

Hat vorgelegen
Oldenburg, den 24.10.94
Bez.-Reg. Weser-Ems
Im Auftrage
gez. Unterschrift

Begründung zum Bebauungsplan W-635 (Kaspersweg/Meisenweg)

Inhaltsverzeichnis:

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

1. Anlaß und Ziel der Planung

Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne W-324 aus dem Jahre 1972 und W-490 aus dem Jahre 1976 setzen ein Maß der baulichen Nutzung fest, das erheblich über dem der vorhandenen gewachsenen Bebauung liegt.

Anwohner im Planbereich W-324 haben die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes beantragt. Maßgeblich für die Antragstellung ist die nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan zulässige Errichtung eines zweigeschossigen Mehrfamilienhauses mit ausgebautem Dachgeschoß auf einem Hintergrundstück. Dieses Haus beeinträchtigt die Bebauungsstruktur erheblich. Zudem wird befürchtet, daß auf den weiteren Hintergrundstücken ebenfalls Häuser entstehen, die sich nicht in die bestehende Siedlungsstruktur - vorwiegend Einfamilienhäuser - einfügen.

Ziel dieser Änderung ist es, das zulässige Maß der baulichen Nutzung herabzusetzen, um künftige unmaßstäbliche Neubauten auszuschließen, damit der Charakter einer lockeren Einfamilienhaussiedlung erhalten bleibt.

2. Rahmenbedingungen

- 2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan 81 der Stadt Oldenburg stellt die Flächen des Planbereiches als Wohnbauflächen dar. Nur ein ca. 1 900 m² großes Grundstück im Eckbereich Im Ried/Kaspersweg wird als "Gemischte Baufläche" dargestellt.

Der Planbereich umfaßt Teilbereiche des seit 1972 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 324, des seit 1976 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 490 und des seit 1978 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 522.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan 324 setzt für den gesamten Planbereich nördlich Kaspersweg ein allgemeines Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen und einer Grundflächen-

zahl/Geschoßflächenzahl von 0,4/0,8 fest. Nur im Eckbereich Im Ried/Kaspersweg ist die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet festgesetzt. Im südlichen Planbereich ist die Art der baulichen Nutzung als reines Wohngebiet festgesetzt, vorwiegend ebenfalls mit einer Zweigeschossigkeit.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 490 ist das gesamte Baugelände als reines Wohnbaugelände festgesetzt. Während entlang des Kaspersweges das Maß der baulichen Nutzung auf Z II und die Grundflächenzahl/Geschoßflächenzahl auf 0,4/0,8 festgesetzt ist, ist im südlichen Bereich die Nutzung auf Z I und Grundflächenzahl/Geschoßflächenzahl auf 0,3/0,5 beschränkt. Zudem ist hier eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.

Sowohl im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 490 als auch im Bebauungsplan 324 kann von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl nicht überschritten werden.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 522 ist der Planbereich, der durch den Bebauungsplan 635 überplant wird, überwiegend als Verkehrsfläche festgesetzt.

Die an den Planbereich angrenzenden Bebauungspläne setzen als Art der baulichen Nutzung vorwiegend reine bzw. allgemeine Wohngebiete mit Z II fest. Die Grundflächenzahl sowie die Geschoßflächenzahl weisen Spannweiten von Grundflächenzahl 0,3/0,4 und Geschoßflächenzahl von 0,5/0,8 auf. Nördlich Osterkampsweg jedoch finden sich auch wesentlich höhere Maße der baulichen Nutzung, Z VIII und Geschoßflächenzahl 1,2.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Die bauliche Situation im Plangebiet ist durch eine eingeschossige Einfamilienhausbebauung in offener Bauweise gekennzeichnet. Nur vereinzelt sind zweigeschossige Einfamilienhäuser und einige Mehrfamilienhäuser zu finden. Die Grundflächen- bzw. Geschoßflächenzahl beträgt in der Regel weniger als 0,3.

