

Begründung zum Bebauungsplan S-657 (Dohlenweg)

Inhaltsverzeichnis:

- | | | |
|----|----------------------------------|---------------------|
| 1. | Anlaß und Ziel der Planung | Hat vorgelegen: |
| 2. | Rahmenbedingungen | 03.12.92 |
| 3. | Inhalt des Planes | Bez.-Reg. Weser-Ems |
| 4. | Maßnahmen zur Planverwirklichung | Im Auftrage |
| | | gez. Müller |

1. Anlaß und Ziel der Planung

Neben dem in der Stadt Oldenburg allgemein vorhandenen Wohnungsengpaß besteht ein spezieller Bedarf an Wohnraum für Behinderte. Zur Minderung des Bedarfes bieten sich vorhandene Freiflächen am Dohlenweg an. Da an Wohnheime für Behinderte besondere Anforderungen hinsichtlich der Bauweise gestellt werden, sind hier entsprechende Festsetzungen erforderlich. Die geplante Bauweise bringt mit sich, daß die Verkehrsfläche des Dohlenweges in dem bestehenden Umfang nicht mehr erforderlich ist. Sie soll daher in einem Teilbereich aufgehoben und der Baufläche zugeordnet werden.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich östlich des Dohlenweges bislang nach § 34 Baugesetzbuch (im Zusammenhang bebauter Ortsteil). Die Fläche westlich des Dohlenweges ist dem Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch zuzuordnen.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Im nördlichen Teil des Planbereiches ist eine zweigeschossige Wohnbebauung vorhanden. Im Süden befindet sich ein dreigeschossiges Wohnheim. Die übrigen Flächen sind unbebaut.

Unmittelbar nördlich und westlich des Planbereiches befindet sich die Hindenburgkaserne der Bundeswehr. Von der Bundeswehrliegenschaft gehen Lärmemissionen aus. Art und Ausmaß der Lärmemissionen sind bekannt. Die Wehrbereichsverwaltung 2, Hannover, weist darauf hin, daß diese Lärmemissionen hinzunehmen sind. Für das Plangebiet besteht eine weitestgehende bestandsgebundene Situation, in der hinsichtlich der Nachbarschaft von Wohnen und militärischen Betrieb eine ortsübliche Vorbelastung anzuerkennen ist. Die Lärmemissionen haben im Plangebiet die Qualität der Herkömmlichkeit und der sozialen Adäquanz erreicht. Die Eigentümer und künftigen Erwerber der ausgewiesenen Baugrundstücke werden auf diese Sachlage hingewiesen. Die Wehrbereichsverwaltung 2 in Hannover weist ferner

darauf hin, daß weder die Einschränkung des militärischen Betriebes noch die Verringerung der Emissionen durch aktive Schallschutzmaßnahmen möglich sind. Gegen die Bundeswehr können wegen der Lärmemissionen keine Abwehr- und Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden.

2.3 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Der Bereich westlich des Dohlenweges weist einen umfangreichen Baumbestand auf, unter anderem eine Reihe von 100- bis 150jährigen Eichen sowie ein junger in sich geschlossener Birkenaufwuchs. Auf den ehemals als Parkplatz genutzten Flächen östlich des Dohlenweges haben sich zum Teil Sträucher und junge Bäume angesiedelt.

3. Inhalt des Planes

3.1 Berücksichtigung der Ziele von Natur und Landschaft

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung sollen im Planbereich Flächen festgesetzt werden, auf denen Wohnungen - auch für Behinderte - errichtet werden können. Mit der Inanspruchnahme von Freiflächen werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, daß nach der Darstellung des Flächennutzungsplanes die Bebauung des gesamten Planbereiches vorgesehen ist und eine Bebauung östlich des Dohlenweges bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 34 Baugesetzbuch zulässig ist. Außerdem werden neben der bereits versiegelten Fläche des Dohlenweges nur geringe Flächen westlich des Dohlenweges für eine Bebauung in Anspruch genommen, die mit Bäumen bestandenen Bereiche bleiben unberührt. Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen gegen eine Bebauung in diesem Umfang daher keine Bedenken.

3.2 Grundsätzliche Festsetzungen

Es ist jedoch zu beachten, daß an den Planbereich angrenzend die Hindenburg-Kaserne vorhanden ist, von der Lärmemissionen ausgehen. Im wesentlichen handelt es sich um Lärm, der bei der Nutzung des Sportplatzes entsteht. Der aus dem Kasernenbetrieb entstehende Lärm, der auch nur zeitweilig auftritt, wird weitgehend abgeschirmt durch eine geschlossene Bebauung entlang des Dohlenweges. Südlich des Dohlenweges sind bereits Wohngebäude vorhanden. Das Nebeneinander dieser unterschiedlichen Nutzungen besteht seit langen Jahren und ist problemlos, da der Lärm wohnverträglich ist. Es ist somit unbedenklich, in einem Bereich, der bereits umfangreich besiedelt ist, nunmehr eine weitere Wohnbebauung zu ermöglichen. Es kann daher ein Wohngebiet festgesetzt werden, das zur Minderung des Wohnbedarfes, insbesondere für Behinderte, beiträgt.

