

Begründung zum Bebauungsplan S-726 (Habichtsweg)

1. Anlaß und Ziele der Planung

Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) hat am 16.03.99 beschlossen, für Flächen beidseitig des Habichtsweges den Bebauungsplan S-726 aufzustellen.

Der für diesen Bereich rechtsgültige Bebauungs- und Fluchtlinienplan 135 aus dem Jahre 1953 enthält keine Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, so daß geplante Vorhaben gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen sind. Eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksflächen ist gemäß § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig, da sich diese nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Infrastruktur sowie dem Grundsatz des wirtschaftlichen Umgangs mit Grund und Boden soll im Rahmen des Bebauungsplanes S-726 deshalb eine siedlungsorientierte Nachverdichtung ermöglicht werden.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan 1996 stellt die Flächen des Planbereiches als Wohnbauflächen dar.

Für den Planbereich liegt ein Bebauungs- und Fluchtlinienplan aus dem Jahre 1953 vor, der jedoch keine Aussagen trifft bezüglich Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung.

Nördlich und östlich des Plangebietes schließt der seit dem 04.05.70 rechtsverbindliche Bebauungsplan S-367 an. Dieser Bebauungsplan setzt östlich anschließend Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kleingärten sowie nördlich anschließend ein Mischgebiet (GRZ 0,4, GFZ 1,1, IV) fest.

Südlich schließt der seit dem 10.08.73 rechtsverbindliche Bebauungsplan S-421 an, der hier ein allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4, GFZ 1,1, IV bzw. GRZ 0,4, GFZ 0,8, II) festsetzt.

Für den westlich anschließenden Bereich liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor.

2.2 Ortliche Gegebenheiten

Im Plangebiet ist bereits eine geschlossene Straßenrandbebauung vorhanden. Eine Hintergrundstücksbebauung ist auf den 40 m bis 65 m tiefen Grundstücken noch nicht vollzogen wor-

den. Die Straßenrandbebauung stellt sich als ein- bis eineinhalbgeschossige Einfamilienhausbebauung dar und wird direkt vom Sandkamp bzw. vom Habichtsweg aus erschlossen.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Ziel der Planung ist es, eine siedlungsorientierte Nachverdichtung durch die Anordnung von einer Hintergrundstücksbebauung zu ermöglichen. Durch die Festsetzung eines Wohngebietes im Verbund mit privaten Freiflächen soll die vorhandene Straßenrandbebauung am Sandkamp und am Habichtsweg gesichert und darüber hinaus die Siedlungsstruktur auf den rückwärtigen Grundstücksflächen fortgeschrieben werden. Die Realisierung der im Flächennutzungsplan '96 dargestellten Wohnbauflächen ist auf Grundlage des für diesen Bereich geltenden Bebauungs- und Fluchtlinienplan Nr. 135 nicht möglich. Der Bebauungs- und Fluchtlinienplan Nr. 135 aus dem Jahre 1953 setzt kein Maß der baulichen Nutzung fest, so daß Vorhaben in diesem Bereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen sind. Eine rückwärtige Bebauung auf den Grundstücken mit Wohngebäuden entspricht nicht der Eigenart der näheren Umgebung und ist deshalb gemäß § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig. Durch Änderung der Rahmenbedingungen (Verrieselungsanlagen der Kleinkläranlagen) sind die großzügigen Grundstückstiefen von bis zu über 60 m für eine gesicherte Erschließung bzw. geordnete Bebauung nicht mehr notwendig, so daß unter Berücksichtigung eines wirtschaftlichen Umgangs mit Grund und Boden eine siedlungsorientierte Nachverdichtung im Rahmen des Bebauungsplanes S-726 ermöglicht werden soll.

Insbesondere im Hinblick auf die städtebaulichen Belange sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch behutsame innerstädtische Nachverdichtung sowie Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen wird hier eine Ausweisung von Wohnbauflächen für besonders sinnvoll gehalten.

3.2 Berücksichtigung der Ziele von Boden, Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan S-726 bereitet keine Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vor.

Durch das gewählte Maß der baulichen Nutzung wird lediglich die vorhandene Bebauung im Bestand gesichert und eine behutsame siedlungsorientierte Nachverdichtung ermöglicht. Somit wird die bereits vorhandene Infrastruktur für die künftige Erschließung genutzt und einer Ausweisung neuer Bauflächen entgegengewirkt.

