

Begründung zum Bebauungsplan W-603 (nördlich Bremersweg)

Inhaltsverzeichnis:	Hat vorgelegen:
1. Anlaß und Ziel der Planung	30.10.91
2. Rahmenbedingungen	Bez.-Reg. Weser-Ems
3. Inhalt des Planes	Im Auftrage
4. Bisheriger Verfahrensablauf	gez. Müller
1. <u>Anlaß und Ziel der Planung</u>	

Nördlich des Bremersweges sind Wohngrundstücke vorhanden, die auch größtenteils in einer Tiefe von 100 m eine rückwärtige Bebauung aufweisen. Diese Grundstücke sind, zum Teil rd. 150 m lang, zum Teil auch bereits geteilt und größtenteils bebaut, und grenzen sich in der Örtlichkeit mit Bäumen und Sträuchern zur freien Landschaft ab. Es liegen Anträge von Grundstückseigentümern vor, die über die Grenze von 100 m hinaus im rückwärtigen Grundstücksbereich bauen möchten; für diese Flächen konnten jedoch nach § 34 Baugesetzbuch keine Baugenehmigungen in Aussicht gestellt werden. Im Hinblick auf die notwendige Schaffung von zusätzlichem Wohnraum können durch die Realisierung einer Bebauung in diesem bereits vorwiegend besiedelten Bereich kurzfristig Baulandreserven genutzt werden.

Ziel des Bebauungsplanes W-603 ist es daher, die Zulässigkeit für eine begrenzte weitere Bebauung zu ermöglichen. Gleichzeitig wird die Grenze zum Außenbereich durch die Festsetzungen im Bebauungsplan neu festgelegt.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan 1981 sind die Flächen nördlich des Bremersweges als Wohnbaufläche dargestellt.

Am 16.08.82 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes W-603 erstmals für einen größeren Bereich zwischen Bremersweg, Hörneweg, Landschaftsschutzgebiet Haarenniederung und Hartenscher Damm beschlossen. In der Bürgerversammlung am 29.03.84 wurde jedoch die Erforderlichkeit und der Bedarf an der Erschließung von Wohnbauflächen für den größeren Bereich in Frage gestellt. Am 16.05.88 wurde dann für einen kleineren Bereich, wie hier vorgesehen, der Aufstellungsbeschluß neu durch den Rat der Stadt Oldenburg gefaßt.

...

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Die vorhandene Randbebauung am Bremersweg weist eine 1- bis 1 1/2geschossige Einzelhausbebauung auf. Auch südlich des Bremersweges ist eine entsprechende Bebauung vorhanden. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan W-306 setzt diesen Bereich südlich des Bremersweges als reines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl/Geschoßflächenzahl von 0,25/0,35 fest. Zulässig ist eine eingeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung.

Nördlich des Bremersweges schließen sich an den Planbereich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Diese liegen im Bereich des geplanten Landschaftsschutzgebietes "Haarenniederung".

Eine mischgenutzte Bebauung mit Einzelhandelsgeschäften zur Deckung des täglichen Bedarfs befindet sich im Bereich Bloherfelder Straße/Hartenscher Damm.

Der Bebauungsplanbereich ist in ca. 600 m Entfernung an der Bloherfelder Straße an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Die Grundschule liegt am Schramperweg und ist für die Schüler in ca. 1,5 km Entfernung gut erreichbar.

Innerhalb des Planbereiches sind eine Vielzahl von erhaltenswerten Bäumen vorhanden. Die gärtnerisch genutzten Wohngrundstücke grenzen sich in der Örtlichkeit deutlich durch die vorhandene Bepflanzung zur freien Landschaft ab.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Städtebauliches Ziel ist die Festsetzung eines Wohngebietes nördlich des Bremersweges, um hier im Bereich einer dritten Reihe eine weitere Bebauung zuzulassen. Aufgrund der derzeitigen Nutzung bestehen aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine grundsätzlichen Bedenken gegen eine zusätzliche Bebauung bei Schaffung entsprechender Ausgleichsmaßnahmen. In dem überwiegenden Teil des Planbereiches ist das Wohnen als Hauptnutzung zulässig, so daß hier ein reines Wohngebiet festgesetzt wird; nur im Bereich des bestehenden Gartenbaubetriebes sind neben dem Wohnen ergänzende, aber nicht störende Nutzungen zulässig, so daß ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird.

