

Begründung zum Bebauungsplan W-630 (Iltisweg/Ahlkenweg)

Inhaltsverzeichnis:

1. Anlaß und Ziel der Planung
2. Rahmenbedingungen
3. Inhalt des Planes
4. Bisheriger Verfahrensablauf

1. Anlaß und Ziel der Planung

Es liegt eine starke Nachfrage nach Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser in der Stadt Oldenburg, insbesondere im Stadtwesten, vor. Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur bieten sich die Flächen innerhalb des Bebauungsplanbereiches an, das Baulanddefizit im Stadtwesten zu verringern. Es liegen hier größtenteils bereits erschlossene Grundstücke vor, so daß zu erwarten ist, daß das Angebot an neuen Wohnbauflächen auch kurzfristig zur Realisierung führt.

Ziel der Planung ist es daher, hier ein Allgemeines Wohngebiet für den Einfamilienhausbau festzusetzen, die dörflich geprägten städtebaulichen Strukturen des Plangebietes einschließlich des wertvollen Baumbestandes zu erhalten und eine eindeutige Abgrenzung des Siedlungsraumes zur offenen Landschaft zu sichern.

2. Rahmenbedingungen

- 2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan 1981 der Stadt Oldenburg sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes teilweise als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Stadtteilentwicklungsplan Eversten aus dem Jahre 1980 weist jedoch auch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die Ausweitung von Wohnsiedlungsflächen aus. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

- 2.2 Vorhandene Situation

Das Plangebiet grenzt im Westen und Süden an die offene Landschaft an. Die bauliche Situation ist insbesondere am Ahlkenweg und auch nördlich des Iltisweges durch eine Einfamilienhausbebauung in offener Bauweise gekennzeichnet. Die Grundflächen- bzw. Geschoßflächenzahl beträgt in der Regel nicht mehr als 0,3. Die durch diesen Bebauungsplan festgesetzten neuen Wohnbauflächen dienen bereits seit längerer Zeit nicht

...

mehr der Landwirtschaft. Die ehemals vorhandenen landwirtschaftlichen Nebenerwerbstellen wurden umgenutzt und größtenteils als Wohngebäude hergerichtet. Die vorhandenen und geplanten Wohnbauflächen liegen an Straßen, die mit Schmutzwasserkanal (bis zum Johann-Hinrich-Engelbart-Weg) und Wasserleitungen usw. ausgestattet sind. Die Erschließung ist daher relativ einfach und erscheint nicht aufwendig. In einer Entfernung von ca. 400 m steht bei der Schule Hogenkamp/Wieselweg ein Spielplatz zur Verfügung.

Südwestlich des Plangebietes liegt ein kleiner vorhandener landwirtschaftlicher Betrieb. Aufgrund der Entfernung zum Planbereich - ca. 80 m - muß mit geringen Immissionen (landwirtschaftliche Gerüche) gerechnet werden.

Die landwirtschaftlichen Gerüche sind deshalb gering, da sie nur zeitweilig und nicht ständig auftreten. Außerdem ist der landwirtschaftliche Betrieb durch Gebäude so angeordnet, daß ein dreiseitig umschlossener Hof gebildet wird. Stalltüre und -türen sind zum Hof errichtet. Der Güllebehälter ist außerdem unterirdisch errichtet. Zudem hat die neue Wohnbebauung denselben Abstand zum landwirtschaftlichen Betrieb wie auch die schon vorhandene Wohnbebauung. Der landwirtschaftliche Betrieb basiert auf einem hohen Pachtflächenanteil, die Eigentumsfläche ist gering. Die Belange der Landwirtschaft werden daher gegenüber dem Bedarf an Wohnbauflächen zurückgestellt.

2.3 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt in der Randlage zur offenen Landschaft. Es mündet in den Bereich der Hausbäkeniederung, die durch überwiegende Grünlandnutzung, vereinzelte Ackerflächen, gegliedert durch Gehölzgruppen und Entwässerungsgräben sowie einzelne Hoflagen gekennzeichnet ist.

Im Südwesten grenzt das Plangebiet mit dem Schlagbaumwasserzug unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet "Tonkuhle/Hausbäkeniederung". Weiter nördlich verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes in einem Abstand von ca. 150 m zum Plangebiet.

Gegen eine Ausweisung der Flächen nördlich des Iltisweges und westlich des Ahlkenweges als Bauland bestehen aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege grundsätzlich keine Bedenken, wenn das Maß der baulichen Nutzung der vorhandenen Bebauung angepaßt wird und ausreichend große, nicht überbaubare Flächen zur offenen Landschaft im rückwärtigen Bereich des Plangebietes sowie eine Gehölzbepflanzung mit standortheimischen Gehölzen in den Randbereichen festgesetzt werden.

Die Fläche südlich des Iltisweges ist, da in unmittelbarer Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet, aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege sehr sensibel und wertvoll für die Tiere und Pflanzenwelt. Eine Bebauung dieser Fläche würde in die vorhandene Übergangssituation Stadt/Landschaft eingreifen und im erheblichen Maße das Landschaftsbild beeinträchtigen.

Um eine Bebauung weitestgehend in diesen Bereich einzufügen, wird im gesamten Plangebiet das Maß der baulichen Nutzung niedrig gehalten und zur offenen Landschaft hin nicht überbaubare Grundstücksflächen gesichert, auf denen das Anpflanzen von standortheimischen Bäumen und Sträuchern festgesetzt wird. Durch diese Festsetzungen soll deutlich werden, daß die Bebauung hier nicht weiter in die Landschaft eindringen kann. Die Einhaltung und Realisierung dieser Festsetzung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Zusätzlich zu den von privater Hand zu realisierenden Festsetzungen und als Ausgleich für die mit einer Bebauung entstehenden Versiegelung von Flächen wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese Fläche entlang des Wasserzuges wird als eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft festgesetzt.

