Begründung zum Bebauungsplan W-651 (Fuhrenweg)

Inhaltsverzeichnis:

1. Anlaß und Ziel der Planung

2. Rahmenbedingungen

3. Inhalt des Planes

4. Bisheriger Verfahrensablauf

1. Anlaß und Ziel der Planung

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sollen die unbebauten Flächen zwischen Wildenlohsdamm und Fuhrenweg der Wohnbebauung zugeführt werden. Um eine geordnete Bebauung und Erschließung sicherzustellen, soll der Bebauungsplan aufgestellt werden.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Flächen im Planbereich sind im Flächennutzungsplan der Stadt als Wohnbauflächen dargestellt. Planungsrechtlich sind sie bislang dem Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch zuzurechnen.

Östlich des Planbereiches schließt sich der Bebauungsplan 235 I an, rechtsverbindlich seit 1985, und im Norden grenzt das Baugebiet an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan 348 I, rechtsverbindlich seit 1979. Die Bauflächen sind als allgemeine Wohngebiete mit einem Maß der baulichen Nutzung von GRZ 0,2/GFZ 0,3 bzw. GRZ 0,3/GFZ 0,4 festgesetzt worden.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Die Flächen im Planbereich werden ausschließlich landwirtschaftlich als Ackerland genutzt.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Städtebauliches Ziel ist die Festsetzung eines Wohngebietes. Aufgrund der derzeitigen Nutzung bestehen aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine grundsätzlichen Bedenken gegen eine Bebauung der Flächen. Da neben dem Wohnen als Hauptnutzung auch ergänzende, aber nicht störende Nutzungen zulässig sein sollen, wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

3.2 Die Festsetzung im einzelnen

Als Bebauung sind freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser vorgesehen, die individuell für die jeweilige Situation geplant und der Umgebung sowohl von der Gestaltung als

...

auch von der Ausnutzung angepaßt werden sollen. Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung ist auf diese geplante Bebauung zugestimmt und liegt im Bereich der Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne. Das Einfügen in die vorhandene Siedlungsstruktur ist damit sichergestellt.

Die inneren Grundstücke sind abgeschirmt durch die Randbebauung. Hier wird daher ein geringfügig erhöhtes Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, so daß auch eine Reihenhauszeile entstehen kann.

Der Planbereich grenzt im Westen an die als Gemeindestraße einzustufende Straße Wildenlohsdamm. Aufgrund der Verkehrsbelastung ergeben sich an der nächstgelegenen Baugrenze Verkehrslärmimmissionen von etwa 58 dB (A) tags und 49 dB (A) nachts. Die Planungsrichtpegel der DIN 18 005 für allgemeine Wohngebiete (55/40 dB (A)) werden damit überschritten, so daß Maßnahmen zum Schutz der künftigen Wohnbevölkerung erforderlich sind.

Grundsätzlich ist eine Verringerung der Immission durch einen Lärmschutzwall möglich. Bei der vorgesehenen eingeschossigen Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoß ergibt sich allerdings eine Höhe dieses Walles von ca. 6 m; selbst ohne Dachgeschoßausbau wäre eine Höhe von ca. 3 m erforderlich, um die Immission auf 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts (Wert der DIN 18005 für Verkehrslärm) zu senken. Aufgrund des vorhandenen Landschaftsbildes, geprägt durch den alleeartigen Charakter des Wildenlohsdammes und dem tiefliegenden offenen Graben, scheidet die Anlage eines Walles aus. Ebenso ist eine entsprechend hohe Wand mit dem Landschaftsbild nicht vereinbar. Die Wirksamkeit aktiver Lärmschutzanlagen würde zudem eingeschränkt durch die festgesetzte Zufahrt zum Baugebiet. Als wirksamer Schutz bleibt somit die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen. Für den Bereich der westlichen Häuserreihe werden daher besondere Anforderungen an die Ausbildung der Außenwandbauteile nach DIN 4109 gestellt, so daß innerhalb der Wohn- und Schlafzimmer zumutbare Schallpegel entstehen. Zumutbare Verhältnisse herrschen aufgrund der Abschirmung auch auf der dem Verkehr abgewandten Wohnseite der Gebäude ebenso wie im Bereich der östlich angrenzenden Grundstücke.