Im Planbereich entlang der Erschließungsstraßen befinden sich ein Gartenbaubetrieb, ein Kiosk, eine Gaststätte mit einem Schießstand für den Schützenverein, ein Sanitär- und Heizungsbetrieb sowie ein Bauunternehmen. Als einziger Betrieb ist das Bauunternehmen im Bereich Ecke Im Ried/Kaspersweg ein emittierender Gewerbebetrieb, der bis auf den Gartenbereich vor dem Wohnbereich die gesamte Fläche versiegelt hat.

Außerhalb des Planbereiches ist die Bebauung ebenfalls durch eingeschossige Einfamilienhäuser geprägt. Nur am Osterkampsweg sind zwei- und mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser vorhanden. Östlich angrenzend ist die Tennisanlage des OTB, deren Freiluftplätze einen ausreichenden Abstand zur nächsten Wohnbebauung aufweisen.

Südwestlich an den Planbereich angrenzend befindet sich ein landwirtschaftlicher Hof.

2.3 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Entsprechend der lockeren Einfamilienhaussiedlung sind innerhalb des Planbereiches gepflegte Gartenbereiche mit Zierrasflächen, Koniferen, Ziersträuchern und Blumenbeeten anzutreffen. Größere Bäume (zumeist Birken) sind dort nur vereinzelt zu finden.

Eine Ausnahme stellt das Flurstück 38/1, (Osterkampsweg Hausnummer 193) dar. Auf diesem Grundstück befindet sich alter Baumbestand (100- bis 150jährige Eichen, Robinien, Buchen), der unbedingt erhaltenswert ist.

Die innerhalb des Planbereiches vorhandenen relativ kleinflächigen privaten Gartenflächen können nach der sechsstufigen Bewertungsskala von Prof. Dr. Dr. Weber (Landschaftsrahmenplan Oldenburg) aufgrund ihrer geringen Wertigkeit nur der 1. Wertstufe zugeordnet werden.

Der Gehölzbestand auf dem Flurstück 38/1 (Osterkampsweg Nr. 193) ist entsprechend den Vorgaben des Landschaftsrahmenplanes als "Biotop einer alten Hoffläche" zuzuordnen. Derartige Biotope werden aufgrund ihres Alters und ihres hohen Strukturreichtumes mit der 4. Wertstufe belegt.

Aufgrund der auf den gesamten Planbereich bezogenen, relativ geringen floristischen Wertigkeit wurde es seitens der unteren Naturschutzbehörde für vertretbar gehalten, auf eine relativ aufwendige und zeitbeanspruchende faunistische Bestandsaufnahme zu verzichten. Es wird davon ausgegangen, daß die Grünflächen von relativ verbreiteten und bekannten Arten besiedelt werden.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Städtebauliches Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung, um unmaßstäbliche Neubauten, die den vorhandenen Siedlungscharakter wesentlich verändern, zu verhindern.

Dadurch ergibt sich, daß dem Grundsatz zum sparsamen Umgang mit dem Grund und Boden nicht in vollem Umfang entsprochen werden kann. Auch könnte dem bestehenden dringenden Wohnraumbedarf bei einer höheren Ausnutzung der Grundstücke besser entsprochen werden.

Demgegenüber stehen jedoch die Erhaltung und Festschreibung von gewachsenen typischen Stadtteilstrukturen, die die Stadt Oldenburg städtebaulich charakterisieren.

Unter Abwägung aller vorgenannten Belange werden die Belange des Orts- und Landschaftsbildes vorangestellt. Im Bebauungsplan wird dies dadurch berücksichtigt, daß das zulässige Maß der baulichen Nutzung gegenüber den Bebauungsplänen W-324 und W-490 reduziert wird.

3.2 Festsetzungen im einzelnen

Flächen entlang des Osterkampsweges:

Der Osterkampsweg ist durch eine Vielzahl von Mehrfamilienhäusern mit einer hohen Ausnutzung der Grundstücke städtebaulich geprägt. Das bisher vorhandene zulässige Maß der baulichen Nutzung wird auch weiterhin für richtig gehalten, da der Osterkampsweg die Funktion einer Wohnsammelstraße hat.

