

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 der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung in der Fassung vom 06.06.1986 (Nds. GVBl. S. 157), geändert durch das Niedersächsische Rechtsvereinfachungsgesetz 1989 vom 19.09.1989 (Nds. GVBl. S. 345), 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-527, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Artikel 1

Höhe der baulichen Anlagen

Die Satzung betreffend den Bebauungsplan S-527 wird wie folgt geändert:

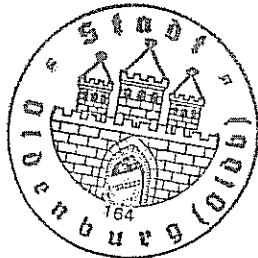
§ 8 der Satzung S-527 wird aufgehoben und durch folgende Festsetzung neu geregelt:

Als maximale Höhe der baulichen Anlagen sind 8,50 m in dem Baugebiet WR 2 zulässig. In den übrigen Baugebieten ist eine Höhe von 9,70 m zulässig. Die Höhe der baulichen Anlagen gilt über Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Straßengrenzungsline mitten vor der zur Straße gerichteten Gebäudefront.

Oldenburg, 19.03.90

Milde

Oberbürgermeister



Handke

Oberstadtdirektor

Begründung zur Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes S-527 (Dwaschweg/Harreweg) zwischen dem Kreyenbrücker Wasserzug, beiderseits des Harreweges, Kandinskystraße und der Bebauung Bernhard-Winter-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

frilbr

1. Anlaß und Ziel der Planung

In dem Bebauungsplan S-527 sind gestalterische Festsetzungen aufgenommen worden. Sie beziehen sich auf die Gestaltung der Dächer für bestimmte Wohnquartiere - die in Verbindung mit dem Erschließungssystem ein wesentlicher Grundzug des Bebauungsplanes S-527 sind - und die Festlegung der Höhe der Gebäude. Die Aufnahme gestalterischer Festsetzungen in den Bebauungsplan S-527 war im wesentlichen damit begründet, daß die bereits in den Bebauungsplänen S-500 und S-514 verwendeten Quartierskonzepte für den Einfamilienhausbau sowie verschiedene Formen verdichteter Bebauung fortgesetzt werden sollten. Neben den gestalterischen Festsetzungen sind auch planungsrechtliche Festsetzungen zur Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung in diesem Bebauungsplanbereich getroffen worden. Wesentliche Festsetzungen hierzu erfolgten durch das Erschließungssystem, durch Baulinien, durch die Stellung der baulichen Anlagen und durch die Festsetzung der Firstrichtung. Diese städtebaulichen Festsetzungen sollten zusätzlich unterstützt werden durch die Festsetzung der Flachdachbebauung im Inneren und durch die Quartiersrandbebauung mit Satteldächern.

Von den Möglichkeiten der Gestaltungsregelungen für Dächer und Gebäudehöhen wählte die Gemeinde/Stadt durch die örtlichen Bauvorschriften 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 Gebäudehöhe von 3,70 m, bezogen auf Hinterkante Gehweg, zulässig.

Es zeigte sich, nachdem die Bebauung entsprechend den Festsetzungen entstanden war, daß verschiedene Anlässe sich ergeben, die für eine Änderung sprechen.

Der Anlaß für die Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften liegt darin, daß ein gestalterisches Bedürfnis für diese Regelungen nicht mehr gesehen wird. Entsprechend der angrenzenden Siedlungsbereiche

- Bebauungsplanbereich 514 und 514 II
- der Schellenbergsiedlung, für die im Mai 1980 der Bebauungsplan 513 rechtsverbindlich wurde und in dem keine Gestaltungsvorschriften (insbesondere Flachdächer) zur Erhaltung des Stadtbildes erlassen wurden
- des Bebauungsplanes 527 I (rechtsverbindlich seit 1983), für den die Gestaltungssatzung S-08 gilt, wonach ausschließlich geneigte Dächer zulässig sind.
- des Bebauungsplanes 313 (rechtsverbindlich seit 1977), in dem keine Gestaltungsvorschriften festgesetzt wurden

soll sich diese Tendenz im Bebauungsplanbereich 527 fortsetzen können, d. h. durch eine rückwärtige Bebauung mit der Geschößzahl I. Damit kann auch hier im Inneren der Wohnquartiere eine Bebauung in der gleichen Höhe wie in den nördlichen Siedlungsbereichen 514 und 514 II von 8,50 m, die hier noch unter der zulässigen Höhe der Randbebauung liegt, entstehen.

Auch ist allgemein bei der Gemeinde/Stadt Oldenburg ein Wandel in der Beurteilung von Gestaltungsfestsetzungen eingetreten. In den letzten Jahren wurden in den Siedlungsbereichen 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 527 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 eine 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. für den Dachausbau,
- die weitere "Versiegelung" des Bodens kann eingeschränkt werden, wenn in der Dachgeschoßebene expandiert wird statt in der Grundfläche,
- die Konstruktion der Flachdächer ist 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 527 in bezug auf die Bildung von Wohnquartieren Rechnung zu tragen. Die Charakteristik des Quartieres wird beibehalten.

Die Aufgabe der Festsetzungen Flachdächer im Inneren der Wohnquartiere beeinträchtigt nicht das Ortsbild, wenn die Höhen der baulichen Anlagen unter der zulässigen Randbebauung bleiben. Dieses kann auch durch Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt werden.

2. Rahmenbedingungen

Der Bebauungsplan S-527, rechtsverbindlich seit 1980, setzt auf den äußeren, den Straßenraum begleitenden Grundstücken in den allgemeinen und reinen Wohngebieten als Dachform das Satteldach mit einer Dachneigung von 30 bis 52° fest. Die maximale Traufhöhe beträgt hier 3,70 m, die Firsthöhe 9,70 m, bezogen auf Hinterkante Gehweg.

Auf den Grundstücken im Inneren der Quartiere sind nur Flachdächer zulässig mit der zulässigen Traufhöhe von 3,70 m.

Die Flächen im Planbereich sind weitgehend bebaut.

3. Inhalt des Planes

Die Gebäudehöhen, die bisher in den Gestaltungsvorschriften festgesetzt waren, werden durch die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes 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 eine Höhe, die unter der zulässigen Höhe der Randbebauung liegt. Mit der Festsetzung unterschiedlicher Höhen im Quartiersinneren von 8,50 m und in den Randbereichen von 9,70 m wird kein neues Gestaltungskonzept verfolgt. Im Hinblick auf die geänderten Flachdachbereiche in den Bebauungsplänen S-514, S-514 II und S-527 wird eine Höhe von 8,50 m für einen Dachausbau für ausreichend gehalten, so daß in diesem Bebauungsplanbereich (Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes 527) nicht die Angleichung an die Randbebauung von 9,70 m Höhe erfolgt ist. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse auf 1 bleibt unverändert bestehen. Unverändert bleibt auch die zulässige GRZ von 0,3 und GFZ von 0,4 als Maß für die bauliche Nutzung; sie ist für die Randbereiche und den Innenbereich gleich festgesetzt. Aufgrund der neuen Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.90, insbesondere durch den § 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. Durch die Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum im Dachgeschoß schaffen zu können bzw. vorhandene Gebäude besser ausnutzen zu können, ohne unnötige Inanspruchnahme von Grund und Boden, wird eine aus heutiger städtebaulicher Sicht vertretbare Lösung im Hinblick auf kosten- und flächensparendes Bauen gesehen. Eine Wertsteigerung der Flachdachbebauung im Inneren ist nicht erkennbar, da eine Ausnutzung über das zulässige Maß bei der Randbebauung nicht hinausgeht.

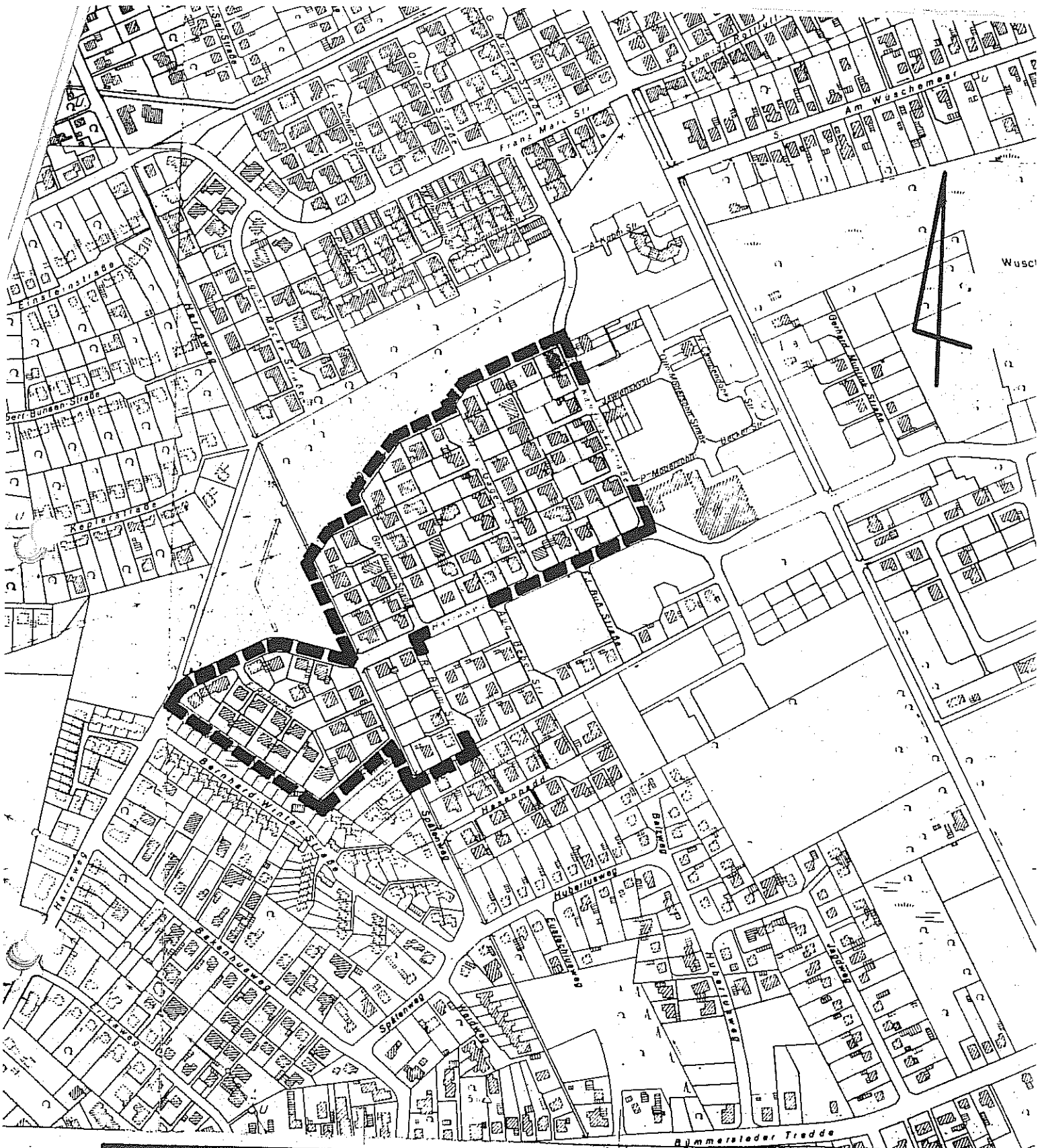
Die während der öffentlichen Auslegung im Verfahren bereits vorgebrachten unterschiedlichen privaten Vorstellungen und Belange ergaben eine breite Palette, die von "alles so lassen, wie in den Gestaltungsvorschriften festgesetzt" bishin zur jetzigen Lösung reichen. Als Argumente gegen eine Änderung werden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

Durch das Aufgeben der gestalterischen Vorschriften werden zwar die Gebäude im "Quartiersinneren" deutlicher sichtbar; dieses wird jedoch als städtebaulich normal empfunden, wie auch in den angrenzenden Bebauungsplanbereichen, 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 zu den angrenzenden Siedlungsflächen bedeuten, bleiben im Bebauungsplan S-527 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 unter Umständen zu konstruktiven Schwierigkeiten führen. Es wurden bewußt keine neuen Gestaltungsvorschriften vorgeschlagen; 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 bestimm-

baren Unzumutbarkeitsschwelle beeinträchtigt, die hier nicht vorliegt. In rechtlich geschützte Positionen der Nachbarn, die bereits ein normales Dach haben, wird mit der Aufgabe der Gestaltungsvorschriften und Änderung des Bebauungsplanes nicht eingegriffen. Zwar mögen die Gestaltungsvorschriften optisch 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.

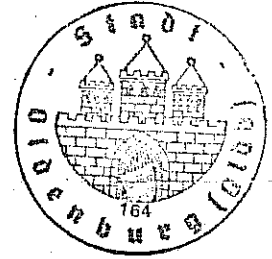


STADT OLDENBURG (OLDB)
 DER OBERSTADTDIREKTOR
 STADTPLANUNGSAMT - ABTEILUNG 611 - BAULEITPLANUNG

AZ.:
 6122.20/ S-527
 BLATT:
 MASSTAB:
 1: 5000

— — — — — UMGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES DER
 ÄNDERUNG NR.1 D. BEBAUUNGSPLANES S-527

BEARBEITET: Ba	DATUM:	ABT. LEITER:	DATUM:
GEZEICHNET: P. H. V.	DATUM:	AMTLEITER:	DATUM:

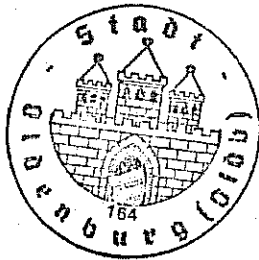


Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb)
in seiner Sitzung am 19.03.90 zur Beschlußfassung vorgelegen.

Oldenburg (Oldb), den 19.03.90

Milde

Oberbürgermeister



Kunze

Oberstädtirektor