Durch die Erstellung von ca. 25 Wohnhäusern und der Erschließungsanlagen wird ein Teil der z. Z. landwirtschaftlich genutzten Flächen versiegelt. Als Ausgleich dafür und zur Abschirmung der Bebauung vom Wildenlohsdamm wird auf den Grundstücken entlang der nördlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereiches ein 3,00 m breites Pflanzgebot festgesetzt. Auf diesem Streifen sind einheimische, standortgerechte Pflanzenarten zu setzen. Außerdem sind entlang des Fuhrenweges im festgesetzten Bereich Bäume anzupflanzen. Auch in den Straßenbereichen wird Grün eingebracht, pro 100 m^2 versiegelte Fläche wird ein Baum/baumartiger Strauch wie Feldahorn, Holzapfel, Traubenkirsche oder Eberesche gesetzt.

...

3.3 Erschließung

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt über eine vom Wildenlohsdamm abzweigende Stichstraße, die einen verkehrsberuhigten Ausbau erhält. Innerhalb der Verkehrsfläche ist Raum für öffentliche Stellplätze.

Im nördlichen Bereich kann die Verkehrsfläche in einem Teilbereich auf 3,50 m verringert werden, da lediglich 2, max. 3 Grundstücke über diese Fläche erschlossen werden. Im weiteren Verlauf dient diese Fläche ebenso wie die 3,50 m breite Verkehrsfläche im Süden ausschließlich als Fuß- und Radwegverbindung zum Fuhrenweg. Durch bauliche Maßnahmen ist die Durchfahrt für Pkw's zu unterbinden.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluß an den im Fuhrenweg vorhandenen Kanal.

Für eine Oberflächenwasserableitung ist keine ausreichende Vorflut vorhanden. Es ist deshalb, soweit möglich, eine Versickerung vorzunehmen.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt zur Zeit über Straßengräben am Wildenlohsdamm und Fuhrenweg und den Durchlaß durch den Wildenlohsdamm in Richtung Dwobäke. Dieser Durchlaß ist durch die vorhandene Oberflächenentwässerung ausgelastet.

Das durch die geplante Bebauung und die damit verbundene Versiegelung anfallende Oberflächenwasser soll in einem Rückhaltebecken gespeichert werden; die Fläche hierfür ist im Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt. Für die Herstellung des Rückhaltebeckens ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Wege und die privaten Hofbefestigungen sollten nur mit einer wasserdurchlässigen Befestigung versehen werden. Das dennoch abzuleitende Oberflächenwasser ist dem geplanten Rückhaltebecken zuzuleiten.

Das auf den einzelnen Grundstücken anfallende Oberflächenwasser (Dachwasser) soll, soweit es nicht an Ort und Stelle durch Versickerungsanlagen versickert werden kann, über ein Graben- bzw. Leitungssystem an die Rückhalteanlage angeschlossen werden.

Der Vollzug der Sicherung der Oberflächenentwässerung für die einzelnen Grundstücke (ggf. Versickerungsanlagen, Hofbefestigungen) ist in Verbindung mit dem Tiefbauamt im Hinblick auf eine gesicherte Erschließung im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas ist sichergestellt.

Ein Spielplatz für Kinder befindet sich in unmittelbarer Nähe im Bereich Fuhrenweg/Sommerweg/Olmsweg.

...

3.4 Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Planbereich hat eine Größe von ca. 13 660 m^2, davon:

allgemeine Wohngebiete	12 000 m^2
Verkehrsflächen	1 340 m^2
öffentliche Grünfläche	320 m^2

4. Bisheriger Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluß	19.03.1990
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	10.05.1990
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	04.04.1990
Öffentliche Auslegung	23.07. - 22.08.1990

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg in seiner Sitzung am 22.10.1990 zur Beschlußfassung vorgelegen.

Oldenburg, 22.Okt. 1990

gez.Milde L.S. gez.Wandscher

Oberbürgermeister Oberstadtdirektor

Hat vorgelegen
4.Feb. 1991
Bez.Reg.Weser-Ems
im Auftrage gez.Müller