

## Begründung zum Bebauungsplan N-594

für Flächen zwischen Rauhehorst, Vahlenhorst, Ellernbrok und Südbäke.

Gliederung:

1. Anlaß und Ziel
2. Rahmenbedingungen
3. Inhalt des Planes
4. Maßnahmen zur Planverwirklichung
5. Kosten der Durchführung
6. Bisheriger Verfahrensablauf

### 1. Anlaß und Ziel der Planung

Der vom Bebauungsplan N-594 erfaßte Bereich ist ursprünglich als Kleinsiedlungsgebiet mit großen Grundstücken von 1 000 m<sup>2</sup> und mehr entwickelt worden. Diese gaben den Siedlern zum einen die Voraussetzungen zum Gartenbau und zur Kleintierhaltung, zum anderen die erforderliche Fläche zur Verrieselung der häuslichen Abwässer auf eigenem Grundstück.

Derzeit werden die meisten Grundstücke nicht mehr als Kleinsiedlungen genutzt und mit Verlegung der Schmutzwasserkanalisation erübrigt sich die für die Verrieselung zu fordernde Landzulage.

Aus verschiedenen Bauvoranfragen und Anträgen auf Grundstücksteilung und Bebauung ist die Absicht zahlreicher Eigentümer und Interessenten erkennbar geworden, freie Grundstücke bzw. Grundstücksteile zu bebauen; d. h. eine bauliche Verdichtung des Bereiches, soweit nicht schon geschehen, einzuleiten.

Der Rat der Stadt Oldenburg hat am 14.12.81 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Beordnung des Bereiches unter der Zielsetzung einer maßvollen Verdichtung zu schaffen.

Die Ziele der Planung sind insbesondere

- eine geordnete Erschließung und Bebauung der überwiegend rückwärtigen Grundstücksflächen zu sichern,
- die städtebaulich und baugeschichtlich bedeutsame "Kriegerheimstättenanlage" am Wittingsbrok und Brunsbrok zu erhalten.

...

## 2. Rahmenbedingungen

### 2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

- Stadtteilentwicklungsplan Ofenerdiek (020) - Ratsbeschluss vom 15.10.79
- Flächennutzungsplan 1981

Im Flächennutzungsplan ist der Bebauungsplanbereich als Wohnbaufläche dargestellt.  
Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Weitere generelle Planungen:

- Generalentwässerungsplan
  - A. (Abwasserbeseitigung) von 1971/72
  - B. (Oberflächenentwässerung) von 1973/75
- Generalverkehrsplan von 1976

Räumlich angrenzende Bebauungspläne:

Im Norden: Bebauungspläne N-378 und N-378 I

Im Osten: Bebauungsplan N-532

### 2.2 Örtliche Gegebenheiten:

Das Plangebiet ist geprägt durch eine lockere Wohnbebauung. Auf durchweg großen Grundstücken (1 000 m<sup>2</sup> und größer) stehen Einfamilienhäuser. Auf einigen Grundstücken ist mit privaten Erschließungen von den öffentlichen Straßen bereits rückwärtig gebaut worden. Vereinzelt haben sich kleinere Gewerbe- bzw. Handwerksbetriebe angesiedelt.

Im Einmündungsbereich Vahlenhorst/Rauhehorst hat sich ein kleineres Zentrum mit Läden und Dienstleistungen entwickelt.

Im Zentrum des Gebietes bilden die Straßen Wittingsbrok und Brunsbrok eine windmühlenartige Anlage mit einem quadratischen Platz in der Mitte und langgezogenen Angern an den Flügelenden, von denen der südliche als Hauptzugang vom "Vahlenhorst" eingerichtet ist.

An diesen Straßen stehen jeweils verschiedene Haustypen: Doppel- und Einzelhäuser mit Krüppelwalmdach und seitlichen Anbauten oder auch giebelständige Einzelhäuser mit Satteldächern. Obwohl viele Häuser in der Fassade und vereinzelt darüber hinaus verändert worden sind, bietet die Siedlung im ganzen ein einheitliches Bild. Die früher mit Hecken umgebenen Vorgärten sind vielfach Autostellplätzen gewichen.

Die vorhandenen Straßen sind provisorisch bzw. teilausgebaute Erschließungsanlagen. In allen Straßen liegt ein Schmutzwasserkanal. Die Oberflächenentwässerung erfolgt über Grenz- und Straßengräben.

Notwendige Versorgungsleitungen sind in allen Straßen vorhanden.

Der öffentliche Personennahverkehr fährt über die Straßen Vahlenhorst und Ellernbrok.

Die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen sind in zumutbarer Entfernung vorhanden.

Die nächsten Kinderspielplätze befinden sich im Bereich der Schule Babenend, im Johann-Justus-Wäldchen und an der Südbäke im Bebauungsplanbereich N-378.

In einem kleineren südöstlichen Teilbereich des Plangebietes wird der schalltechnische Orientierungswert von 50 dB (A) nachts nicht eingehalten.

### 3. Inhalt des Planes

#### 3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Das durch Wohnnutzung geprägte Gebiet soll auch weiterhin vorwiegend dem Wohnen vorbehalten bleiben. Entsprechend dieser städtebaulichen Zielsetzung wird generell ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Zudem soll durch die Festsetzung eines Erhaltungsbereiches die "Kriegerheimstättensiedlung" mit ihrem baugeschichtlichen und sozialgeschichtlichen Wert in ihrem charakteristischen Erscheinungsbild bewahrt werden. Unterstützt werden soll dieses Ziel dadurch, daß neue Erschließungen, soweit irgend möglich, von außen in diese Siedlung hineingeführt werden.

#### 3.2 Die Festsetzungen im einzelnen:

##### 3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die dem Charakter des Gebietes entsprechende Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird dahingehend eingeschränkt, daß

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden. Diese Anlagen sind - mit Ausnahme eines Gewerbebetriebes - im Planbereich nicht vorhanden. Die Erforderlichkeit, entsprechende Anlagen in Zukunft zuzulassen, wird städtebaulich nicht gesehen. Außerdem wird in Anpassung an die vorhandene Bebauung - ausgenommen das Eckgrundstück Vahlenhorst/Rauhehorst - festgesetzt, daß nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden dürfen. Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sollen zudem in Anpassung an die vorhandene "Kriegerheimstättensiedlung" die Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben.

### 3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Zielsetzung, den rückwärtigen Bereich der überwiegend großen, zum Teil ungenutzten Grundstücke abzutrennen und mit Einzel- oder Doppelhäusern maßvoll zu bebauen. Unter dieser Zielsetzung wird entlang der Straßen Rauhehorst, Vahlenhorst und Ellernbrok (WA 2) bis zu einer aus der vorhandenen Situation entwickelten Tiefe eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt. Die Geschößzahl wird, wie vereinzelt entlang dieser Straßen schon vorhanden, auf maximal 2 Vollgeschosse begrenzt.

Im rückwärtigen Bereich und entlang der Straßen Brunsbrok und Wittingsbrok (WA 1) soll im Hinblick auf die Größe der Grundstücke eine angemessene lockere Bebauung durch die Festsetzung einer GRZ von 0,25 und einer GFZ von 0,3 erreicht werden. Die Geschößzahl wird auf 1 Geschöß begrenzt, die Firsthöhe darf 9,50 m, bezogen auf das festgesetzte Bezugsmaß, nicht überschreiten. Dadurch soll eine Beeinträchtigung des Siedlungsbildes durch übermäßig hohe Gebäude vermieden werden.

Für die Grundstücke an der Einmündung Vahlenhorst/Rauhehorst wird eine der vorhandenen Bebauung entsprechende GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,7 festgesetzt.

Durch die Festsetzungen von Baulinien entlang der Straßen Wittingsbrok/Brunsbrok soll die Anordnung der Gebäude und damit ein wesentlicher Teil des typischen Siedlungsbildes der "Kriegerheimstättensiedlung" gesichert werden.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO werden im Bereich der nicht überbaubaren Flächen entlang der Verkehrsflächen - ausgenommen der Bereich Einmündung Vahlenhorst/Rauhehorst - nicht zugelassen, um die im Siedlungsbereich typischen Vorgärten langfristig zu sichern bzw. wiederherzustellen. Darüber hinaus müssen die genannten Anlagen einen Abstand von 5,0 m zur "Südbäke 4.03" einhalten.

Gebäude und Gebäudeteile, die durch die Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen überplant worden sind, genießen Bestandsschutz.

### 3.2.3 Erhaltung baulicher Anlagen

Zur Erhaltung der bau- und sozialgeschichtlich wertvollen "Kriegerheimstättensiedlung" am Brunsbrok/Wittingsbrok wird für den Straßenraum und die angrenzende Bebauung ein Erhaltungsbereich gemäß § 172 BauGB festgesetzt. Durch die Festsetzung soll sichergestellt werden, daß bei Abbruch, Änderung, Nutzungsänderung und Errichtung baulicher Anlagen die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart dieses Siedlungsgebietes nicht beeinträchtigt wird. Insbesondere sollen mit Hilfe dieser Festsetzung weitere unvertretbare Änderungen oder gar Verunstaltungen der Siedlung verhindert und möglichst bereits vorhandene Mißstände nach und nach beseitigt werden.

### 3.2.4 Naturhaushalt und Landschaftsbild

Durch den Ausschluß von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sollen die im Planbereich typischen Vorgärten gesichert werden. Zusammenhängende private Grünflächen werden im Inneren der Bauflächen, soweit irgend möglich, durch nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen. Das Gebiet prägende Bäume bzw. Baumgruppen werden als zu erhalten festgesetzt. Insgesamt kann aufgrund der Festsetzungen erwartet werden, daß der vorhandene Siedlungscharakter des Gebietes erhalten bleibt.

### 3.2.5 Immissionen

Der südöstliche Planbereich ist durch Lärm von der Autobahn oberhalb des Orientierungswertes von 50 dB (A) nachts belastet. Die staatliche Straßenbauverwaltung ist mit der Errichtung von Lärmschutzwänden ihrer Verpflichtung bezüglich des Lärmschutzes nachgekommen. Es ist daher im Zuge von Baugenehmigungen zu prüfen, ob weitere Schallschutzvorkehrungen an den Gebäuden zu fordern sind, um die für ein gesundes Wohnen erforderlichen Voraussetzungen zu erreichen.

### 3.2.6 Erschließung

Die Erschließung der rückwärtig gelegenen Grundstücksflächen erfolgt teils über neue öffentliche Wohnwege, teils über private Zuwegungen. Bereits bei den bisherigen frühzeitigen Bürgerbeteiligungen gemäß § 3 BauGB wurde deutlich, daß die betroffenen Anlieger überwiegend keine Erschließung durch weitere öffentliche Straßen wünschen, sondern die rückwärtige Erschließung durch private Zuwegungen

vorziehen. Diesem Wunsch wird in den Fällen entsprochen, wo das charakteristische Erscheinungsbild der "Kriegerheimstättensiedlung" nicht unvertretbar beeinträchtigt wird und wo bereits rückwärtige Bebauungen mit privaten Zuwegungen entstanden sind. Die übrigen rückwärtigen Flächen werden mit öffentlichen Wegen erschlossen, die teils von außen an die historische Siedlung herangeführt werden bzw. so angeordnet werden, daß die ursprüngliche Konzeption der windmühlenartigen Anlage nicht verlorenggeht. Die neuen öffentlichen Erschließungswege sind so bemessen, daß auch Müllfahrzeuge in sie hineinfahren und wenden können.

Insgesamt sollen die öffentlichen Straßen im Inneren des Plangebietes verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

Vorgartenflächen im Bereich Brunsbrok/Wittingsbrok, soweit sie nicht als Verkehrsfläche benötigt werden, die z. Z. noch öffentliche Fläche sind, sollen den jeweiligen Anliegern möglichst übereignet werden.

Am Vahlenhorst werden im Bereich der Einmündung Wittingsbrok noch Geländerabtretungen zur Verkehrsfläche erforderlich. Die gemäß Ausbautwurf zu fordernden Abtretungen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

### 3.2.7 Sonstige Infrastruktur

In den vorhandenen Straßen sind bis auf Regenwasserkanäle alle Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden.

Der Bau einer Regenwasserkanalisation mit der Südbäke 4.03 als Vorfluter ist vorgesehen.

Für weitere Infrastruktureinrichtungen ist kein Bedarf erkennbar. Kinderspielplätze sind im näheren Bereich (siehe 2.2) in ausreichendem Umfang vorhanden. Im übrigen sind den Kindern auf den relativ großen Grundstücken genügend Spielmöglichkeiten vorbehalten.

Die Stadt Oldenburg wird daher zu gegebener Zeit eine Ausnahme von der Pflicht zur Anlage eines öffentlichen Spielplatzes für Kinder beantragen.

### 3.3 Städtebauliche Daten

Der Planbereich umfaßt eine Fläche von ca. 11,4 ha.

Diese Fläche gliedert sich in

	Fläche	Geschoß- fläche	Wohneinh.	
			vorh	gepl
allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1)	61 600 m <sup>2</sup>	18 500 m <sup>2</sup>	80	45
allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2)	30 000 m <sup>2</sup>	12 600 m <sup>2</sup>	70	15
öffentliche Verkehrsfläche	22 000 m <sup>2</sup>			
				...

4. Geplante Maßnahmen zur Planverwirklichung

- Anlegung der neuen öffentlichen Erschließungswege, wenn seitens der Bauinteressenten der Bedarf angemeldet wird,
- Verlegung der Regenwasserkanäle.

Ein weiterer Ausbau der vorhandenen Straßen im Planbereich steht kurz- bis mittelfristig nicht an.

Soweit zur Durchführung des Bebauungsplanes Grunderwerb notwendig ist, sollen freie Vereinbarungen angestrebt werden. Führen diese Verhandlungen nicht zum Erfolg, kann auf die gesetzlichen Möglichkeiten des Baugesetzbuches zurückgegriffen werden.

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die im Planbereich und in den angrenzenden Gebieten wohnenden und arbeitenden Menschen zu erwarten.

5. Kosten der Durchführung

Die Kosten der unter 4. aufgeführten Maßnahmen, die bei der Durchführung des Bebauungsplanes entstehen, betragen übersichtlich:

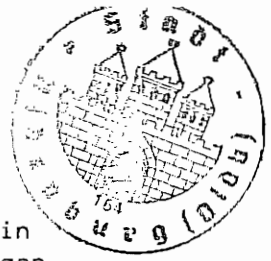
Ausbau der geplanten Erschließungsstraßen	rd. 900 000,00 DM
Regenwasserkanäle in den innerhalb des Planbereiches liegenden vorhandenen Straßen bzw. Straßenabschnitten (Vahlenhorst, Rauhehorst, Ellernbrok, Wittingsbrok, Brunsbrok)	rd. 510 000,00 DM

Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen. Der von der Stadt zu tragende Anteil beträgt ca. 155 000,00 DM.

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem städtischen Haushalt muß zu gegebener Zeit erfolgen.

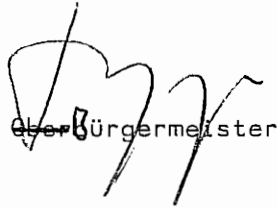
6. Verfahrensablauf

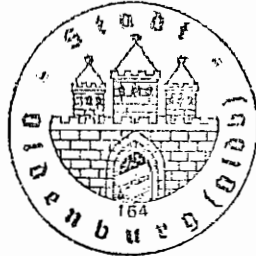
14.12.81	Aufstellungsbeschuß
01.02.83	1. frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a BBauG
06.07.83	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 (5) BBauG
06.03.85	2. frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a BBauG
15.01.86	bis
14.02.86	1. öffentliche Auslegung
06.03.89	bis
05.04.89	2. öffentliche Auslegung



Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) in seiner Sitzung am 09.07.1990 zur Beschlußfassung vorgelegen.

Oldenburg (Oldb), den 09.07.1990

  
Oberbürgermeister



  
Oberstadtdirektor

Hat vorgelegen

24.8.90

Bez. - Reg. Weser - Ems

Im Auftrage

