Begründung zum Bebauungsplan Nr. W-278 - Hundsmühler Straße/Bodenburgallee/Am Schießstand/Antonstraße

---

Inhaltsverzeichnis

1. Anlaß und Ziel der Planung

2. Rahmenbedingungen

3. Inhalt des Planes

4. Geplante Maßnahmen zur Planverwirklichung

5. Kosten der Durchführung

6. Bisheriger Ablauf des Bebauungsplanverfahrens

1. Anlaß und Ziel der Planung

Es besteht bereits über einen längeren Zeitraum ein Interesse der Stadt Oldenburg, den Bereich zwischen Hundsmühler Straße, Bodenburgallee, Am Schießstand und Antonstraße planerisch zu beordnen. Insbesondere sollte der innere Bereich dieses Gebietes erschlossen und die planerische Voraussetzung geschaffen werden, um eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Die Fläche ist zentral im Stadtteil Eversten und mit allen erforderlichen Infrastruktureinrichtungen ausgestattet.

Anlaß und Grund, nunmehr den Bebauungsplan abschließend auszuarbeiten, ist einerseits die Fertigstellung und Inbetriebnahme der Autobahn A 28 und andererseits die Absicht eines Grundstückseigentümers, dem im wesentlichen die rückwärtigen, noch unbebauten Grundstücke gehören, hier in absehbarer Zeit eine Wohnbebauung realisieren zu wollen.

Ziel der Planung ist es, durch planerische Festsetzungen im Bebauungsplan W-278 den Planbereich städtebaulich zu beordnen und den inneren Bereich öffentlich zu erschließen.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das im Bereich des Bebauungsplanes W-278 liegende Gebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan 1981 der Stadt Oldenburg und im Stadtentwicklungsplan Eversten 021 als Wohnbaufläche dargestellt. Teilflächen liegen innerhalb der Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz an der Bundesautobahn A 28. Im inneren des Plangebietes ist ein öffentlicher Wasserzug Wzg 16 vorhanden, der für die

...

Aufnahme der anfallenden Oberflächenwasser der anliegenden Flächen von Bedeutung ist. Es handelt sich hier um ein Verbandsgewässer III. Ordnung. Ein Ausbau ist nicht erforderlich.

Flächen nordwestlich an der Hundsmühler Straße und südlich an der Bodenburgallee angrenzend liegen im Bereich der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 368 und 300 II. Die Hundsmühler Straße wird durch den Bebauungsplan 456 abgedeckt.

Für die neu zu bebauenden Flächen waren bisher durch eine Oldenburger Stiftung Erbbauverträge ausgegeben worden. Diese sind für Bauflächen weitgehendst zurückgekauft worden, so daß hier nunmehr eine Gesamtbebauung erfolgen kann.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Der Planbereich liegt östlich der Hundsmühler Straße und schließt unmittelbar an die Bundesautobahn A 28, die den Planbereich nordöstlich abgrenzt, an. Südwestlich wird der Planbereich von der Bodenburgallee tangiert und östlich von der Straße Am Schießstand.

Der öffentliche Wzg 16 liegt in der südöstlichen Hälfte des Bebauungsplangebiets und durchzieht den gesamten Planbereich von der Bodenburgallee zur Antonstraße. Hier mündet der Wasserzug in den Wasserlauf an der Autobahn ein.

Das Plangebiet ist bereits teilweise, insbesondere in den Randbereichen, bis zur Hälfte bebaut und weist ausschließlich eine Bebauung mit Wohnhäusern, die in eingeschossiger und vereinzelt auch in zweigeschossiger Bauweise errichtet sind, auf. Die Dachformen sind unterschiedlich gehalten und reichen u. a. vom Flachdach und Satteldach, die bei den neueren Wohnhäusern angewandt wurden, bis zu Mansarddächern, die wir bei den älteren Wohngebäuden an der Straße Am Schießstand vorfinden können. In der Straße Am Schießstand befindet sich ein Heizungs- und Sanitärbetrieb.

Das Gebiet ist direkt über die Hundsmühler Straße durch den ÖPNV erschlossen.

2.3 Verkehrsimmissionen

Auf das Gebiet des Bebauungsplanes W-278 wirken durch die Hundsmühler Straße mit ca. 14 500 Kfz/24 h in einem Abstand von 80 m (Mitte des Plangebietes) ein Schallpegel von tags 62 dB (A) und nachts 55 dB (A) ein.

Von der Autobahn A 28 mit 25 600 Kfz/24 h wirken auf das Plangebiet in einem Abstand von 150 m ein Schallpegel von 56 dB (A) u. nachts 52 dB (A) ein.

Die DIN 18005 von 1971 gibt für WA-Gebiete einen zulässigen äquivalenten Dauerschallpegel von 55/40 dB (A) Tag-/Nachtwerte vor.

...

2.4 Anforderungen an die Siedlungsentwicklung

Die Einfamilienhausbebauung soll für die geplanten Wohnbauflächen vorherrschend sein. Verdichtete Bebauungsformen können auf verschiedenen Flächen des Gebiets ermöglicht werden.

Der Maßstab der bestehenden Bausubstanz ist bei den Festsetzungen berücksichtigt worden.

Bei der vorgesehenen Wohnverdichtung ist ein Spielplatz im Plangebiet erforderlich.

3. Inhalt des Planes

3.1 Bauflächen

Die Bauflächen des Planbereiches werden entsprechend den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes 1981, der hier Wohnbauflächen vorsieht, als WA (allgemeines Wohngebiet) festgesetzt, sie werden unterteilt in WA 1 und WA 2.

Mit Rücksicht auf die Wohnruhe sind im WA 1 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe - § 4 Abs. (2) Ziff. 2 BauNVO - und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. (3) BauNVO nicht zulässig. Es soll durch diese Einschränkungen u. a. erreicht werden, daß kein zusätzlicher Verkehr in die Wohnwege geleitet wird.

Im WA 2 sind die Nutzungsmöglichkeiten erweitert. Hier an der Hundsmühler Straße bietet sich der Bereich zwischen der Autobahn A 28 und Bodenburgallee als Standort für kleinere Läden und Dienstleistungsbetriebe an, wobei das Wohnen jedoch die Hauptnutzung bleibt.

Maß der baulichen Nutzung

Die mögliche Bebauung reicht von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern über Reihenhäuser bis zu Mehrfamilienhäusern. Das Maß der baulichen Nutzung wird weitgehend aus dem Bestand abgeleitet.

Durch die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je Haus soll der ruhende öffentliche wie private Verkehr in seinem Flächenanspruch kalkulierbar bleiben.

Die Einschränkung der Haustypen Am Schießstand ist bestandsbezogen und insbesondere wegen der nicht geregelten rückwärtigen Erschließung heraus zu begründen.

Bauweise

Für das gesamte allgemeine Wohngebiet gilt die offene Bauweise.

...

Zur Ordnung und Gliederung der Bebauung werden nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Diese dienen vor allem als Abstands- und Vorgartenflächen entlang den Straßen und Wohnwegen und als durchgehende Garten- und Grünzonen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen sowie zur Sicherung der erhaltenswerten Bäume.

Immissionen

Ein wesentlicher Teil des Planbereiches ist aufgrund der Lage des Plangebietes unmittelbar an Hauptverkehrsverbindungen sowie zu einem Hauptverkehrsknotenpunkt der Stadt Oldenburg als lärmimmissionsbelastetes Gebiet anzusehen.

Weitere aktive Lärmschutzanlagen zur Minderung der Immissionen lassen sich aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und durch die vorhandene geschlossene Bebauung entlang den Straßen nicht verwirklichen. Da dieses Gebiet auf kurze Entfernungen mit allen Infrastruktureinrichtungen versorgt ist und eine alternative Verwendung dieser Flächen anderweitig als für eine Wohnbebauung nicht besteht, wird trotz der Überschreitung des Schallpegels eine Wohnbebauung planungsrechtlich ermöglicht. Die Überschreitung der Planungsrichtpegel, insbesondere während der Nachtzeit, läßt sich nur über passive Maßnahmen am Gebäude bzw. Grundstück kompensieren. Eine Überschreitung der Richtwerte bei Verkehrslärm um 10 dB (A) ist bei begründeten Umständen zulässig. Hinzu kommt noch die Nordlage der Autobahn, so daß sich die störempfindlichen Bereiche der Häuser auf Lärmschattenseiten verlegen lassen. Hier können dann ebenfalls noch 5 bis 10 dB (A) in Abzug gebracht werden. Die Immissionen müssen daher als Vorbelastung hingenommen werden.

Im Rahmen des Bauantrages können Bauherrn und Architekten beraten werden.

Geruchsimmissionen, die für das Wohngebiet nicht auszuschließen sind, könnten zudem von den in unmittelbarer Nachbarschaft des Planbereiches auf dem Eckgrundstück Hundsmühler Straße/Bodenburgallee belegenen Landwirtschaftsbetrieb Hundsmühler Straße 51 ausgehen. Es handelt sich hier um eine landwirtschaftliche Nutzung, die unter Bestandsschutz zu sehen ist.

Der geltende Flächennutzungsplan 1981 weist diese Flächen bereits als Wohnbauflächen aus.

Sonstiges

Um den durch die vorhandene Wohnbebauung entstandenen und gewachsenen Gesamteindruck zu wahren, werden Gebäude- u. Traufenhöhen festgesetzt. Damit soll erreicht werden, daß hier keine zu kompakten Wohnanlagen, die sich städtebaulich nicht einfügen würden, entstehen können.

...

Die Festlegung der maximalen Erdgeschoßfußbodenhöhe soll zudem bewirken, daß Baukörper weder durch Geländeaufhöhungen noch durch hohe sichtbare Sockel die Ausgewogenheit einer gestalterischen Ordnung im Gesamtbild beeinträchtigen. Insbesondere durch die Vorschrift über die Gestalt der Baukörper können sich Nachbarn und Anlieger auf die zu erwartenden Veränderungen besser einstellen.

3.2.2 Verkehrsflächen

Die innere Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über eine öffentliche Stichstraße (befahrbarer Wohnweg) mit Wendekreisausbildung, die an die Antonstraße angebunden wird. Eine weitere u. direkte Anbindung ist zudem von dem Wendekreis zur Hundsmühler Straße angelegt. Dieser Anschluß ist von seiner Bedeutung her wegen der ungünstigen Anbindungsmöglichkeiten zur Hundsmühler Straße hin untergeordnet.

Von dem Wendekreis der Stichstraße wird zur unmittelbaren Erschließung eine Gemeinschaftsfläche festgesetzt. Die Gemeinschaftsfläche soll mehr einem Wohnhofcharakter entsprechen und den Selbstgestaltungswillen der Bürger fordern. Als halböffentlicher Bereich sollen auch hier die Kommunikationsbeziehungen begünstigt werden. Die eindeutige Zuordnung zwischen Gemeinschaftsfläche und Bauflächen ist durch den Bebauungsplan gesichert.

Ruhender Verkehr

Die Anbindung der sonstigen unbebauten rückwärtigen Grundstücke an öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt entweder direkt oder über private Zuwegungen. Dies trifft vor allem auf die rückwärtige Bebauung Am Schießstand zu. Hier haben die Vorderhäuser ausreichende Abstände, d. h., jedes Grundstück kann nach rückwärts eigenständig erschlossen werden. Die Gefahr einer städtebaulichen Fehlentwicklung besteht nicht, zumal der Bebauungsplan die Zahl der Wohneinheiten begrenzt. Die günstigste private Erschließung wird deshalb erst im Rahmen der Bauanträge bestimmt.

Bei der Anlegung von Einstellplätzen muß ein Abstand von mindestens 1,50 m zum Nachbargrundstück eingehalten werden. Diese Abstandsfläche ist mit Rücksicht auf den Nachbarn dicht zu bepflanzen. Siehe § 6 der textlichen Festsetzungen.

Verkehrsgrün

Auf den zwischen der Autobahnauffahrt von der Hundsmühler Straße zur Autobahn A 28 und der Antonstraße mit Rad- und Fußwegverbindung zur Hundsmühler Straße gelegenen Flächenstreifen sind, in Verbindung mit der Abböschung und dem Wasserlauf Grünabpflanzungen, vorgesehen.

...

Öffentlicher Personennahverkehr

Der Planbereich ist durch die Buslinie 14, Haltestelle an der Hundsmühler Straße, unmittelbar am Plangebiet und durch die Buslinien 1, 6 und 14, zwei Haltestellen an der Hauptstraße, Entfernung ca. 250 m, mittelbar angeschlossen.

3.2.3 Grünflächen (öffentliches Grün)

Entlang der Anbindung zur Hundsmühler Straße im Anschluß an das Hausgrundstück Hundsmühler Straße 25 wird eine Fläche als öffentliches Grün mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt. Die Nettospielfläche beträgt 380 m^2. Dies entspricht mehr als 2 v. H. der möglichen Gesamtgeschoßfläche, die in dem Plangebiet nach den Festsetzungen erreichbar ist. Der nächste Kinderspielplatz ist in den Parkanlagen Bodenburgteich angelegt. Die Entfernung zum Planbereich des Bebauungsplanes W-278 beträgt ca. 350 m.

3.2.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom ist gesichert. Die entsprechenden Leitungen sind in der Hundsmühler Straße, Bodenburgallee, Am Schießstand und Antonstraße vorhanden.

Die Ableitung des Oberflächenwassers im Planbereich erfolgt durch Regenwasserkanäle und durch den vorhandenen öffentlichen Wzg 16, der den inneren Planbereich von der Bodenburgallee bis zur Antonstraße durchzieht und hier in den Wasserlauf an der Autobahn A 28 einmündet. Ein Ausbau des Wasserzuges ist aufgrund der Wohnverdichtung nicht erforderlich. Eine Instandsetzung und Aufreinigung des Wasserlaufes ist jedoch bis zur Bebauung des inneren Planbereichs durchzuführen.

Wegen der relativ hohen Lage zur Sohle des Wasserzuges ist eine Geländeaufhöhung des inneren Planbereichs bis zu ca. NN + 0,30 m vorzunehmen. Genaue Einzelheiten sind dem für den Planbereich gültigen Entwässerungsplan zu entnehmen.

Es wird in dem Plan davon ausgegangen, daß Müllfahrzeuge nicht zu wenden brauchen und die Anlieger ihre Müllgefäße maximal 80 m weit transportieren.

3.2.5 Private Dienstleistungen und Einzelhandel

Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sind umfangreich an der Hauptstraße und in einem kleineren Rahmen an der Hundsmühler Straße vorhanden.

Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des geplanten Wohngebiets dienen, sind u. a. an der Hundsmühler Straße des Plangebietes zulässig.

...

3.2.6 Erziehungs- und Bildungseinrichtungen, Sportanlagen

Diese Einrichtungen konzentrieren sich um das Schulzentrum Marschweg am Marschweg.

Die vorhandenen Grundschulen und das Schulzentrum am Marschweg decken den Schulplatzbedarf ab. Die Schulen sind vom Plangebiet in zumutbarer Entfernung (Umkreis ca. 500 - 700 m) und auf relativ sicheren Schulwegen erreichbar.

Einrichtungen und Räumlichkeiten von Kindergärten und Gemeindeanlagen sind unweit des Plangebietes bei der "Nikolaikirche" an der Hundsmühler Straße und bei der "Ansgarikirche" an der Edewechter Landstraße der ev.-luth. Kirche vorhanden. Die Entfernung dieser öffentlichen Einrichtungen zum Plangebiet beträgt ca. 500 m.

Im Plangebiet des Bebauungsplanes W-278 ist eine Fläche von ca. 480 m^2 für die Anlegung eines öffentlichen Kinderspielplatzes ausgewiesen. Außerdem ist die Gemeinschaftsfläche (innere Erschließung) als erweiterter Spielbereich zu betrachten.

An Sportanlagen steht unmittelbar neben der A 28 der Sportplatz des Vereins TUS Eversten zur Verfügung. Weitere Sportanlagen, Spiel- und Freizeitanlagen befinden sich insbesondere beim Schulzentrum Marschweg und sind im Plangebiet des Bebauungsplanes W-471 B auf der Hundsmühler Höhe vorgesehen.

3.2.7 Sicht- u. Lärmschutz

An der hochgelegenen Autobahn selbst sind Lärmschutzwände vorhanden. Entlang der Auffahrt zur A 28 von der Hundsmühler Straße beginnt die Lärmschutzwand jedoch erst auf der A 28-Brücke über der Straße "Am Schießstand".

3.3 Städtebauliche Daten

Der Bebauungsplanbereich umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 4,2 ha.