3.2 Die Festsetzungen im einzelnen

Innerhalb des Planbereiches W-603 sind nur freistehende Einzel- und Doppelhäuser zulässig, die sich aufgrund einer re-

...

lativ niedrigen Ausnutzung in die bereits vorhandene Siedlungsstruktur einfügen. Das Maß der baulichen Nutzung ist so bestimmt und wird durch die Festsetzung der Gebäudehöhe so begrenzt, daß eine Bebauung hier auch in dritter Reihe für vertretbar gehalten wird. Die Fortführung des Gartenbaubetriebes soll an der jetzigen Stelle auch weiterhin ermöglicht werden. Die übrigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet, wie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen werden hier aufgrund der rückwärtigen Lage zum Bremersweg und im Hinblick auf die unmittelbar angrenzende freie Landschaft ausgeschlossen.

Durch die zulässige Bebauung und die notwendigen Erschließungsanlagen wird ein Teil der bislang gärtnerisch genutzten Flächen versiegelt. Zum einen wird das Maß der Nutzung sowohl im reinen als auch im allgemeinen Wohngebiet entsprechend der vorhandenen Situation, die durch viel Grün im besiedelten Bereich beiderseits des Bremersweges und die angrenzende freie Landschaft geprägt wird, niedrig gehalten. Andererseits wird als Ausgleich hierfür und zur Abstandswahrung zur angrenzenden freien Landschaft zum Landschaftsschutzgebiet "Haarenniederung" eine 15,00 m breite nicht überbaubare Fläche festgesetzt, wobei für 3,00 m unmittelbar an der nördlichen Grundstücksgrenze das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen ist. Auf diesem Streifen sind einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher anzupflanzen, die auf folgende Baum- und Straucharten beschränkt werden sollten: Eiche (*Quercus robur*), Birke (*Betula pendula*), Hartriegel (*Cornus sanguineum*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Holunder (*Sambucus nigra*), Hasel (*Corylus avellana*), Schwarzdorn (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Faulbaum (*Frangula alnus*).

Auf der verbleibenden nicht überbaubaren Fläche zur freien Landschaft sind größtenteils Flächen festgesetzt, auf denen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft möglich sind. Diese Maßnahmen werden, soweit erforderlich, in Verbindung mit dem Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Eine Vielzahl von erhaltenswerten Bäumen und Sträuchern und größere private Gartenbereiche vermitteln auch in Verbindung mit der südlich des Bremersweges vorhandenen Siedlung den Eindruck eines "grünen" Wohnquartiers. Ein Ziel des Bebauungsplanes ist es daher, weitgehend vorhandenes Grün zu erhalten und durch neues Grün den "grünen" Gesamteindruck zu wahren. Die als zu erhalten festgesetzten Bäume prägen aus städtebaulicher Sicht das Ortsbild.

Aufgegeben wird durch die Zulässigkeit einer Bebauung im rückwärtigen Bereich eine ausschließlich gärtnerische Nutzung. Als Folge dieses Eingriffs sind erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes daher nicht zu erwarten.

Durch entsprechende Festsetzungen im Bereich des Überganges zur freien Landschaft und die Erhaltung der vorhandenen Landschaftselemente kann die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausgeglichen werden.

Die Gebäudehöhe wird begrenzt, um eine kontinuierliche Weiterentwicklung von der Bebauung südlich des Bremersweges im Hinblick auf die Gebäudehöhe bis zum Übergang zur freien Landschaft zu erreichen. Die neu entstehenden Gebäude sollen die übliche Höhe der Baumkronen nicht überschreiten.

