

Begründung zum Bebauungsplan O-621 (Henkenweg)

1. Anlaß und Ziel der Planung

Ein Bebauungsplan liegt für den Bereich Henkenweg nicht vor. Das Gebiet ist daher bislang als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil gem. § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen und ist geprägt durch eine überwiegend einseitige Wohnbebauung südlich des Henkenweges.

Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes O-621 ist der Wunsch einiger Anlieger, sowohl auf den nördlich des Henkenweges belegenen Grundstücken als auch auf den rückwärtigen Grundstücken Einfamilienhäuser zu errichten. Bauvoranfragen für die rückwärtigen Grundstücksflächen mußten bisher abschlägig beschieden werden, da eine Bebauung im rückwärtigen Bereich gemäß § 34 BauGB nicht zulässig war. Auch ist die Erschließung durch den Henkenweg zu beordnen.

Die Schaffung zusätzlichen Wohnraumes entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt, zumal hier vorhandene Infrastruktureinrichtungen genutzt werden können.

Zudem fehlt es in der näheren Umgebung an Spielmöglichkeiten für Kinder. Daher ist es auch Ziel der Planung, hier einen Kinderspielplatz festzusetzen.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan 1981 der Stadt Oldenburg ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Für die Flächen beiderseits des Henkenweges wurde 1983 vom Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) ein Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan O-621 gefaßt. Dieses Verfahren wurde jedoch seinerzeit aufgrund von unterschiedlichen Anregungen und Bedenken der Anlieger nicht zum Abschluß gebracht.

Am 21.02.94 wurde aufgrund des dringenden Wohnbedarfs vom Rat der Stadt Oldenburg ein erneuter Aufstellungsbeschuß gefaßt.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Die bauliche Situation im Plangebiet ist durch eine eingeschossige Einfamilienhausbebauung in offener Bauweise auf großen (langen und schmalen) Grundstücken südlich an den Henkenweg angrenzend gekennzeichnet. Nördlich vom Henkenweg sind lediglich zwei Einfamilienhäuser vorhanden.

Der Planbereich liegt im Übergang zwischen dem höherliegenden Bereich Breslauer Straße (südlich) und dem tieferliegenden Gebiet am Sandweg (nördlich).

Im Plangebiet sind alle Infrastrukturanlagen (Kanäle/Leitungen) vorhanden.

Westlich und südlich an den Planbereich angrenzend wurden ausschließlich mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser errichtet. Nördlich angrenzend befinden sich vorwiegend eingeschossige aber auch zweigeschossige Gebäude, die zum Sandweg orientiert sind.

Im Südosten wird der Planbereich hinter dem Henkenweg von dem Wasserzug Bahndammgraben mit dem dahinterliegenden Gleiskörper einer Bahnlinie begrenzt. Auf der Bahntrasse soll in naher Zukunft der Regelbetrieb, mit eventuell je Richtung zwei Güterzügen, wieder aufgenommen werden. Da es sich jedoch lediglich voraussichtlich um vier Züge handelt, wird davon ausgegangen, daß keine nennenswerten Schallimmissionen verursacht werden.

2.3 Zustand von Natur und Landschaft

Nördlich des Henkenweges befinden sich brachliegende Gärten, zum Teil mit Nadelgehölzen (Fichten) bewachsen. Auf ehemaligen Rasen- und Ackerflächen haben sich nitrophile Hochstaudenfluren entwickelt. Diese Hochstaudenflur hat sich auch südlich des Hausgrundstückes Henkenweg Nr. 12 und 18 entwickelt.

Die übrigen südlich des Henkenweges belegenen Flurstücke werden gärtnerisch genutzt. Hier wechseln Zierrasenflächen mit Pflanzbeeten ab.

Auf einigen Grundstücken befindet sich erhaltenswerter Laubbaumbestand.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Städtebauliches Ziel ist, entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes hier Wohnbauflächen festzusetzen und die Erschließung durch den Henkenweg zu regeln.

Um die Baulandreserven voll zu nutzen, soll nicht nur auf den Flächen nördlich des Henkenweges eine Bebauung ermöglicht werden, sondern auch in zweiter Reihe auf den südlich des Henkenweges gelegenen Flächen.

Aufgrund der im Planbereich bereits entstandenen Wohnsituation - ausschließlich Wohngebäude - wird für den überwiegenden Teil des Planbereiches ein reines Wohngebiet festgesetzt.

Im Bereich beiderseits des Henkenweges, angrenzend an den Sandweg, wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da am

Sandweg bereits Dienstleistungsbetriebe, Gaststätten und Kioske zu finden sind.