Diese Fläche gliedert sich in:

3.3.1	Allgemeines Wohngebiet	ca. 3,68 ha
3.3.2	Gemeinschaftsfläche	ca. 0,08 ha
3.3.3	Verkehrsflächen einschließlich Verkehrsgrün	ca. 0,41 ha
3.3.4	Öffentliche Grünfläche	ca. 0,05 ha

In dem Plangebiet sind ca. 50 Wohneinheiten vorhanden. Neu erstellt werden können ca. 35 Wohneinheiten.

...

4. Geplante Maßnahmen zur Planverwirklichung

4.1 Bodenordnung

Der Bebauungsplan berücksichtigt weitgehend die vorhandenen Eigentumsgrenzen. In einigen Fällen wird es jedoch erforderlich, innerhalb der Bauflächen vorhandene Grenzen zu verlegen (Abtretungen für Wegeflächen) und Bauflächen zu tauschen, um sinnvolle Grundstücksaufteilungen zu erreichen. Da der größere Teil der unbebauten Flächen einem Eigentümer gehört, werden hier keine besonderen Schwierigkeiten erwartet.

Soweit zur Durchführung des Bebauungsplanes noch Grunderwerb notwendig wird, sollen freie Vereinbarungen angestrebt werden.

4.2 Soziale Maßnahmen

Die Erforderlichkeit von sozialen Maßnahmen ist bisher nicht gegeben.

5. Kosten der Durchführung

5.1 Kostenverursachende Maßnahmen

Die Kosten der Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes im Plangebiet getroffen werden müssen, betragen überschläglich:

Grunderwerbskosten insgesamt	ca. 188 000,-- DM

5.1.1 Kosten für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich Kanalisation, Beleuchtung und Grunderwerb

Stichstraße mit Wendekreis zur Antonstraße	ca. 223 000,-- DM
Verbindung zur Hundsmühler Straße	ca. 38 500,-- DM
Ausbau der Antonstraße mit Wendehammer im Einmündungsbereich "Am Schießstand"	119 000,-- DM

5.1.2 Kosten für die Herstellung des Verkehrsgrüns einschließlich Fuß- und Radweg und Beleuchtung ca. 25 500,-- DM

5.1.3 Kosten für die Herstellung der öffentlichen Grünfläche (Kinderspielplatz)

Grünanpflanzungen	ca. 10 000,-- DM
Spielplatzherstellung	ca. 50 000,-- DM

...

5.1.4 Kosten für den Wasserbau
Ausbau des Wasserzuges mit Aufreinigung ca. 4 000,-- DM

5.1.5 Kosten für die Wasserversorgung

Wasserleitung ca. 28 000,-- DM

5.2 Der von der Stadt Oldenburg zu tragende Anteil beträgt ca. 150 000,-- DM.

Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen der Stadt Oldenburg. Die Bereitsstellung der erforderlichen Mittel aus dem städtischen Haushalt kann zur gegebenen Zeit erwartet werden.

6. Bisheriger Ablauf des Bebauungsplanverfahrens

19.01.1976 Aufstellungsbeschluß

23.02.1983 Frühe Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a in Form einer Bürgerversammlung im Schulzentrum Marschweg

20.02.1984 -
19.03.1984 Öffentliche Auslegung gemäß § 2 a (6) BBauG

Satzung über den Beitrittsbeschluß zu dem teilweise genehmigten Bebauungsplan W-278 der Stadt Oldenburg (Oldb) - Hundsmühler Straße/Am Schießstand

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i. d. F. vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), geändert durch Artikel 9 Nr. 1 Vereinfachungsnovelle vom 03.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i. d. F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) diese Satzung beschlossen.

§ 1

Dem Inhalt der Genehmigungsverfügung vom 12.11.1984, Az.: 309.1.-21102-03000/278, mit der die Bezirksregierung Weser-Ems den o. g. Bebauungsplan mit Ausnahme des § 6 des Satzungstextes genehmigt hat, wird beigetreten.

