

Gemeinde Oldendorf

Samtgemeinde Oldendorf

Begründung zur

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.10

für das Gebiet "Lögenfeld-Ost"

der Gemeinde Oldendorf

Bearbeitet im Auftrag der
Gemeinde Oldendorf durch:

Dipl.Ing. U. Cappel * Stadtplaner & Architekt
Wasserkrug 43 * 2161 Engelschoff
Telefon 04144-1526 * Telefax 04144-1016

1. Situation und Aufgabenstellung

1.1 Änderungsbeschluß und Geltungsbereich

In der Sitzung am 28. September 1989 hat der Rat der Gemeinde Oldendorf beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 10 für das Gebiet "Lögenfeld-Ost" zu ändern. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange hat der Rat am 19.3.1990 die Einwendungen beraten. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 wurde reduziert.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 umfaßt die Flurstücke 71/2, 71/14, 71/15 und 71/16 der Flur 2 in der Gemarkung Oldendorf.

Durch die neuen Festsetzungen dieses Planes werden entgegenstehende Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.10 aufgehoben.

1.2 Erfordernis der Planaufstellung

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 ist es, die in den siebenziger Jahren getroffenen Festsetzungen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung an die heutigen Anforderungen anzupassen.

Das Gebot des sparsamen Umgangs mit Bauland zur Schonung der natürlichen Ressourcen und somit der Verringerung des Landschaftsverbrauchs einerseits und der heute wieder festzustellende, nicht unerhebliche Wohnungsbedarf andererseits, legen Schritte zur stärkeren Ausnutzung vorhandenen Baulandes nahe.

Auch der Gesetzgeber hat durch die jüngste Änderung der Baunutzungsverordnung zu erkennen gegeben, daß eine höhere Grundstücksausnutzung eine Alternative zu weiterem Landschaftsverbrauch darstellt.

Der Bebauungsplan Nr.10 beschränkt derzeit die Ausnutzung der Baugrundstücke auf eine Grundflächenzahl von 0.2 und eine Geschosflächenzahl von 0.3. Damit ist der nach der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete gegebene Rahmen bei weitem nicht ausgeschöpft. Desweiteren sind derzeit nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

Die Lage des Bebauungsplangebietes "Lögenfeld-Ost" unmittelbar im Anschluß an den alten Ortskern, spricht ebenfalls für eine bauflächensparende, stärkere Verdichtung der Bebauung. Der Geltungsbereich der 1. Änderung schließt sich an ein vorhandenes Mischgebiet an, das von größeren Baukörpern durchsetzt ist.

Bauinteressenten, die bei einer größeren Grundstücksausnutzung Interesse an konkreten Bauvorhaben haben, sind vorhanden. Es ist vorgesehen, mehrere eingeschossige Wohnhäuser von knapp 20 Metern Länge mit jeweils drei in der Art von Reihenhäusern aneinandergereihten Wohneinheiten zu errichten. Die so entstehenden Baukörper fügen sich problemlos in die umgebende Bebauung ein. Bei den bisher zulässigen Einzel- und Doppelhäusern waren im Einzelfall durchaus schon maximal 4 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig und bei den vorhandenen Grundstückgrößen von bis zu 1400 qm auch mit den bisherigen Festsetzungen von GRZ und GFZ im Einzelfall realisierbar.

Unzumutbare Belastungen der Anwohner oder eine Minderung der Wohnqualität des Wohngebietes durch die Planänderung sind bei der vorgesehenen Bebauung nicht zu befürchten. Um Fehlentwicklungen mit Sicherheit auszuschließen, wurden die Planaussagen in hohem Maße präzisiert. Damit soll auch für die Anlieger erkennbar dargestellt werden, daß sich der Charakter ihres Wohngebietes nicht ändern soll.

2. Planungsinhalt

Um den Wohnraumbedarf bei sparsamem Landschaftsverbrauch befriedigen zu können wird die Grundflächenzahl auf 0.4 angehoben, sodaß der Rahmen des § 17 der BauNutzVO ausgeschöpft wird. Die Geschoßflächenzahl wird zugleich auf 0.5 angehoben. Die Beschränkung auf Einzel- oder Doppelhäuser entfällt. Es wird lediglich offene Bebauung als Bauweise festgesetzt. Durch die Festlegung von Firstrichtungen und die Unterbrechung der Bauflächen wird sichergestellt, daß eine maximale Gebäudelänge von 26.0 Metern nicht überschritten werden kann.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird bei einem Vollgeschoß belassen.

Die hiermit möglichen Baukörper fügen sich mit ihren Baumassen in die Siedlungsstruktur des benachbarten Ortskernes ein.

Damit ist Sorge getragen, daß die Oldendorfer Siedlungsstruktur und das Siedlungsbild gewahrt werden.

Andere Ausweisungen des Bebauungsplanes wie beispielsweise Baugrenzen, Baulinien, bebaubare und nicht bebaubare Grundstücksflächen, Verkehrsflächen, Sichtdreiecke usw. werden von der 1. Änderung unverändert übernommen oder an die Änderungen angepaßt. Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgt in überaus detaillierter Form, um die gewünschte städtebauliche Struktur augenfällig zu machen. Dies ist in einem solchen Detaillierungsgrad nur möglich, weil konkrete Baupläne für die Parzellen vorliegen.

Die Mindestgrundstücksfläche ist auch künftig mit 800 m² festgesetzt.

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung im Bereich des Bebauungsplan-gebietes "Lögenfeld-Ost" bleibt unberührt. Die darin getroffene Festsetzung der zulässigen Dachneigung von 30 bis 48 ° wird als Information in die Planzeichnung übernommen.

3. Erschließung

Weder die Erschließung der betroffenen Flurstücke noch die der benachbarten Flurstücke wird von der Änderung berührt. Insbesondere werden keine Änderungen hinsichtlich der Verkehrsberuhigung der Straßen Zeisig- und Taubenweg erforderlich oder angestrebt.

4. Bodenordnung

An der bestehenden Parzellierung wird sich durch die Änderung des Bebauungsplanes nichts ändern.

5. Kosten und Finanzierung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 erfordert keinerlei Erschließungsaufwand; eine Finanzierung erübrigt sich.

Im März 1990

6. Juni 1990 Cappel
..... Dipl. Ing. UWE COPPEL

stadtplaner & architekt
Dipl. Ing. UWE COPPEL
Wagenerkg. 43, 2161 Engelschoff 04144-1526
Stadtplaner & Architekt

20. 12. 1990
~~29. 6. 1990~~
Oldendorf, den

Der Bürgermeister
Der Gemeindedirektor
Stammes