3.2 Berücksichtigung der Ziele von Natur und Landschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplanes O-621 bereitet auf den Flächen nördlich des Henkenweges keinen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 7 des Nds. Naturschutzgesetzes vor, da dieser Bebauungsplan nicht mehr Baurechte begründet, als bereits nach § 34 BauGB vorhanden sind. Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen südlich des Henkenweges wird ein Eingriff vorbereitet. Hier fehlt es jedoch an der naturschutzrechtlichen Erforderlichkeit, den Eingriff auszugleichen, da lediglich ein paar kleinere Vorhaben (Einfamilienhäuser) realisiert werden können, die zu einer Nachverdichtung des Baugebietes führen. Solche Nachverdichtungen von Baugebieten führen zu geringeren Eingriffen in Natur und Landschaft als Vorhaben auf neuem Bauland, wo jeweils neue Infrastruktureinrichtungen erforderlich werden.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind daher als Flächen für Minimierungsmaßnahmen zu werten im Sinne des § 8 Bundesnaturschutzgesetz. Der vorhandene Baumbestand wird aus städtebaulichen Gründen (Landschaftsbild) und auch aus Gründen des Schutzes der Natur und Landschaft als zu erhalten festgesetzt. Damit die vorhandenen Bäume durch eine Bebauung nicht beeinträchtigt werden, wird der vorhandene Wurzelraum durch die Festsetzung einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche freigehalten.

3.3 Die weiteren Festsetzungen

Innerhalb des Planbereiches ist ein öffentlicher Kinderspielplatz geplant. Dieser ist auch für die Kinder der an den Planbereich angrenzenden Wohngebiete gut zu erreichen. Um den Kindern aus den östlich angrenzenden Wohngebieten einen gefährlosen und kurzen Weg zu ermöglichen, wird an der östlichen Planbereichsgrenze ein öffentlicher Fuß- und Radweg festgesetzt.

Innerhalb des Planbereiches ist eine eingeschossige Bebauung zulässig. Damit sich diese in die bereits am Henkenweg vorhandene Siedlungsstruktur einfügt, wird das Maß der baulichen Nutzung auf GRZ 0,3 festgesetzt.

Die Erschließung der Bebauung in zweiter Reihe erfolgt über private Zuwegungen. Da die Grundstücke nur eine relativ geringe Bautiefe aufweisen, bleibt die städtische Ordnung gewährleistet, zumal sich in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung im vorangegangenen Bauleitplanverfahren ergeben hat, daß die im Entwurf vorgeschlagene öffentliche Erschließung an der südlichen Planbereichsgrenze aus Kostengründen abgelehnt wird.

Im Planbereich wird überall die offene Bauweise festgesetzt, so daß sowohl Einzel- und Doppelhäuser als auch kleinere Hausgruppen zulässig sind.

Zur Trennung der Siedlungsbereiche Breslauer Straße (zweigeschossige Mehrfamilienhäuser) und Henkenweg wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

3.4 Erschließung

Die Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom) sind bereits im Henkenweg vorhanden.

Zur Erschließung des Grundstückes südlich Henkenweg Nr. 12/18 wird eine Gemeinschaftsverkehrsfläche (privat) festgesetzt.

Es ist geplant, die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche von 8,50 m in eine 6,50 m breite "Verkehrsmischfläche" und einen 2,00 m breiten Straßengraben aufzuteilen, wobei die Böschung dieses Grabens an der Nordseite in die private nicht überbaubare Grundstücksfläche hineinragt; daher hier das entsprechende Leitungsrecht.

An der südlichen Bebauungsplangrenze befindet sich ein Graben (Gewässer III. Ordnung nach dem Nieders. Wassergesetz). Zur Oberflächenentwässerung des Grundstückes hinter Henkenweg 12 und 18 wird hier eine Grabenaufweitung zur Herstellung eines Regenrückhalteraumes erforderlich, daher wurde für diesen Bereich festgesetzt, daß die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit als Speicherraum für die Oberflächenwasserrückhaltung dienen kann.

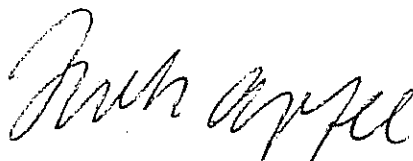
3.5 Städtebauliche Daten

Der Planbereich hat eine Größe von 26 800 m², davon entfallen auf:

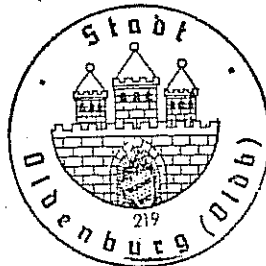
Wohnbauflächen:	21 700 m ²
Verkehrsflächen:	3 800 m ²
öffentliche Grünflächen:	1 300 m ²

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg in seiner Sitzung am 27.11.95 zur Beschlußfassung vorgelegen.

Oldenburg, den 27.11.95



Holzapfel
Oberbürgermeister





Wandscher
Oberstadtdirektor