

Begründung zum Bebauungsplan W-677 (Achtermöhlen)

1. Anlass und Ziele der Planung

Der Rat der Stadt Oldenburg hat am 16.05.94 beschlossen, für Flächen beidseitig der Straße Achtermöhlen den Bebauungsplan W-677 (Achtermöhlen) aufzustellen.

Für den Bereich zwischen Twiskenweg, Postenweg, Hartenscher Damm und die Fläche südlich Achtermöhlen liegt ein Bebauungsplan bisher nicht vor. Die bisherige Bebauung in diesem Bereich wurde bislang nach § 34 Baugesetzbuch beurteilt. Um das Einfügen, insbesondere für mögliche Vorhaben auf den noch freien überbaubaren Flächen, in die Eigenart des Gebietes zu gewährleisten, soll das Maß der baulichen Nutzung im Rahmen eines Bebauungsplanes festgesetzt werden. Darüber hinaus soll durch die Festsetzung von nicht überbaubaren Grundstücksbereichen eine Gliederung der rückwärtigen Bebauung vorgegeben werden, die die künftige Siedlungsstruktur sicherstellt.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan 1996 sind für diesen Bereich Wohnbauflächen dargestellt.

Östlich angrenzend setzen die Bebauungspläne W-257, rechtsverbindlich seit dem 11.12.64, und W-257 II, rechtsverbindlich seit dem 19.05.67, reine Wohngebietsflächen fest. Die Flächen des Bebauungsplanes W-257 werden überdeckt durch den Bebauungsplan W-694, für den am 27.11.95 ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan W-257 setzt ein Maß der baulichen Nutzung fest, das nicht der heutigen Bebauung entspricht. Um hier unmaßstäbliche Neubauten auszuschließen, soll das zulässige Maß der baulichen Nutzung der bestehenden Siedlungsstruktur angepasst werden.

Südlich des Plangebietes setzen die Bebauungspläne W-277, rechtsverbindlich seit dem 05.11.65, und W-277 I, rechtsverbindlich seit dem 08.02.69, allgemeine Wohngebiete mit einer zweigeschossigen Bebauung fest.

Der Bebauungsplan W-306, rechtsverbindlich seit dem 19.09.86, schließt westlich an das Plangebiet an und setzt ebenfalls Wohnbauflächen fest.

Die Bebauungspläne W-220 sowie die Änderung Nr. 1 W-220 setzen nördlich des Bebauungsplanes W-677 reine Wohngebiete fest. Der seit dem 21.04.62 rechtsverbindliche Bebauungsplan W-220 setzt für Teilflächen ein Maß der baulichen Nutzung fest,

das erheblich über den der vorhandenen gewachsenen Bebauung liegt. Um hier unmaßstäbliche Neubauten auszuschließen, wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung der bestehenden Siedlungsstruktur durch die Änderung Nr. 1 W-220 (rechtsverbindlich seit dem 02.06.2000) angepasst.

Innerhalb des Plangebietes verläuft das Verbandsgewässer der Haaren-Wasseracht "Von Achtermöhlen 1.101 (26 a)". Der Wasserzug ist überwiegend verrohrt.

Der Landschaftsplan weist für das Plangebiet eine mittlere Bedeutung für Amphibien auf, wahrscheinlich hat der Planbereich jedoch auch mittlere Bedeutung für Brutvögel. Darüber hinaus sieht der Landschaftsplan die Sicherung bzw. Entwicklung von Gebieten mit besonderer Prägung sowie die Sicherung und Entwicklung des Anteils Natur geprägter Elemente und stadtklimatisch bedeutsamer Strukturen in Räumen mit offener Bebauung, die zum Teil nachverdichtet sind, vor.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Die vorhandene Bebauung ist durch eine Wohnnutzung geprägt, und zwar überwiegend in Form einer Bebauung mit frei stehenden Einfamilienhäusern. Es handelt sich fast ausschließlich um Gebäude mit einem Vollgeschoss und teilweise mit einem geneigten Dach. Da für das Plangebiet kein Bebauungsplan vorliegt, ist keine Aufteilung in überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen vorgegeben, so dass in Teilbereichen wesentliche Abweichungen von einer städtebaulich sinnvollen Gliederung vorliegen.