Die Höhe der Einzäunung wird durch entsprechende Festsetzungen gering gehalten werden, damit die Vorgartenbereiche mit in den "Erlebnisbereich" des Straßenraumes einbezogen werden. Sie gelten für künstliche Einfriedungen wie Mauern und Zäune. Bei Hecken wird eine Höhenbegrenzung nicht für sinnvoll gehalten, da sich natürliche Einfriedungen nicht negativ auf das Straßenbild auswirken.

Die Höhe der Sicht- und Lärmschutzeinrichtungen wird begrenzt, um so einen zur Südseite orientierten geschützten Gartenbereich zu ermöglichen. Bei der Festlegung der Höhe wurde von einem ungestörten Aufenthalt von sitzenden Personen ausgegangen. Ferner wird diese Höhe auch im Hinblick auf die Gestaltung des Straßenraumes mit den angrenzenden Vorgärten für vertretbar gehalten, da die Fläche vor den Sicht- und Lärmschutzeinrichtungen mit Bäumen und Sträuchern anzupflanzen ist.

Diese Festsetzungen wurden bereits in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan W-306 südlich des Bremersweges auch getroffen.

Von der Festsetzung einer breiteren, nicht überbaubaren Fläche zur freien Landschaft wird bei dem Grundstück Hörneweg 39 abgesehen, um den Eigentümer Anbaumöglichkeiten offenzuhalten. In der Festsetzung nicht überbaubarer Flächen auf fast dem gesamten Grundstück Hörneweg 39 wäre eine Benachteiligung gegenüber allen anderen Eigentümern im Planbereich zu sehen, da diese grundsätzlich An- und Neubauten realisieren können.

3.3 Erschließung

Die Erschließung des Planbereiches W-603 erfolgt vom Hörneweg und Bremersweg aus. Der Verkehr fließt vom Bremersweg über den Hartenscher Damm zur Bloherfelder Straße oder zum Drögen-Hasen-Weg weiter zu Ammerländer Heerstraße ab. Im Bereich Bremersweg, Haus-Nr. 24 bis 18, ist eine öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung der rückwärtigen Bauflächen festgesetzt, da durch diese eine größere Anzahl von Wohnungen gemeinsam erschlossen wird. Diese Erschließungsstraße wird in Verlängerung des Wendeplatzes auf eine geringe Breite reduziert, um so das anfallende Oberflächenwasser aus der neuen Erschließungsstraße bis in den Graben nördlich der Planbereichsgrenze weiterleiten zu können und ferner eine spätere Wegeverbindung in das Landschaftsschutzgebiet "Haarenniederung" offenzuhalten. Die Verkehrsfläche ist in zahlreichen Erörterungen mit den Betroffenen stets Gegenstand der Planung gewesen; entsprechende Vermessungen haben stattgefunden.

Ursprünglich war vorgesehen, durch diese Wegefläche die generelle Oberflächenentwässerung dieses Gebietes zur Haaren zu führen. Obwohl sich hierfür eine andere Lösung ergeben hat, soll an der öffentlichen Verkehrsfläche festgehalten werden, da sie von den Abmessungen hierfür geeignet ist und so u. a. auch für die Betroffenen eine bessere Müllentsorgung ermöglicht.

Die übrigen rückwärtigen Grundstücksflächen im Bereich westlich Bremersweg Nr. 26 und östlich Bremersweg Nr. 16 werden über private Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf der Grundlage vorhandener privater Zuwegungen zugunsten der Anlieger an den Bremersweg angebunden. Die Anordnung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist als Erschließungsvorschlag zu sehen mit dem Ziel, die rückwärtigen Flächen auf eine aus städtebaulicher Sicht günstige Weise zu erschließen und Konflikte zu minimieren. Das Recht tritt erst mit einer Eintragung in das Grundbuch ein. Eine Erschließung der dritten Reihe nördlich des Bremersweges wird über private Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für vertretbar gehalten, da die geplante Bebauung vom Maß der Nutzung her so niedrig gehalten ist, daß lediglich zusätzlich ein freistehendes Einzelhaus- bzw. Doppelhaus im rückwärtigen Bereich entstehen kann und so die bereits vorhandenen privaten Zufahrten lediglich einer Verlängerung bedürfen, um diese zusätzliche Baureihe erschließen zu können. Da die zweite Reihe überwiegend bebaut ist, würde eine öffentliche Erschließung für die dritte Bautiefe lediglich einer einseitigen Erschließung dienen und somit unwirtschaftlich sein. Außerdem kann eine öffentliche Erschließung in dieser unterschiedlich geprägten Situation nicht nachträglich akzeptabel eingepaßt werden.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluß an den vorhandenen Kanal im Bremersweg und Hörneweg zu einem Pumpwerk am Hörneweg.

Die Bebauungsplanbereiche W-306 (südlich Bremersweg) und W-603 (nördlich Bremersweg) sind hinsichtlich der Ableitung des Oberflächenwassers als eine Einheit zu betrachten. Hauptvorfluter für beide Bereiche ist die Haaren. Eine wesentliche Veränderung in der Oberflächenentwässerung bzw. Belastung der Haaren tritt durch die zusätzliche Bebauung im Bebauungsplanbereich W-603 nicht ein. Für die Flächen des Planbereiches W-603 ist die Ableitung des Regenwassers weiterhin vorwiegend über Straßengräben im Bremersweg und Hartenscher Damm in Richtung Haaren vorgesehen.

Die Abfallbeseitigung ist gewährleistet, da vorwiegend alle Grundstücksflächen an öffentlichen Straßen liegen. Bei privater Erschließung muß das Befördern der Müllbehälter zur nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße, hier zum Bremersweg und Hörneweg, erfolgen.

Der Bebauungsplanbereich W-603 läßt eine geringfügige Verdichtung mit Einfamilienhäusern zu. Es wird davon ausgegangen, daß die Realisierung neuer Bauvorhaben einen längeren Zeitraum in Anspruch nimmt, da in der Regel die Bebauung der rückwärtigen Flächen durch Kinder und Familienmitglieder der bereits am Bremersweg wohnenden Anlieger erfolgt, so daß kurzfristig der Bedarf eines Kinderspielplatzes über den jetzigen Bedarf hinaus nicht entsteht. Aufgrund des vorhandenen Grundstückszuschnitts ist ohne Benachteiligung eines einzelnen Anliegers innerhalb des Planbereiches für einen Kinderspielplatz kein geeigneter Standort vorhanden, so daß der Spielplatzbedarf erst mit der Realisierung der Grün- und Spielplatzflächen im südlich angrenzenden Bebauungsplanbereich W-306 in ca. 300 m Entfernung gedeckt wird. Ein gefahrloses Erreichen des Spielplatzes südlich des Bremersweges ist gegeben, da es sich beim Bremersweg um eine gering befahrene Straße handelt. Zusätzlich bietet sich für Spielmöglichkeiten die neue Erschließungsstraße an, die bei Bedarf als Spielstraße ausgewiesen werden kann.

3.4 Städtebauliche Daten

Die Größe des Planbereiches umfaßt ca. 69 500 m², davon:

Reines Wohngebiet:	66 810 m ²
Allgemeines Wohngebiet:	2 170 m ²
Öffentliche Straßen:	520 m ²

4. Bisheriger Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluß: 16.05.88.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung: 31.08.88.

1. Öffentliche Auslegung: 02.05.89 bis 01.06.89.

2. Öffentliche Auslegung: 04.03.91 bis 03.04.91

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg in seiner Sitzung am 01.07.1991 zur Beschlußfassung vorgelegen.

Oldenburg, 01.07.1991

gez. Hoppe

L.S.

gez. Wandscher

2. Bürgermeister

Oberstadtdirektor