Flächen entlang der Erschließungsstraßen im vorderen Bereich:

Entlang der Erschließungsstraßen im Planbereich soll in der vorhandenen Grundstückstiefe ein allgemeines Wohngebiet mit einer nur geringfügig verringerten Geschoßflächenzahl (von 0,8 auf 0,6) festgesetzt werden. Die anderen Maße der baulichen Nutzung werden übernommen, so wie in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen bereits vorhanden. So können entlang der Straßen zum einen auch z. B. kleinere Mehrfamilienhäuser entstehen, zum anderen sind auch andere Anlagen als Wohngebäude allgemein zulässig.

Die Hintergrundstücke sollen mittels Festsetzung eines reinen Wohngebietes mit Z I, Grundflächenzahl 0,3 (vorher Z II, Grundflächenzahl/Geschoßflächenzahl 0,4/0,8), eine größtmögliche Störungsfreiheit erreichen und aufweisen, so daß auch die vorderen Grundstücke vom Gartenbereich her einen Ruhebereich vorfinden. Zudem wird auf den Hintergrundstücken die Zahl der zulässigen Wohnungen auf maximal 2 festgesetzt, um eine Beeinträchtigung der Gebietsstruktur durch die Errichtung von mehreren kleinen Wohnungen auf den Hintergrundstücken zu verhindern.

Fläche Im Ried/Kaspersweg:

Der Planbereich soll in Richtung auf das planerisch gewollte Baugebiet - WA - umstrukturiert werden, daher werden auch die Flächen des Gewerbebetriebes als ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zur Standortsicherung des vorhandenen Gewerbebetriebes, der in einem WA-Gebiet unzulässig ist, wird der § 1 Abs. 10 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.90 angewendet. Der Betrieb ist ein Maurer-, Dachdecker-, Tischlerei- und Zimmereibetrieb. Die stationären Maschinen - Kreissäge, Fräsmaschine, Bandsäge und Schleifmaschine - befinden sich in einer schallgedämmten Halle. Der Fuhrpark, bestehend z. Z. aus 4 Kleinlastwagen, dient zur Beförderung von Personen und Kleinmaterialien zur Baustelle. Der gesamte Betrieb wird im wesentlichen von der Nachbarschaft akzeptiert.

Aus städtebaulicher Sicht kann dieser Betrieb erhalten bleiben, da der vorhandene Betrieb dem Ziel der Sicherung der gewachsenen typischen Stadtteilstruktur nicht widerspricht. Zugleich können somit die 20 Arbeitsplätze erhalten und gesichert werden. Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen können ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sich die derzeit vorhandenen Emissionswerte des Gewerbebetriebes nicht erhöhen. Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gilt die Grundflächenzahl von 0,6 und die Geschoßflächenzahl von 0,8 bei einer Ausnahmeerteilung.

Eine Flächennutzungsplanänderung (Änderung der gemischten Bauflächen in Wohnbauflächen) wird aufgrund der kleinen Fläche nicht für erforderlich gehalten. Die Grundzüge des Flächennutzungsplanes sind nicht berührt.

3.3 Erschließung

In allen Straßen sind Schmutzwasserkanäle sowie Regenwasserkanäle vorhanden.

Lediglich im Meisenweg erfolgt die Oberflächenentwässerung noch durch Gruppen, Grenzgräben, Straßengräben etc. Das System ist bei Regenereignissen überlastet und läßt ohne Veränderung des Systems keine weiteren Versiegelungen von Flächen zu, d. h., daß bei weiterer Beplanung oder Erteilung von Baugenehmigungen ein Regenwasserkanal im Meisenweg für die Ableitung zusätzlichen Oberflächenwassers erforderlich wird.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluß an das Wasserversorgungsnetz in der Stadt gesichert.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan W-324 weist keinen Spielplatz aus. Aufgrund der mittlerweile vorhandenen Bebauung und der ungünstigen Grundstückszuschnitte ist innerhalb des Plangebietes für einen Kinderspielplatz kein geeigneter Standort vorhanden.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan W-490 weist für den Bereich, der nicht geändert wird, am Bachstelzenweg eine Grünfläche von ca. 300 m² mit der Zweckbestimmung Spielplatz aus. Bei Fertigstellung können die Kinder diesen Spielplatz nutzen.