Die noch unbebauten Grundstücke sind überwiegend dem Biotoptyp "Ziergarten mit vereinzelt Großbaumbestand" zuzuordnen. Der Planbereich ist aber mit Großgrün eher unterversorgt. Lediglich die Straße Achtermöhlen weist im nördlich gelegenen Straßenseitenraum nahezu durchgängigen Altbaumbestand auf. Diese einseitige Baumreihe ist im Landschaftsplan der Stadt Oldenburg als wertvoller Baumbestand dargestellt.

2.3 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Die Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes sind bereits überwiegend bebaut. Die noch wenigen Baulücken liegen vornehmlich im Hintergrundstücksbereich und werden als Rasen- bzw. Gartenfläche genutzt. In den Gärten sowie straßenbegleitend ist alter Baumbestand vorhanden.

2.4 Kampfmittel

Die Bezirksregierung Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, hat mit Schreiben vom 23.10.2000 mitgeteilt, dass eine Auswertung der vorhandenen alliierten Luftbilder eine Bombardierung des Planbereiches im 2. Weltkrieg ergeben hat. Danach ist potentiell mit Bombenblindgängern zu rechnen, von denen Gefahren ausgehen. Um mögliche Folgen daraus zu minimieren ist ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden, der bei baulichen Vorhaben eine Sondierung durch geeignete Fachfirmen als baubegleitende Maßnahme empfiehlt. Sollten dabei Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist die zuständige Gefahrenabwehrbehörde zu benachrichtigen.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Ziel der Planung ist, die Festschreibung des Maßes der baulichen Nutzung der vorhandenen Bebauung und damit die Anpassung künftiger Bauvorhaben an die vorhandene Siedlungsstruktur. Darüber hinaus ist es für die Umsetzung des städtebaulichen Ziels besonders wichtig, eine Strukturierung durch die Festsetzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen vorzugeben. Ohne Bebauungsplan und somit ohne diese Festsetzungen ist zu erwarten, dass sich der vorhandene Siedlungscharakter auf Dauer grundsätzlich verändern wird. Auch unter der Voraussetzung, dass für einige Grundstücke künftig eine Einschränkung der Ausnutzung zu erwarten ist, wird zur städtebaulichen Beordnung eine klare Strukturierung der Bauflächen durch nicht überbaubare Grundstücksflächen für vordringlich gehalten.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird unter Abwägung der Belange sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz, dringender Wohnraumbedarf sowie einer geordneten städtebaulichen Entwicklung trotz der zu erwartenden Einschränkungen geplanter Bauvorhaben für vorrangig gehalten.

3.2 Berücksichtigung der Ziele von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan W-677 bereite keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes vor, da der Planbereich zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes als Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen war und die Vorschriften der Eingriffsregelung somit nicht heranziehbar sind. Durch das gewählte Maß der baulichen Nutzung wird lediglich die vorhandene Bebauung im Bestand gesichert und eine behutsame siedlungsorientierte Nachverdichtung ermöglicht. Die Ausweisung rückwärtiger Bauflächen wirkt durch Inanspruchnahme von vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sogar der Ausweisung neuer Bauflächen entgegen.

Um dem städtebaulichen Ziel, hier eine Durchgrünung des Gebietes zu fördern, gerecht zu werden, werden fast alle Bäume, soweit sie der Ausweisung von Bauflächen städtebaulich nicht widersprechen, im Plangebiet als zu erhalten festgesetzt. Eingriffe in festgesetzte Baumbestände sind am Standort durch Neuanpflanzungen auszugleichen. Darüber hinaus soll eine Durchgrünung des Plangebietes durch die Anordnung umfangreicher nicht überbaubarer Grundstücksflächen erreicht werden. Vorhandene Grenz- bzw. Straßengräben sollen erhalten bleiben.

3.3 Die weiteren Festsetzungen

Inhalt der Planung ist es, das Maß der baulichen Nutzung der bereits bestehenden Bebauung aufzugreifen und gleichzeitig ein Einfügen künftiger Bauvorhaben zu sichern. Eine städtebauliche Fortschreibung und Abrundung der vorhandenen Wohnbauflächen soll in diesem Bereich durch die Festsetzung eines konkreten Entwicklungsrahmens ermöglicht werden. Die Wohnbauflächen werden bis auf einen kleinen Teilbereich als reine Wohngebiete festgesetzt. Mit einer Grundflächenzahl von 0,3

und einer Geschossflächenzahl von 0,5 wird entlang der Verkehrsflächen ein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, das der vorhandenen Bebauung sowie dem anschließenden Siedlungsraum entspricht. Die Traufhöhen werden hier mit 4,50 m, die Firsthöhen werden hier mit max. 9 m begrenzt, damit künftige Neubauten sich in den vorhandenen Gebäudebestand bezüglich der Gebäudehöhe einfügen.

Die rückwärtigen Flächen im Plangebiet werden als reine Wohngebiete festgesetzt, die sich der Straßenrandbebauung bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung unterordnen sollen. Deshalb wird eine eingeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Die Traufhöhen werden hier mit 4,00 m, die Firsthöhen mit max. 9,00 m begrenzt.

Die drei Bereiche im Plangebiet, in denen Reihenhäuser angeordnet sind, werden entsprechend des Gebäudebestandes mit einer höheren Ausnutzung festgesetzt. Diese Festsetzung soll planungsrechtlich nicht in den Bestand eingreifen, sondern den Bestand ohne Erweiterungsmöglichkeiten sichern.

Der Eckbereich Postenweg/Twiskenweg wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um die vorhandene Nutzung (Gaststätte/Kiosk) zu sichern.

Bei der Berechnung der Geschossflächen soll von der sich in den Jahren entwickelten Situation ausgegangen werden, so dass die Grundflächen von Aufenthaltsräumen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenhäusern und einschl. ihrer Umfassungswände auch in anderen Geschossen, die nicht als Vollgeschosse zählen, mitzurechnen sind.

Im gesamten Geltungsbereich sind lediglich zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig. Dies entspricht der vorhandenen Bewohnerstruktur und soll der Errichtung von Kleinstwohnungen entgegen wirken.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plangebiet so angeordnet und bemessen, dass eine eindeutige Strukturierung der Straßenrandbebauung sowie der rückwärtigen Bebauung erfolgt. Eine sinnvolle Anordnung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen erfordert, dass in Teilbereichen nicht auf künftige zu erwartende Einschränkungen der bereits bestehenden Bebauung verzichtet werden kann. Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Verkehrsflächen sollen Garagen, Stellplätze sowie bauliche und sonstige Anlagen nicht zulässig sein. Diese Festsetzung soll offene Vorgartenbereiche fördern und sichern.

Um eine Durchgrünung des Plangebietes sicherzustellen und zu fördern, werden die vorhandenen Bäume, soweit sie der Ausweisung von Bauflächen nicht entgegenstehen, festgesetzt und bei Abgang entsprechende Ersatzpflanzungen gefördert.

3.4 Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Straßen Hartenscher Damm, Twiskenweg, Postenweg, Achtermöhlen und Thormöhlen. Die Verkehrsflächen der Straßen Achtermöhlen und Thormöhlen werden, wie bereits vorhanden, in der Planung als Festsetzung übernommen. Für die rückwärtigen Flächen Achtermöhlen 14 - 20 wird eine ca. 70 m lange öffentliche Erschließungsstraße mit Wendehammer neu festge-

setzt, um hier eine geordnete Erschließung der hier noch zur Verfügung stehenden umfangreichen freien Grundstücke zu sichern.

Die Schmutzwasserableitung ist durch Anschluss an die vorhandenen Schmutzwasserkanäle im Planbereich gesichert. Rückwärtig geplante Vorhaben müssen über den jeweiligen Revisionsschacht der Vordergrundstücke an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt z. Z. über Grenz- und teilweise verrohrte Straßenseitengräben. Diese weisen je nach Gefällrichtung eine Vorflut zum Wasserzug von Achtermöhlen bzw. zum Schramper Wasserzug und den Regenwasserkanälen im Postenweg und der Straße Hartenscher Damm auf. Das Oberflächenwasser der unbefestigten Gartenflächen versickert im Planbereich auf den Grundstücken. Bislang sind die Straßenseitengräben für die vorhandene Bebauung ausreichend.

Grundstückseigentümer sind verpflichtet, anfallendes Niederschlagswasser auf ihrem Grundstück zu beseitigen, wo dies schadlos, möglich und sinnvoll ist. Das Niederschlagswasser darf dabei nicht auf benachbarte Grundstücke gelangen. Die Niederschlagswasserbeseitigung hat vorrangig durch Versickerungs- oder Retentionsmaßnahmen (Zwischenspeicherung) zu erfolgen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser wäre hier somit zur Grundwasseranreicherung wünschenswert, wegen der Bodenbeschaffenheit und zu geringer Flurabstände des Grundwassers hier aber nicht uneingeschränkt möglich. Nach vorliegenden Bodenuntersuchungen ist in dem Bebauungsplanbereich W-677 Feinsand mit einem hohen Grundwasserstand vorhanden, so dass eine ganzjährige vollständige Versickerung mit technischen Versickerungsanlagen nicht erfolgen kann. Hier kann nur eine Flächenversickerung oder eine Versickerung in sehr flachen Mulden untersucht werden. Die Ableitung überschüssigen Wassers muss über die Grundstückszufahrten zu Grenz- oder Straßengräben erfolgen. Für künftig geplante Vorhaben muss die Oberflächenentwässerung gesondert durch die Grundstückseigentümer nachgewiesen werden. Eine gemeinsame Oberflächenwasserrückhaltung und gedrosselte Ableitung wird voraussichtlich nur bei größeren zusammenhängenden Flächen ausführbar sein. Eine geordnete Regelung der Entwässerung ist im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens durch Vorlage von Entwässerungskonzepten nachzuweisen.

Für die Aufhebung, wesentliche Veränderung bzw. Herstellung von Gewässern und Retentionsmaßnahmen ist bei der unteren Wasserbehörde eine Genehmigung zu beantragen (z. B. für die Verrohrung von Gräben oder Gruppen für geplante Überfahrten).

Die Erschließung der inneren, rückwärtigen Grundstücksflächen soll dort, wo jeweils nur eine Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht wird, individuell lösbar bleiben. Für die künftige private Erschließung dieser rückwärtigen Grundstücksflächen sollte jedoch soweit wie möglich eine Zusammenlegung der Zufahrten erfolgen, um die Versiegelung durch Nebenanlagen in ökonomischer und ökologischer Sicht so gering wie möglich zu halten. Auf die konkrete Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wird gerade auch unter diesen Gesichtspunkten verzichtet. Die Überwegungsrechte werden der nachbarschaftlichen Regelung überlassen, da die angesiedelte gewachsene Siedlungsstruktur die besten Voraussetzungen für eine zeitlich unbegrenzt funktionierende Beordnung untereinander schafft.

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

3.5 Städtebauliche Daten

Plangebietsgröße:	ca. 13,67 ha
Wohngebietsfläche:	ca. 12,70 ha
Verkehrsfläche:	ca. 0,97 ha

4. Kosten zur Planverwirklichung

In Verbindung mit der Sicherung der vorhandenen Bebauung sowie der Realisierung einer Hintergrundstücksbebauung sind für die Stadt Oldenburg (Oldb) keine Kosten zu erwarten.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) in seiner Sitzung am 21. Jan. 2002 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, 21. Jan. 2002