3.3 Die übrigen Festsetzungen

Bei der Schaffung von Wohnraum für Behinderte sind auch bestimmte Nebeneinrichtungen erforderlich. Da diese in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind, wird das Bauland entsprechend festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist abgestimmt mit den besonderen Anforderungen an Wohnraum für Behinderte, ist jedoch auch vereinbar mit dem Bestand innerhalb und außerhalb des Planbereiches.

Westlich des Dohlenweges ist eine Grünfläche mit einem umfangreichen Baumbestand vorhanden. Diese Fläche liegt im Randbereich des Huntetales, das zum Landschaftsschutzgebiet "Mittlere Hunte" gehört. Der im Planbereich vorhandene Bewuchs im westlichen Bereich ist ortsbildprägend. Als durchgehender Grünzug bilden insbesondere Großbäume eine Kulisse vor dem Tal der Lethe und der Hunte. Auch korrespondiert der Baumbestand mit Großgrünbändern innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Dieser Zustand soll erhalten bleiben. Die Flächen westlich des Dohlenweges werden entsprechend größtenteils als nicht überbaubare Flächen festgesetzt, die vorhandenen Bäume sind zu erhalten. Gleichzeitig wird der Bereich festgesetzt als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Die Maßnahmen selbst sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu bestimmen.

3.4 Erschließung

Der Planbereich wird durchquert vom Dohlenweg, der als Schleifenstraße die Flächen erschließt. Durch die nur einseitige Bebauung im mittleren Abschnitt ist diese Erschließung unwirtschaftlich. Beide Anschlüsse des Dohlenweges werden daher zu Stichstraßen umgebildet mit dem Vorteil, daß ein Großteil der ehemaligen Straßenfläche als Bauland genutzt werden kann.

3.5 Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung der Flächen im Planbereich ist sichergestellt.

Ein Spielplatz für Kinder in ausreichender Größe wird im Grünbereich westlich des Dohlenweges festgesetzt. Die Erreichbarkeit für den gesamten Einzugsbereich wird durch ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit durch die Grünfläche sichergestellt. Die Breite wurde so gewählt, daß eine Wegeführung ohne die Gefährdung von Bäumen möglich ist. Im vorderen Abschnitt wird die Flächen gleichzeitig als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Bundeswehr festgesetzt, um eine Zugänglichkeit für dahinterliegende Flächen der Bundeswehr sicherzustellen.

3.6 Kennzeichnung

Wie bereits unter 2.2 und 3.1 der Begründung aufgeführt, liegt das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zur Hindenburg-Kaserne der Bundeswehr. Von dem militärischen Betrieb gehen zeitweilig Emissionen, insbesondere Lärm, auf das Plangebiet aus. Auf diese Vorbelastung wird hingewiesen. Die Wehrbereichsverwaltung 2, Hannover, weist darauf hin, daß gegen die Bundeswehr keine Abwehr- und Entschädigungsansprüche wegen der Emissionen geltend gemacht werden können. Im Bebauungsplan sind die Flächen entsprechend gekennzeichnet.

4. Maßnahmen zur Planverwirklichung

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird das Verfahren zur Einziehung einer Teilfläche des Dohlenweges gemäß Niedersächsischem Straßengesetz durchgeführt.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg in seiner Sitzung am 21.09.92 zur Beschlußfassung vorgelegen.

Oldenburg, 21.09.92

gez. Holzapfel

L.S.

gez. Wandscher

Oberbürgermeister

Oberstadtdirektor

Gemäß Auflage im Bescheid der Bezirksregierung Weser-Ems vom 26.11.92 wird die Begründung durch den nachstehenden Text redaktionell ergänzt:

"Auf der ehemals als Parkplatz genutzten, un bebauten Fläche östlich des Dohlenweges hat sich eine kennartenarme Ruderalflur entwickelt. Dominierend sind Bestände von Rainfarn sowie verschiedene z. Zt. nicht näher bestimmbare Gräserarten. Vereinzelt haben sich junge Pappeln und Weiden angesiedelt. Im nördlichen Teilbereich dieser Fläche ist der Boden durch Befahren und Beparken stark verdichtet, so daß sich hier lediglich eine Trittrasengesellschaft entwickeln konnte.

Ein Ausgleich der Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch die Versiegelung wird in deren Stärkung auf den Flächen westlich des Dohlenweges gesehen. Dieser Bereich wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Fläche soll ausschließlich nach Naturschutzgesichtspunkten genutzt werden.

Der dichte Bestand an jungen Birken im südlichen Teil sollte mittelfristig ausgelichtet werden, damit einzelne Bäume bessere Entwicklungsmöglichkeiten erhalten.

Die mit alten und wertvollen Eichen bestandene nördlich anschließende Weide soll erhalten bleiben. Ein sporadisches Abmähen soll eine weitere Verbuschung verhindern. Punktuell und in den Randbereichen im Westen sollte eine Nachpflanzung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen erfolgen."

Oldenburg (Oldb), den 03.12.92

Im Auftrage

gez. Jelken

L.S.

Jelken

Stadtamtmann