Für Kinder des östlichen Planbereiches bieten sich Spielmöglichkeiten auf dem öffentlichen Spielplatz an der Otto-Suhr-Straße, der etwa 300 m entfernt liegt. In diesem Bereich sind für die vorhandene Bebauung zusätzlich ausreichend Spielplätze als Gemeinschaftsanlage vorhanden. An der Straße "Von-Alten-Weg" ist eine Spielplatzfläche vorhanden, die jedoch nicht als solche im Bebauungsplan 310 festgesetzt ist.

Im westlichen Planbereich besteht im näheren Umkreis (300 bis 400 m) kein öffentliches Spielangebot. In diesem vorwiegend bebauten Bereich ist es jedoch nicht möglich, eine geeignete Fläche für einen Kinderspielplatz festzusetzen. Da jedoch dieses Gebiet vorwiegend mit Einfamilienhäusern mit großen Gärten bebaut ist, bieten sich hier genügend Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten im privaten Bereich an.

Derzeit wird für die Flächen nördlich Osterkampsweg/östlich Schramperweg der Bebauungsplan W-650 aufgestellt, der einen großzügigen Spielplatz vorsieht. Diese Spielplatzfläche ist bei Fertigstellung in ca. 300 m Entfernung gefahrenlos vom Plangebiet zu erreichen. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, auf das Angebot des Abenteuer- und Bauspielplatzes "Eversten" westlich des Schulzentrums Eversten zurückzugreifen, der auch lediglich 1,0 km vom östlichen Plangebietsbereich entfernt liegt und über Radwege gut zu erreichen ist. Weitere Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten außerhalb der öffentlichen Spielplatzflächen sind

südlich und westlich des Plangebietes auf den anschließenden Grünflächen vorhanden.

3.4 Berücksichtigung der Grundsätze und Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Aufgrund des bereits vorhandenen hohen Versiegelungsgrades innerhalb des Planbereiches kann eine Berücksichtigung der Vorschriften der Eingriffsregelung auch ohne die Erarbeitung eines Landschafts- bzw. Grünordnungsplanes erfolgen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes W-635 bereitet keinen erheblichen Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes vor. Wie bereits erwähnt, ist das Plangebiet in einem relativ hohen Maß versiegelt. Die zur Bebauung geeigneten und z. Z. gärtnerisch genutzten Grundstücke sind floristisch und faunistisch von geringer Wertigkeit. Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen werden deshalb für nicht erforderlich gehalten. Ausgenommen von dieser Beurteilung bleibt das Flurstück 38/1. Aufgrund seiner Wertigkeit wird es für erforderlich gehalten, die durch die Bäume belaubte Fläche zzgl. eines Sicherheitsabstandes von 5 m als private Grünfläche sowie eine randliche Pflanzgebotsfläche festzusetzen.

Die vorhandenen Bäume werden als zu erhalten festgesetzt.

3.5 Berücksichtigung der Grundsätze und Ziele des Denkmalschutzes

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.

3.6 Städtebauliche Daten

Plangebietsgröße:	Ca. 129 000 m ²
Reines Wohngebiet:	Ca. 41 300 m ²
Allgemeines Wohngebiet:	Ca. 67 000 m ²
Private Grünfläche:	Ca. 2 900 m ²
Verkehrsfläche:	Ca. 17 800 m ²

4. Bisheriger Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluß:	16.09.85
Beteiligung Träger öffentlicher Belange:	23.04.92 - 12.06.92
Frühzeitige Bürgerbeteiligung:	03.06.92
Öffentliche Auslegung:	01.06.93 - 30.06.93

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg in seiner Sitzung
am 20.09.93 zur Beschlußfassung vorgelegen.

Oldenburg, 18.07.94

gez. Holzapfel

Holzapfel
Oberbürgermeister

gez. Wandscher

Wandscher
Oberstadtdirektor