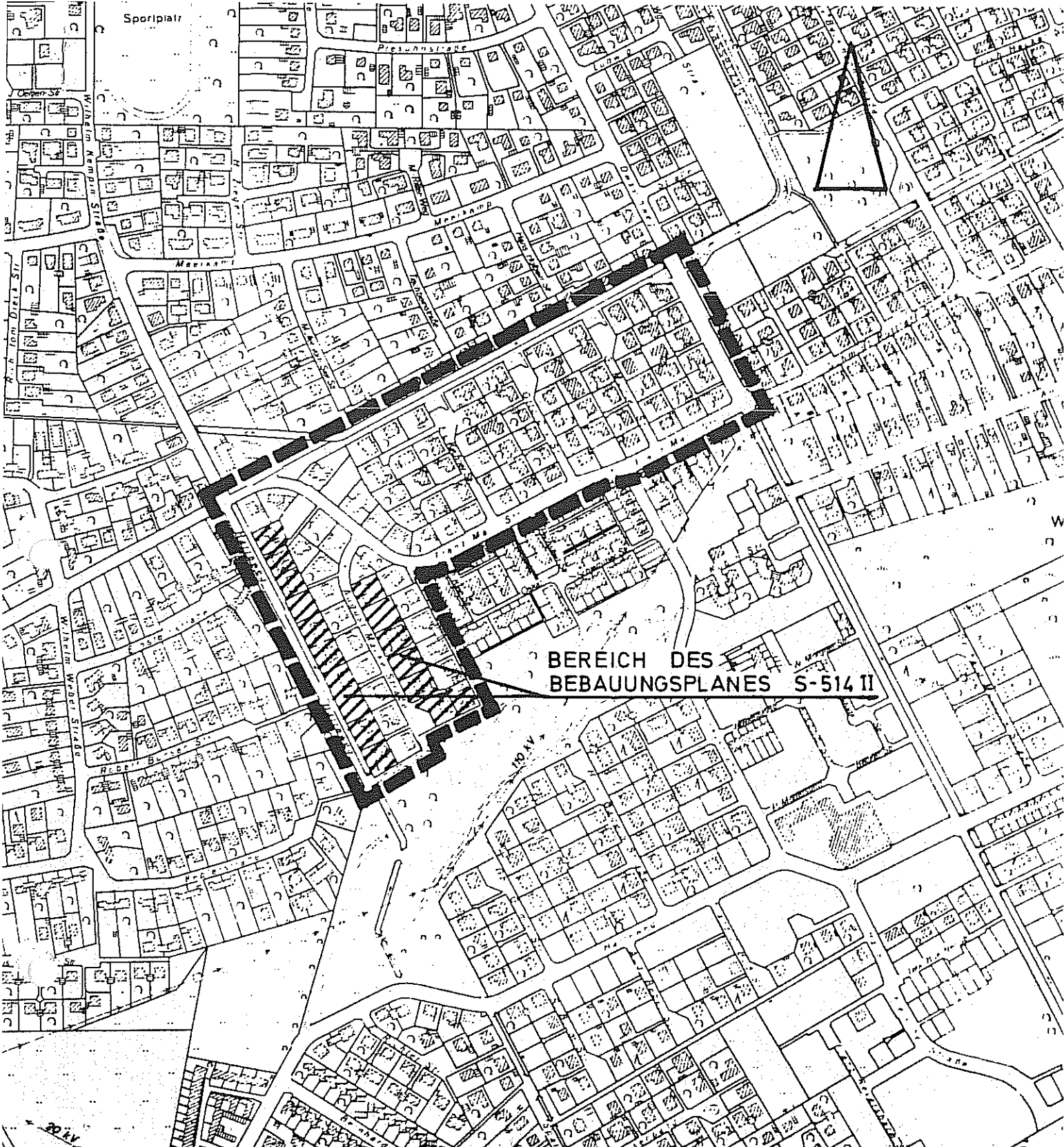
Die während der öffentlichen Auslegung im Verfahren zur Änderung der Gestaltungssatzung S-05 vorgebrachten unterschiedlichen privaten Vorstellungen und Belange ergaben eine breite Palette, die von "alles so lassen wie in der Gestaltungssatzung S-05 festgesetzt" bishin zur jetzigen Lösung reichen. Als Argumente gegen eine Änderung werden Bestandsschutz, Verschlechterung der Belichtung, insbesondere der Besonnung, Minderung der Wohnqualität, wirtschaftliche Belange, fehlender Wohnraum usw. vorgetragen.

Durch das Aufgeben der gestalterischen Vorschriften (Gestaltungssatzung S-05) werden zwar die Gebäude im "Quartiersinneren" deutlicher sichtbar; dieses wird jedoch als städtebaulich normal empfunden, wie auch beim Bebauungsplan 513 (Schellenbergsiedlung), da ein einheitlich verdichtetes Siedlungsbild gewahrt bleibt. Von den Haupterschließungsstraßen aus wird nach wie vor die vordere Bebauung dominieren. Es war ohnehin in bezug auf die Siedlung im Stadtsüden lediglich ein kleiner Teil der Siedlungsflächen betroffen, für die Gestaltungsvorschriften, d. h. Flachdächer, erlassen wurden. Wichtige städtebauliche Funktionen (Quartiersbildung) für die städtebauliche Ordnung, die auch gestalterisch sich auswirken und einen guten Übergang von der sogenannten Schellenbergsiedlung bedeuten, bleiben im Bebauungsplan S-514 als Festsetzung erhalten.

Im Hinblick auf eine familienfreundliche Politik und dem aktuell hohen Wohnflächenbedarf entspricht die Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum schaffen zu können bzw. vorhandene Gebäude besser ausnutzen zu können, den heutigen Vorstellungen. Hinzu kommt, daß dem aktuellen Ziel, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, damit gedient wird, wenn eine Erweiterung in der Höhe ermöglicht wird.

...

Die Belange der Belichtung und Besonnung bleiben durch die landesrechtlichen Vorschriften über Gebäudeabstände und Abstandsflächen (Grenzabstände) gewahrt. Die planerische Rechtfertigung, wonach auch Flachdächer in Mitteleuropa gegen Einflüsse der Witterung nur mit hohen Aufwendungen regensicher ausgeführt werden können, wird ebenfalls gesehen. Im Hinblick auf die Erhaltung bzw. Veränderung der Wohnqualität wird kein ursächlicher Zusammenhang mit Veränderungen der Dachneigung gesehen. Zwar wird im Einzelfall eine Beeinträchtigung durch Beschattung nicht ausgeschlossen; diese wird jedoch bei Abwägung aller Belange für zumutbar gehalten. Die Festsetzung von Walmdächern würde zwar im Einzelfall weniger Beschattung bringen, aber durch die vorgegebenen Grundrisse u. U. zu konstruktiven Schwierigkeiten führen. Es wurden bewußt keine neuen Gestaltungsvorschriften vorgesehen; die jetzt zulässigen Dachformen sind zumutbar, da auch hier die Grenzabstandsbestimmungen der Nds. Bauordnung zu beachten sind, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, die auf 1 festgesetzt ist, und nachbarschützenden Charakter hat, bleibt unverändert. Der Dachausbau bleibt dadurch auch begrenzt. Nachbarrechte werden nicht immer, sondern erst von einer nur im Einzelfall bestimmbaren Unzumutbarkeitsschwelle beeinträchtigt, die hier nicht vorliegt. In rechtlich geschützte Positionen der Nachbarn, die bereits ein normales Dach haben, wird mit der Aufgabe der Gestaltungssatzung und Änderung des Bebauungsplanes nicht eingegriffen. Zwar mag die Gestaltungssatzung optische Vorteile gebracht haben, die Nachteile durch die Änderung sind jedoch nicht so schwerwiegend. Hier wird nur ein normal verdichtetes Baugebiet geschaffen wie in anderen Bereichen auch oder wie es im Bebauungsplan Schellenbergsiedlung (Bebauungsplan S-513) zulässig ist.



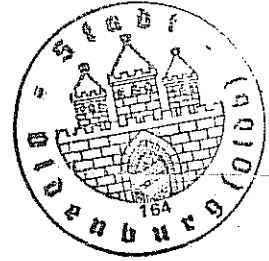
BEREICH DES
BEBAUUNGSPLANES S-514 II

STADT OLDENBURG (OLDB)
 DER OBERSTADTDIREKTOR
 STADTPLANUNGSAMT - ABTEILUNG 611 - BAULEITPLANUNG

AZ.:
 6122.20/ S-514
 BLATT:
 MASSTAB
 1: 5000

■ ■ ■ ■ UMGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES DER
 ÄNDERUNG NR.1 D. BEBAUUNGSPLANES S-514

BEARBEITET: Ba	DATUM	ABT.-LEITER:	DATUM:
GEZEICHNET <i>Schli</i>	DATUM	AMTLEITER	DATUM

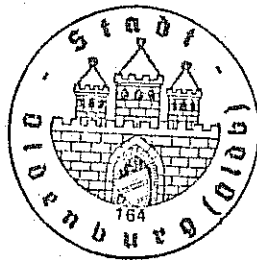


Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb)
in seiner Sitzung am 19.03.90 zur Beschlußfassung vorgelegen.

Oldenburg (Oldb), den 19.03.90

Hilde

Oberbürgermeister



Krawinkel
Oberstadtdirektor