Diese Maßnahmen, insbesondere entlang des Wasserzuges, sollen bei der Durchführung so gestaltet werden, daß der Schlagbaumwasserzug und der Gewässerrandstreifen naturnah zurückgebaut wird. Durch diese vielfältigen Festsetzungen wird der durch den Bebauungsplan ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen. Daher werden die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege gegenüber dem Bedarf an Wohnbauland zurückgestellt.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Die Flächen werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen zur offenen Landschaft hin erfolgt durch eine Baugrenze, die an die örtliche Situation, vorhandene Bäume oder Grundstückszuschnitt, angepaßt ist. Das Maß der baulichen Nutzung sieht eine eingeschossige Einfamilienhausbebauung mit einer relativ niedrigen Grundflächenzahl vor. Die Erschließung der rückwärtigen Flächen soll durch private Zuwegungen erfolgen.

3.2 Inhalt im einzelnen

Aufgrund der grundsätzlichen Zielvorstellungen und der Lage des Wohngebietes am Siedlungsrand zur offenen Landschaft wird die Zahl der Vollgeschosse auf 1 begrenzt. Wegen der geringen Bebauungsdichte wird auf die Anordnung von nicht überbaubaren Zwischenzonen größtenteils verzichtet. Die vorderen Baugrenzen nehmen die Bauflucht der vorhandenen Gebäude auf. Um eine Bebauung mit Reihenhäusern zu verhindern, die hier am Siedlungsrand eine "Barrierewirkung" entfalten können, wird festgesetzt, daß nur Einzelhäuser und je Wohngebäude nur zwei Wohnungen zulässig sind. So wird erwartet, daß sich das neue Wohngebiet in die vorhandene städtebauliche Struktur - Übergangssituation Stadt/offene Landschaft - einfügen wird.

Die Baufläche südlich des Iltisweges ist noch unbebaut. Um hier eine den Siedlungsrand abschließende Bebauung zu erreichen, soll die Erschließung dieser Fläche nur durch einen Zu-

gang vom Iltisweg aus erfolgen. Daher wird es für richtig gehalten, die Plangebietsgrenze im Gegensatz zur Plangebietsgrenze Aufstellungsbeschuß geringfügig nach Süden zu verlegen. Dabei wird gleichzeitig eine in der Örtlichkeit vorhandene Grenze, bestimmt durch einen vorhandenen Regenwasserkanal, aufgenommen. Der Siedlungsrand soll durch Festsetzungen, die die Belange von Natur und Landschaft berücksichtigen, deutlich gemacht werden.

Um den Charakter einer straßenbegleitenden, beliebig fortzusetzenden Bebauung hier zu vermeiden, werden südlich des Iltisweges Zu- und Abfahrtsverbote festgesetzt.

Damit die Bebauung auch gestalterisch den Siedlungsrand südlich des Iltisweges betont, wird die Stellung der Gebäude im Randbereich festgesetzt. Durch die geplante Bebauung von Wohnhäusern wird ein Teil der bislang als Grünland genutzten Fläche versiegelt. Als Ausgleich hierfür und im Hinblick auf den Übergang zur freien Landschaft werden Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die vorhandenen Bäume werden als zu erhalten festgesetzt, da sie den Siedlungsraum deutlich prägen; soweit möglich sind gleichzeitig für die Bäume nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

Entlang des Schlagbaumwasserzuges wird soweit möglich aufgrund der vorhandenen Situation eine 5,00 m breite öffentliche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Maßnahme hier ist ebenfalls als Ausgleichsmaßnahme anzusehen. Damit ergibt sich die Möglichkeit, den Schlagbaumwasserzug innerhalb des Gewässerrandstreifens naturnah zu gestalten.

Am Iltisweg und Ahlkenweg sind noch offene Entwässerungsgräben vorhanden. Diese liegen, soweit erkennbar, innerhalb der öffentlich festgesetzten Verkehrsflächen. Sie sollten in dieser Weise erhalten bleiben.

3.3 Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über den Ahlkenweg, der aus verkehrsplanerischer Sicht den Verkehrszuwachs aufgrund künftiger Bebauung im Planbereich problemlos aufnehmen kann.

Für die Erschließung des Baugebietes südlich des Iltisweges wird eine Gemeinschaftsverkehrsfläche (privat) festgesetzt.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom ist sichergestellt. Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die Straßengräben und den Schlagbaumwasserzug.

3.4 Städtebauliche Daten

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,0 ha.

Es können ca. 22 Einfamilienhäuser entstehen mit einer Geschoßfläche von 3 300 m² bei einer mittleren Geschoßfläche von 150 m².

4. Bisheriger Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluß:	19.02.90
Frühzeitige Bürgerbeteiligung durch eine Bürgerversammlung:	11.09.90
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:	07.01.91
Öffentliche Auslegung:	27.05.91 - 26.06.91

Hinweis: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg in seiner Sitzung am 16.12.1991 zur Beschlußfassung vorgelegen.

Oldenburg, 16. Dez. 1991

gez. Holzapfel
Oberbürgermeister

L.S.

gez. Wandscher
Oberstadtdirektor

Hat vorgelegen
15.04.1992
Bez.-Reg. Weser-Ems
Im Auftrage
gez. Müller