Der vorliegende Bebauungsplan schafft neben den bereits vorhandenen Baurechten die Möglichkeit einer zusätzlichen Hinterlandbebauung für ca. 20 Wohneinheiten auf Flächen, die zwischenzeitlich bereits durch Nebenanlagen bebaut hätten sein können. Aufgrund der integrierten Lage im Stadtgebiet

wird durch den Bebauungsplan ein Nachverdichtungspotential geschaffen, das zum flächensparenden Landschaftsverbrauch beiträgt. Der Bebauungsplan S-726 folgt somit uneingeschränkt dem zwischen Bauleitplanung und Landschaftsplanung abgestimmten Leitbild für die Wohnraumversorgung, vorgegeben im Flächennutzungsplan '96: Der Schaffung von Wohnraum im besiedelten bzw. planerisch ausgewiesenen Bestand ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

3.3 Die weiteren Festsetzungen

Inhalt der Planung ist es, das Maß der baulichen Nutzung der bereits bestehenden Straßenrandbebauung aufzugreifen und gleichzeitig eine abgestimmte rückwärtige Bebauung zu ermöglichen. Hiermit soll eine städtebauliche Fortschreibung und Abrundung der vorhandenen Wohnbauflächen in diesem Bereich erreicht werden. Die Wohnbauflächen werden im gesamten Plangebiet als allgemeine Wohngebiete festgesetzt, die eine geordnete Strukturierung des Gebietes sichern.

Mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer eingeschossigen Bebauung wird entlang des Habichtsweges ein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, das der vorhandenen Bebauung sowie dem anschließenden Siedlungsraum entspricht. Somit wird eine Sicherung und Anpassung an die vorhandene Struktur angestrebt. Dies wird zusätzlich durch die Festsetzung der Bauweise mit ausschließlich Einzel- und Doppelhäusern, bei denen die Anzahl der Wohnungen mit zwei Wohneinheiten pro Gebäude beschränkt sind, unterstützt.

Für die nordwestlich im Plangebiet gelegene Fläche am Sandkamp wird eine Grundflächenzahl von 0,2, eine Geschoßflächenzahl von 0,8, eine viergeschossige Bebauung sowie eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Hier soll das vorhandene Mehrfamilienwohnhaus gesichert werden.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plangebiet so angeordnet und bemessen, daß eine eindeutige Strukturierung der Straßenrandbebauung sowie der rückwärtigen Bebauung erfolgt. Diese Festsetzung gewährleistet eine klare Abgrenzung der Bauflächen untereinander sowie zu den Anschlußbereichen und erfüllt somit eine Schutzfunktion.

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Verkehrsflächen sollen Garagen, Stellplätze sowie Abstellräume nicht zulässig sein. Diese Festsetzung soll offene Vorgartenbereiche fördern und sichern.

3.4 Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über den Sandkamp bzw. über den Habichtsweg, die derzeit nur provisorisch mit einer leichten Schwarzdecke befestigt sind. Ausbaupläne bestehen für diese Verkehrsflächen derzeit nicht. Für die Hintergrundstücksbereiche Habichtsweg 2 bis 6 soll eine private Er-

schließung durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vom Sandkamp aus gesichert werden.

Im Bereich des Bebauungsplanes S-726 ist im Habichtsweg ein Schmutzwasserkanal vorhanden. Im Sandkamp ist ab der Straße "An den Voßbergen" bis Sandkamp Haus Nr. 27 ein Mischwasseranal mit Anschluß an den Mischwasserkanal "An den Voßbergen" und von Haus Nr. 29 bis Nr. 35 ein Schmutzwasserkanal mit Anschluß an den Schmutzwasserkanal "Habichtsweg" vorhanden. Ferner liegt eine Hausanschlußleitung zum Kleingartengelände im Weg zwischen den Häusern Habichtsweg Nr. 11 und 13.

Die Schmutzwasserableitung der geplanten Gebäude auf dem Hintergrundstück muß grundsätzlich über die vorhandenen Anschlußleitungen der Vordergrundstücke erfolgen. Nur im Bereich des Hauses Habichtsweg 2 und Sandkamp 34 ist für die Hinterbebauung ein direkter Anschluß an den Schmutzwasserkanal Sandkamp möglich. Ein Anschluß der Hinterbebauung auf dem Grundstück Habichtsweg 11 an den Anschlußkanal zum Kleingartengelände bedarf einer privaten vertraglichen Regelung.

Im Bereich des Bebauungsplanes S-726 ist keine Regenwasserkanalisation vorhanden. Die gesamte Oberflächenentwässerung erfolgt über Straßengräben/-gruppen sowie offene und verrohrte Grenzgräben und Grenzgruppen mit zum Teil sehr geringer Tiefe und Leistung zum Kreyenbrücker Wasserzug. Nach dem Nieders. Wassergesetz sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. In die vorhandenen Gewässer darf nur ein Grundabfluß eingeleitet werden. Vor Erteilung einer Baugenehmigung muß jeweils vom Bauherrn eine ausreichende Oberflächenentwässerung nachgewiesen werden (Aufreinigung von Vorflutgräben, Herstellung von Rückhalteanlagen und Vorflutleitungen). Die Entwässerungspläne müssen dazu vom Tiefbauamt genehmigt und die Vorflutentwässerungsanlagen vorher vom Tiefbauamt abgenommen werden.

Für die Veränderung und die Herstellung von Gewässern ist eine Genehmigung der unteren Wasserbehörde erforderlich.

Nach den vorhandenen Auswertungen eines Peilbrunnens im Bereich des Kleingartengeländes ist ein relativ hoher Grundwasserstand vorhanden. In der Örtlichkeit wurde festgestellt, daß die Hintergrundstücke niedrig liegen und feucht sind sowie in Zeiten stärkerer Regenfälle schnell unter Nässe leiden. Die Oberflächenentwässerung reicht zum großen Teil gerade für die vorhandene Bebauung aus. Nach den vorstehenden Angaben ist eine Versickerung des Oberflächenwassers mit technischen Versickerungsanlagen nicht zulässig.

Da eine Versickerung des Oberflächenwassers voraussichtlich nicht zulässig ist und in die Vorflutanlagen nur ein Grundabfluß eingeleitet werden darf, ist auf dem Grundstück eine Rückhaltung des infolge der Bebauung verstärkt anfallenden Oberflächenwassers durchzuführen. Dies kann in Form von Auf-

weiterungen der vorhandenen Grenzgräben, Stauraumkanälen oder ähnliches erfolgen.

Bei Schwierigkeiten bezüglich der Oberflächenentwässerung im Bereich Habichtsweg müssen die zum Teil nicht mehr vorhandenen Straßengräben wiederhergestellt werden.

Bei der Herstellung von neuen Zufahrten sind Verrohrungen des vorhandenen Straßengrabens am Habichtsweg erforderlich. Die gesamte Oberflächenentwässerung der geplanten Bauvorhaben ist möglichst auf die rückwärtigen Gräben auszurichten.

Die vorhandene Oberflächenentwässerung der Vordergrundstücke in die rückwärtigen Grenzgräben muß bei einer Bebauung der rückwärtigen Grundstücke weiterhin gesichert bleiben. Die vorhandenen Grenzgruppen müssen deshalb erhalten bleiben und, wo bisher eine Entwässerung über die niedrig liegenden rückwärtigen Grundstücke erfolgt, müssen neue Grenzgruppen hergestellt oder Vorflutrohrleitungen verlegt werden.

Für die Verrohrung des Straßengrabens am Habichtsweg für geplante Zufahrten ist eine Genehmigung der unteren Wasserbehörde erforderlich.

Im Grenzbereich zwischen den Grundstücken Habichtsweg 12 und 14 verläuft der Vorflutgrenzgraben für den Grenzgraben entlang der rückwärtigen Grenze der Grundstücke Habichtsweg 2 bis 12. Bei der Herstellung einer evtl. Zufahrt für eine Wohnbebauung muß der Grenzgraben verrohrt werden. Hierfür ist eine Genehmigung der unteren Wasserbehörde erforderlich.

Für die Beordnung der Oberflächenentwässerung werden im Bebauungsplan entsprechende Flächen für eine Oberflächenentwässerung festgesetzt. Da die Hintergrundstücke Habichtsweg 2, 4 und 6 über ein im Bebauungsplan festgesetztes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen werden sollen, müssen die Bereiche der Zufahrten verrohrt werden. Es sollte je Grundstück lediglich eine Zufahrt von ca. 3,00 m Breite angelegt werden.

Grundschulen befinden sich am Breewaterweg in bis zu 1,3 km Entfernung und an der Klingenbergstraße in bis zu 2 km Entfernung. Eine Hauptschule befindet sich unmittelbar südlich des Plangebietes am Sperberweg. Darüber hinaus ist an der Brandenburger Straße in ca. 1 km Entfernung eine Orientierungsstufe sowie eine Realschule vorhanden.

Eine Kindertagesstätte ist südlich des Plangebietes am Sperberweg in ca. 400 m Entfernung gut erreichbar.

Eine Spielplatzfläche ist im Bereich der Hauptschule am Sperberweg in bis zu 300 m Entfernung gut und gefahrenlos zu erreichen. Darüber hinaus sind umfangreiche Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten auf den Freiflächen im Bereich des Schulzentrums Kreyenbrück vorhanden.

Haltestellen der Linie 312 des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich in bis zu 400 m Entfernung an der Ecke Schützenhofstraße/Sandkamp sowie in bis zu 500 m Entfernung an der Straße An den Voßbergen.

3.5 Städtebauliche Daten


Plangebietsgröße:	ca. 2,4 ha
Allgemeines Wohngebiet:	ca. 2,2 ha
Verkehrsfläche:	ca. 0,2 ha
Wohneinheiten:	ca. 30 alt und ca. 20 neu

4. Kosten zur Planverwirklichung

In Verbindung mit der Beordnung der Hintergrundstücksbebauung sind für die Stadt Oldenburg (Oldb) keine Kosten zu erwarten.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) in seiner Sitzung am **16. Mai 2000** zur Beschlußfassung vorgelegen.

Oldenburg, **16. Mai 2000**


Dr. Poeschel
Oberbürgermeister