§ 2

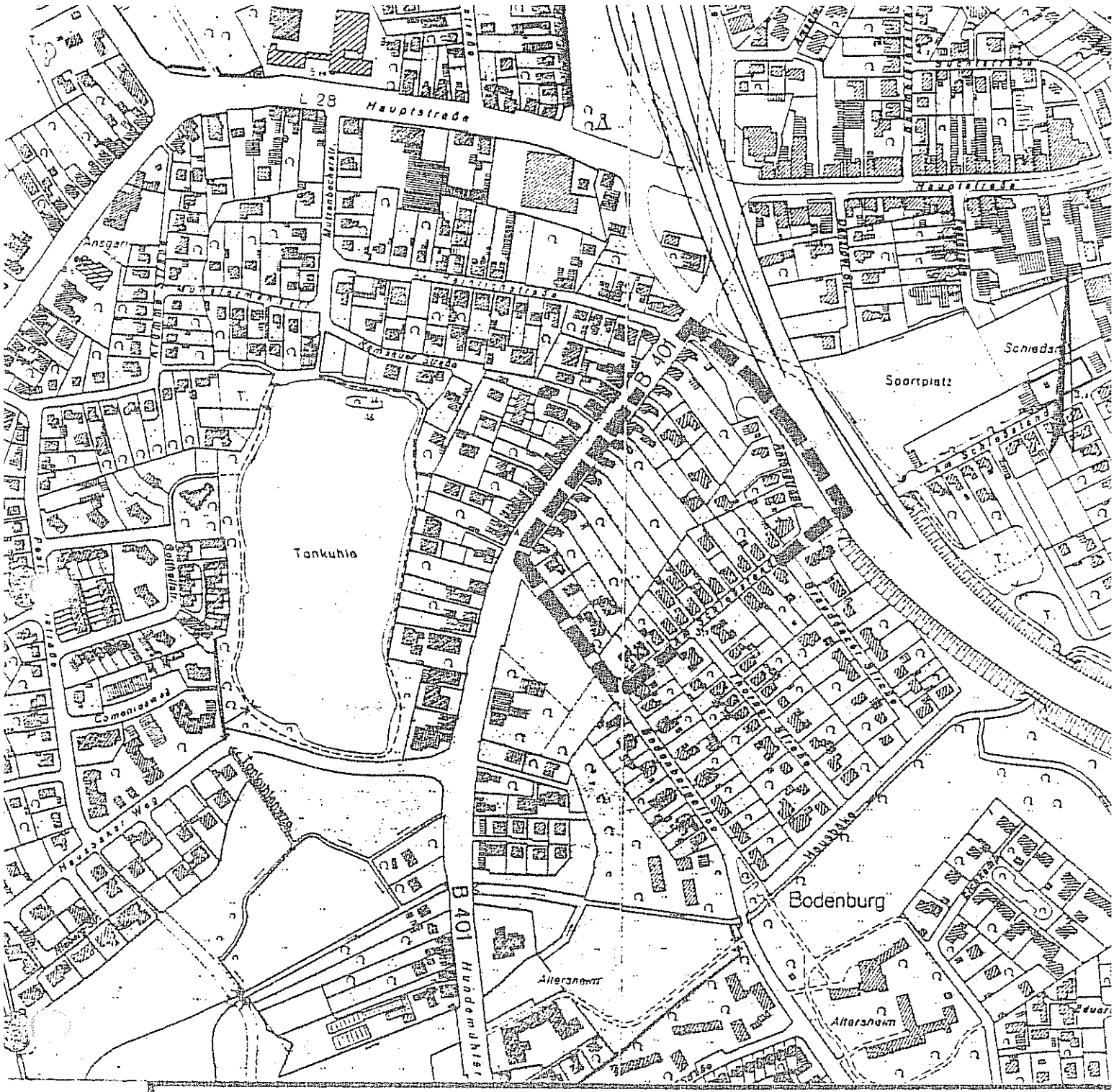
Diese Satzung wird mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg, den 21. Jan. 1985

Dr. Niewerth
Oberbürgermeister

Stadt Oldenburg (Oldb) 164

Wandscher
Oberstadtdirektor



STADT OLDENBURG (OLDB)

DER OBERSTADTDIREKTOR

STADTPLANUNGSAMT ABTLG. BEBAUUNGSPLÄNE 612

AZ.: 612220/W-278	UMGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES BEBAUUNGSPLAN W-278
BLATT:	
MASSTAB: 1:5000	

BEARBEITET:	DATUM:	GENEHMIGT:	
GEZEICHNET: KA.	DATUM: 29.11.1983	AMTSLEITER:	DATUM:
GEPRUFT:	DATUM:	DEZERNENT:	DATUM:
- AMT			DATUM:
- AUSSCHUSS - BESCHLUSS:			DATUM: