Begründung zum Bebauungsplan S-570 I (Bümmersteder Tredde/Hans-Fleischer-Straße)

1. Anlaß und Ziel der Planung

Im Stadtsüden besteht nach wie vor ein großer Bedarf an Wohnbauflächen.

Der Rat der Stadt Oldenburg hat am 19.09.94 beschlossen, den Bebauungsplan S-570 in einem Teilbereich, und zwar für Flächen westlich des Dwaschweges und nördlich der Bümmersteder Tredde durch die Aufstellung des Bebauungsplanes S-570 I zu ändern.

Entsprechend den Zielen des bisherigen Bebauungsplanes 570 sollen im Bebauungsplan 570 I Wohnbaugebiete festgesetzt werden, wobei eine städtebauliche Verdichtung angestrebt wird. Dadurch wird ermöglicht, daß ein im Nordwesten entstandenes Biotop Berücksichtigung findet. Um die Verdichtung des Bauens zu erreichen, wird die bisher im Bebauungsplan 570 festgesetzte Begrenzung auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude im jetzigen Bebauungsplan 570 I aufgegeben.

Weiterhin soll die bisher im Bebauungsplan 570 festgesetzte Verkehrsfläche dahingehend geändert werden, daß eine durchgängige Verbindung für den Individualverkehr aufgegeben wird. Die Erschließung ist daher von der Bümmersteder Tredde aus als Stichstraße auf der bisher festgesetzten Verkehrsfläche vorgesehen.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen des Planbereiches als Wohnbauflächen dargestellt. Entlang der östlichen Plangrenze ist der Bereich des Dwaschweges als Grünfläche dargestellt.

Im bisherigen Bebauungsplan S-570 (Dwaschweg/nördlich Bümmersteder Tredde) aus dem Jahre 1983 sind die Flächen als reine Wohngebiete mit einem bzw. zwei zulässigen Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bis 0,4 bzw. einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,35 bis 0,6 festgesetzt.

Ferner befindet sich im südlichen Bereich ein Standort für eine Trafostation innerhalb der nicht überbaubaren Wohnbaufläche.

Im Westen grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan S-305 an. Im Norden wird der Planbereich durch die sich bereits vollzogene Bebauung des Bebauungsplanes S-570 begrenzt. Südlich wird der Geltungsbereich durch die Bümmersteder Tredde und östlich durch die Rad- und Fußwegeverbindung Dwaschweg begrenzt.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Naturräumlich gesehen ist das Plangebiet eine moorige Geestrandfläche, die sich über Bümmerstede bis in den Oldenburger Stadtteil Osternburg hineinzieht. Die bisherige Flächennutzung als Wiesen und Weiden sowie die Art des Baumbewuchses ist durch die naturräumlichen Gegebenheiten bedingt. Im Westen des Plangebietes hat sich ein Birkenbruch ursprünglich minderer Qualität weiterentwickelt. Die nordwestliche Teilfläche ist als Brachfläche mit zum Teil dichtem Strauch- und Gehölzbestand entstanden. Die südöstlichen Flächen sind im wesentlichen als Grünland und Weideflächen genutzt. Das gesamte Plangebiet ist nach wie vor noch unbebaut, bis auf die Randzonen an der Bümmersteder Tredde, auf der sich Einzelhäuser mit Wohnnutzung befinden. Innerhalb des Planbereiches ist ferner am Dwaschweg ein älteres Gebäude mit Erschließung über den Rad- und Fußweg Dwaschweg vorhanden. Zur Zeit ist der Dwaschweg die einzige befestigte Verbindung zwischen den bereits bestehenden Wohnbauflächen des Bebauungsplanes S-570 und der Bümmersteder Tredde. Das Gebiet östlich des Änderungsbereiches ist z. Z. als Baugebiet noch nicht vollständig erschlossen.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Städtebauliches Ziel ist es, dem dringenden Wohnbedarf im Stadtsüden durch die Ausweisung von Bauflächen Rechnung zu tragen.

Die Flächen werden als reine Wohngebiete bzw. als allgemeines Wohngebiet im südlichen Bereich festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend dem hohen Wohnbedarf geringfügig höher festgelegt als im bisherigen Bebauungsplan S-570. Mit diesen Festsetzungen wird dem städtebaulichen Ziel entsprochen, die noch wenigen Baulandreserven der Stadt Oldenburg weniger flächenverbrauchend zu nutzen. Hierdurch können die nordwestlichen Grünbereiche innerhalb des Änderungsbereiches erhalten werden.

Die Planstraße soll als Stichstraße von der Bümmersteder Tredde aus das Wohngebiet erschließen, die Verkehrsführung soll wie im derzeitigen Bebauungsplan S-570 beibehalten werden. Lediglich im nördlichen Teil wird, statt der Durchgangsverbindung zur bestehenden Hans-Fleischer-Straße, eine Busschleuse zur Verbindung des ÖPNV-Netzes festgesetzt. Der Durchgangsverkehr für Kfz wird hierdurch ausgeschlossen. Hierzu ist u. U. nördlich eine Wendemöglichkeit in der bestehenden Verkehrsfläche des rechtsverbindlichen B-Planes S-570 einzurichten.

Die Belange von Natur und Landschaft werden in das Planverfahren unter Anwendung des § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatG) einbezogen. Aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes - geändert wird die Erschließung, geringfügige Erhöhung des Maßes der Nutzung und Aufgabe eines Teilbereiches der bebaubaren Flächen - sind Eingriffe in Natur und Landschaft nicht zu erwarten. Vielmehr bewirkt die Änderung des Bebauungsplanes S-570 durch den Bebauungsplan S-570 I eine wesentlich weitergehende

Berücksichtigung von Natur und Landschaft als die bislang geltenden Festsetzungen. So sind die Eingriffe durch Baugebietsflächen in die bestehenden Brachlandflächen im nordwestlichen Bereich geringer als im derzeitig rechtsverbindlichen Bebauungsplan S-570.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Wohnbauflächen bereitgestellt, es soll lediglich eine Verdichtung auf den überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht werden.

3.2 Die Festsetzungen im einzelnen

Der überwiegende Teil des Bebauungsplanes 570 I wird als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt, um eine größtmögliche Wohnruhe zu erreichen und der hohen Wohnqualität wie bisher gerecht zu werden. Aus diesem Grunde sollen die Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in den reinen Wohngebieten nicht zulässig sein. Derartige Einrichtungen sind in einem Teilbereich des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes S-527 I zusammengefaßt und sind auf der südlichen als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten größeren Einzelfläche zulässig. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Dieses muß vom Grundsatz her bei den sonstigen zulässigen "Nichtwohnnutzungen" im Hinblick auf die angrenzenden reinen Wohngebiete beachtet werden.

Entlang der geplanten Stichstraße sind zweigeschossige Wohngebäude in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich zum Jagdweg (Bebauung der zweiten Reihe) wird wie bisher eine eingeschossige Wohnbebauung mit einer GRZ 0,3 zugelassen. Das Maß der Nutzung begründet sich zum einen aus dem derzeitig rechtsverbindlichen Bebauungsplan S-570, da die Festsetzungen hierzu nach wie vor gebietsadäquate Bebauungsmöglichkeiten im Rahmen der städtebaulichen Ordnung ermöglichen. Zum anderen dient die Erhöhung der Geschossigkeit in zwei Bereichen östlich der Planstraße auf zwei Vollgeschosse und die Erhöhung der Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,5 bzw. 0,6 auf 0,8 der angestrebten Verdichtung der Bebauung sowie einer Vereinfachung der zuletzt festgesetzten Abwechslung von einem und zwei Vollgeschossen in diesem Bereich.

Für die rückwärtige Bebauung zum Jagdweg hin und zwischen Planstraße und Dwaschweg wird die Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung einer Firsthöhe begrenzt, um einerseits die unmittelbare Nachbarschaft zu schützen und andererseits die Grünverbindung des Rad- und Fußweges Dwaschweg nicht mit überdimensionierten Gebäudehöhen zu stören.

Der südliche Bereich des reinen Wohngebietes entlang der Bümmersteder Tredde wird mit seinen Festsetzungen aus dem bisherigen Bebauungsplan S-570 als Bestand übernommen. Hier wird dem bereits vorhandenen Gebäudebestand durch die eingeschossige Festsetzung von nur Einzelhäusern mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,4 Rechnung getragen.

Im nördlichen Bereich wird eine Teilfläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage festgesetzt, um die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen und den vorhandenen Grünbestand zu sichern.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind auf den jeweils rückwärtigen, zur Straßenverkehrsfläche (Planstraße A) liegenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Da die rückwärtigen Bauflächen in der Regel über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen werden sollen, sind die Versiegelungen für die einzelnen Parzellen so gering wie möglich zu halten. Hierzu dient auch die Festsetzung, daß weitere Überschreitungen als die in der BauNVO gem. § 19 Abs. 4 1. und 2. für Nebenflächen angegebenen 50 % der zulässigen Grundfläche zulässig sind, wenn wasserdurchlässige Materialien verwendet werden.

Des weiteren ist für zu versiegelnde Flächenanteile durch Stellplatzanlagen pro fünf Stellplätze ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zum Ausgleich hierfür anzupflanzen und zu erhalten. Die Festsetzung dient als Ausgleich für versiegelte Bereiche und um eine Mindestbegrünung dieser in der Regel gepflasterten Anlagen zu erreichen. Die Ausführung der Stellplatzflächen ist möglichst in wasserdurchlässigem Material zu erstellen, um eine mögliche Versickerung von Oberflächenwasser zuzulassen.

3.3 Berücksichtigung der Ziele von Natur und Landschaft

Aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes S-570 durch den Bebauungsplan S-570 I ergeben sich keine Eingriffe in Natur und Landschaft. Da die bisherigen Festsetzungen, aufgrund derer Eingriffe zu erwarten sind, im wesentlichen unverändert übernommen werden. Neben den im Bebauungsplan S-570 rechtsverbindlichen Festsetzungen, mit denen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden, sind keine weitergehenden Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Dennoch werden durch die Planänderung, wie z. B. Aufgabe von überbaubaren Flächen im nordwestlichen Geltungsbereich und Neubeordnung der Erschließung als Busschleuse im nördlichen Teil, Eingriffe, die aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes S-570 vorhanden waren, zu einem Teil vermieden oder gemindert. Die Flächenversiegelung wird hierdurch reduziert. Für die übrigen Flächen wird aufgrund des dringenden Wohnbedarfes und der bereits bestehenden Nutzungsmöglichkeiten des B-Planes S-570 keine Möglichkeit gesehen, auf Bauflächen zu verzichten.

Die von Nord nach Süd parallel zur Planstraße verlaufende Strauchreihe mit vereinzelten Bäumen wird im Bebauungsplan nicht als zu erhaltender Baumbestand dargestellt, da nicht festgestellt werden kann, ob beim Ausbau der aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan S-570 in diesem Bereich übernommenen Verkehrsfläche die Sträucher bzw. Bäume auf Dauer erhalten bleiben können. Ein vorhandener Baum im Kurvenbereich der Planstraße wird allerdings als zu erhalten festgesetzt, da es sich um eine größere Eiche handelt.

Die Strauchreihe mit vereinzelten Bäumen entlang des Dwaschweges wird ebenfalls nicht als zu erhalten festgesetzt, da im Hinblick auf den bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungsplan 570 diese Baum- und Strauchreihe nicht als zu erhalten festgesetzt war und aufgrund des dringenden Wohnbedarfs die bauliche Ausnutzungen, d. h. die überbaubaren Flächen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan nahezu unverändert übernommen wurden. Nach Prüfung der Abstände der vorhandenen Strauch- und Baumreihen entlang der Planstraße und der Bauflächen ist ein Eingriff in den Wurzelraum nicht zu vermeiden und insofern ist ein Fortbestand dieser Gehölzreihen unter Umständen nicht gegeben. Dennoch ist durch Ausweisung der nordwestlichen Fläche als öffentliche Grünfläche eine Minderung der möglichen Eingriffe im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche und den Bauflächen insgesamt gegeben. Es sollte jeweils beim Bauantrag geprüft werden, ob und inwieweit Sträucher bzw. Bäume erhalten werden können. Die größeren eingemessenen Bäume sind im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt worden, mit Ausnahme eines Baumes inmitten der rückwärtigen Grundstücksparzelle des Gebäudes Dwaschweg 174.

3.4 Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereiches wird durch die Stichstraße von der Bümmersteder Tredde ausgehend sichergestellt, an deren Kopf sich die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Busschleuse" anschließt. Der Anschluß an die Bümmersteder Tredde berücksichtigt dabei die bereits vorhandene Bebauung an der Bümmersteder Tredde und läßt eine versetzt angeordnete Kreuzung entstehen.

Die weitere innere Erschließung ist über die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der anzuschließenden Grundstücke ausreichend gesichert.

Von der Planstraße ist eine Anbindung an die Walther-Diekmann-Straße berücksichtigt.

Für das bestehende Gebäude Dwaschweg 174 ist die Erschließung aus westlicher Richtung durch das aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan S-570 übernommene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht möglich.

Die Versorgung des Planbereiches mit Strom, Wasser und Gas ist sichergestellt.

Die fernmeldetechnische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch die Telekom, Fernmeldeamt Oldenburg.

In der Bümmersteder Tredde und in der Hans-Fleischer-Straße sind Schmutzwasserkanäle vorhanden. Die Ableitung soll je zur Hälfte zu den beiden Straßen erfolgen. Der Anschluß an die Kanalisation kann in der Planstraße und in der Busschleuse erfolgen.

Das infolge der Geländeversiegelung verstärkt abzuleitende Oberflächenwasser kann nur gedrosselt als sog. Grundabfluß in den Wasserzug Nr. 23.01/02 als Verbandsgewässer III. Ordnung

eingeleitet werden. Eine weitere Abflußsteigerung ist zu vermeiden. Eine Versickerung ist infolge des hohen Grundwasserstandes (ca. 80 cm unter Gelände) nur im Rahmen einer Flächenversickerung möglich. Es sind daher Rückhalteanlagen für Oberflächenwasser herzustellen.

Gemäß dem Nds. Wassergesetz (NWG) sind anstelle der Gemeinden die Grundstückseigentümer für die Beordnung der Oberflächenentwässerung verantwortlich.

Neben einer Ableitung durch bereits bestehende Gräben an den Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplanes S-570 I und der Mulde/Graben mittig im Plangebiet in Nord-Süd-Richtung kann die Rückhaltung beispielsweise auf der nördlichen Teilfläche, die als öffentliche Grünfläche ausgewiesen wird, erfolgen. Für den mittig im Plangebiet liegenden Grabenbereich ist unter Umständen eine Verrohrung vorzusehen, da die öffentliche Straßenverkehrsfläche bis an die Baumreihe heranreicht. Für die Herstellung der Rückhalteanlagen und die Einleitung in die Verbandsgewässer ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Die Abfallbeseitigung in den öffentlichen Verkehrsflächen ist gewährleistet.

Es wird darauf hingewiesen, daß Altablagerungen nach Aktenlage im Plangebiet nicht bekannt sind. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Ein öffentlicher Kinderspielplatz ist nördlich in der Friedrich-Christoph-Dahlmann-Straße als größere Spielplatzanlage ausgewiesen. Im östlichen Bereich an der Walther-Diekmann-Straße ist eine weitere Parzelle als Spielplatzfläche im rechtsverbindlichen Bebauungsplan S-570 festgesetzt.

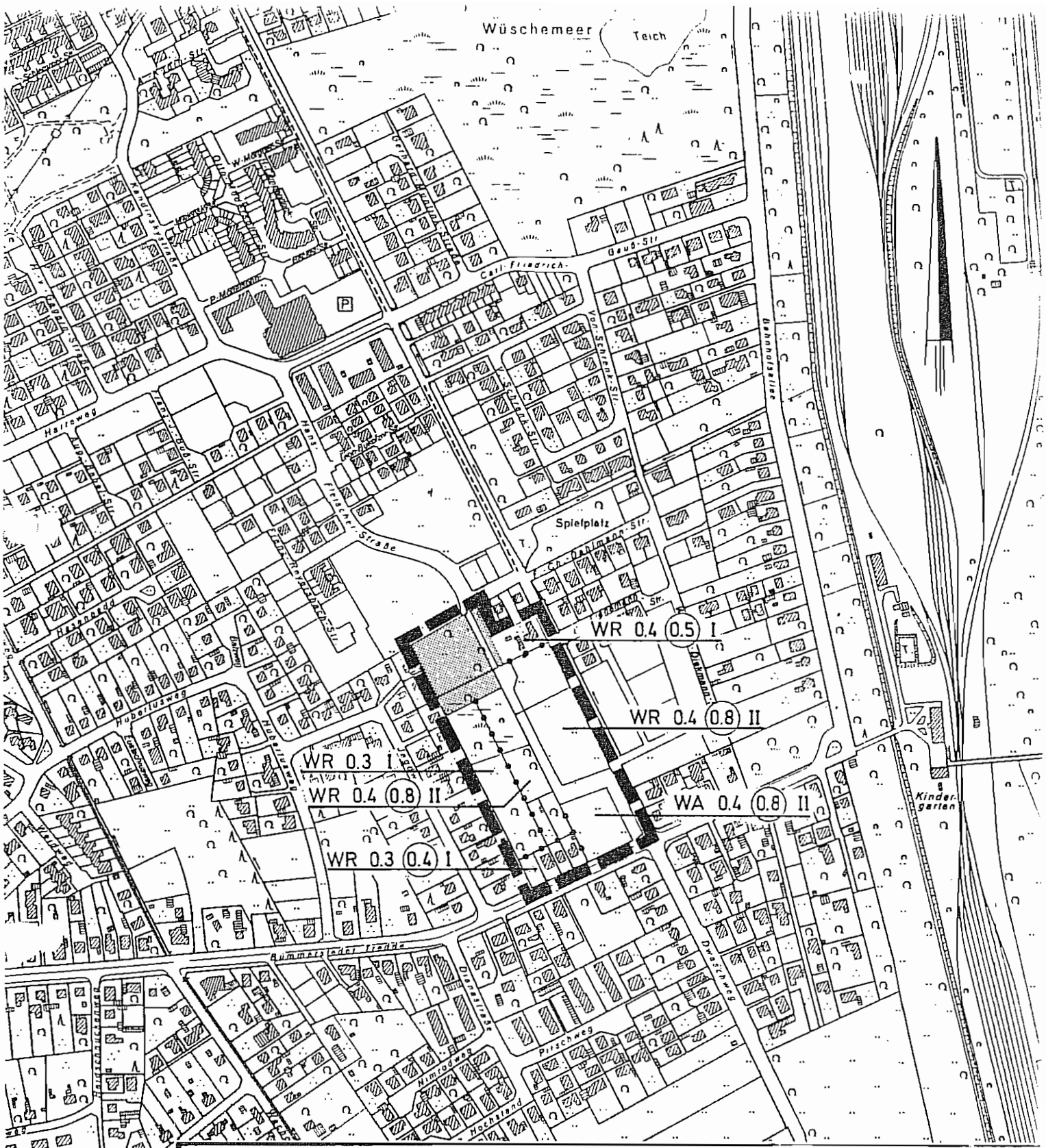
4. Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamtgröße des Planbereiches:	ca. 31 393 m²	100,0 %
Wohnbauflächen gesamt:	ca. 22 700 m²	72,3 %
(davon reines Wohngebiet:	ca. 19 689 m²)	
(davon allgemeines Wohngebiet (WA):	ca. 3 011 m²)	
Verkehrsflächen:	ca. 4 315 m²	13,8 %
Öffentliche Grünfläche:	ca. 4 380 m²	13,9 %

Die geschätzte Anzahl der Wohneinheiten (WA) beträgt insgesamt ca. 180 WE, hiervon sind ca. 4 WE vorhanden.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg in seiner Sitzung am 16.10.95 zur Beschlußfassung vorgelegen.

Oldenburg, 16.10.95



STADT OLDENBURG (OLDB)

DER OBERSTADTDIREKTOR

STADTPLANUNGSAMT - ABTEILUNG 611 - BAULEITPLANUNG

AZ.: 6122.20/570I	WESENTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES S-570I
BLATT:	
MASSTAB: 1: 5000	

BEARBEITET: Prö	DATUM:	GENEHMIGT:
GEZEICHNET Tp.	DATUM 12.12.94	AMTSLEITER DATUM: