

B e g r ü n d u n g zum Bebauungsplan N-446 1 nördlich Bollmannsweg

Gliederung:

- | | | |
|----|---|---------------------------------|
| 1. | Anlaß und Ziele der Planung | Hat vorgelegen
<u>5.6.85</u> |
| | 1.1 Anlaß | |
| | 1.2 Ziele | Bez.-Reg. Weser-Ems |
| 2. | Rahmenbedingungen | Im Auftrage |
| | 2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse | cez. Müller |
| | 2.2 Örtliche Gegebenheiten | |
| | 2.3 Immissionsbelastungen | |
| 3. | Inhalt des Planes, städtebauliches Leitbild | |
| | 3.1 Grundsätzliche Festsetzungen | |
| | 3.2 Abwägung zwischen Gegebenheiten und Belangen sowie den Zielen der Planung | |
| | 3.3 Städtebauliche Daten | |
| 4. | Geplante Maßnahmen zur Planverwirklichung, Kosten der Durchführung | |
| 5. | Bisheriger Verfahrensablauf | |

1. Anlaß und Ziele der Planung

1.1 Anlaß der Planung

Die nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan 446 vorgesehene Entwicklung zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben nördlich des Bollmannsweges hat sich nicht eingestellt. Die Eigentümer sind nicht bereit, ihre Grundstücke für eine gewerbliche Entwicklung zu veräußern. - Es fehlen auch bisher die Voraussetzungen für die Erschließung, wie sie im Bebauungsplan 446 vorgesehen sind.

1.2 Ziele der Planung

Ziel der Planung ist daher die Umwidmung des Gewerbegebietes durch die Ausweisung der betreffenden Grundstücksflächen für Mischnutzung und Wohnbebauung. Weiter ist die Festsetzung der Erschließung und der Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsimmissionen, die diesen Bereich beeinflussen sowie der Schutz erhaltenswerter Landschaftselemente (Wallhecken, Bäume) vorgesehen.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

- Stadtteilentwicklungsplan Ofenerdiek (020/15.10.79)
- Flächennutzungsplan 1981. In ihm sind Grundstücksteile des Geltungsbereiches als Gewerbegebiet und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Es bedarf der Änderung des F-Planes.
- Generalentwässerungsplan A (Abwasserbeseitigung - 1970/72) und B (Oberflächenentwässerung - 1973/75)
- Anschließende Bebauungspläne:
 - im Norden: N-446 (Restflächen)
 - im Westen: N-428
 - im Süden: N-446 (Restflächen)sämtlich rechtsverbindlich

Im Bebauungsplan 446 (derzeit geltendes Recht) wurden die bestehenden schützenswerten Bäume und Wallhecken nicht planungsrechtlich gesichert.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Der Planbereich wird im Süden vom Bollmannsweg begrenzt, an dessen Südseite eingeschränktes und nicht eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt sind. Westlich schließen sich Bau- und landflächen eines allgemeinen Wohngebietes an, dessen Grundstücke bereits größtenteils mit Einfamilienhäusern bebaut sind. Die nördlich angrenzenden Flächen bis zur Straße Sieben Berge werden zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

Im Geltungsbereich selbst befinden sich in sehr lockerer Bauweise vier Wohnhäuser und ein Dental-Labor mit Wohnung.

2.3 Immissionsbelastungen

Immissionen verschiedener Art wirken auf den Planbereich ein bzw. können auf ihn einwirken:

- a) Von der in Tieflage östlich vorbeiführenden Bundesautobahn A 293 wird bei einer Verkehrsbelastung von 16 100 Kfz/Tag noch in ca. 165 m Entfernung ein äquivalenter Dauerschallpegel von ca. 60/55 dB(A) tags/nachts erzeugt. In 335 m Entfernung beträgt er noch 55/50 dB (A) tags/nachts.
- b) Im westlichen Teil des Gewerbegebietes südlich des Bollmannswegs sind die zulässigen Immissionen auf die Planungsrichtpegel eines Mischgebietes eingeschränkt worden. Hingegen können vom östlich gelegenen Teil Emissionen ausgehen, die ein Wohnen in unmittelbarer Nachbarschaft belasten.
- c) Auf der nördlich des Plangebietes liegenden Fläche für die Landwirtschaft können unter Umständen zeitweilig Geruchsbelästigungen durch Düngung auftreten. Sie haben, soweit aus der westlich angrenzenden Wohnbebauung am Hopfenweg

bekannt, bisher zu keinen Störungen im Wohngebiet geführt.

3. Inhalt des Planes, städtebauliches Leitbild

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

- a) Der Bebauungsplan N-446 setzt nördlich des Bollmannsweges Gewerbegebiet fest. Diese Flächen sind durch die vorgegebenen Eigentumsverhältnisse in zahlreiche, relativ kleine Grundstücke geteilt. Entgegen der festgesetzten gewerblichen Nutzung hat sich die gewerbliche Ansiedlung nicht eingestellt, vielmehr ist in dem Gebiet nach wie vor vereinzelt Wohnbebauung vorhanden.

Seitens der hier ansässigen Wohnbevölkerung besteht der Wunsch, diese Wohnnutzung beizubehalten. Auch die Eigentümer der noch unbebauten Grundstücke haben die Absicht, die Flächen mit Wohnhäusern zu bebauen.

Sinnvoll wäre demgemäß die Festsetzung eines Wohngebietes. Dem steht entgegen, daß im Bebauungsplanbereich selbst und südlich angrenzend Betriebe vorhanden sind, für die immissionsschutzrechtlich eine Verschlechterung eintritt, wenn in ihrer unmittelbaren Nachbarschaft eine reine Wohnbebauung entsteht. Hinzu kommt die Lärmbelastung durch die Autobahn, die eine für Wohngebiete erforderliche Störungsfreiheit, zumindest im Nahbereich der Autobahn, nicht gewährleistet.

Auf den bereits bebauten Grundstücken ist sowohl Wohnnutzung als auch gewerbliche Nutzung vorhanden. Das Nebeneinander dieser beiden Nutzungen ist bislang städtebaulich unproblematisch und kann im Hinblick auf wohnnahe Arbeitsplätze weiterentwickelt werden. Die Flächen östlich der Planstraße A und ein Bereich westlich davon am Bollmannsweg werden daher als Mischgebiet festgesetzt. Hier stehen das Wohnen und die gewerbliche Nutzung, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stört, gleichberechtigt nebeneinander. Im übrigen müssen Bewohner eines Mischgebietes gewisse Störungen in Kauf nehmen, d. h., wer sich in einem solchen Gebiet niederläßt, muß seine Anforderungen an den Grad der Wohnruhe mindern.

Die unmittelbar an der A 293 angrenzende Fläche ist aufgrund der höheren Lärmintensität weniger für das Wohnen geeignet. Das Mischgebiet wird daher in diesem Bereich so gegliedert, daß Wohnungen nur in Verbindung mit gewerblicher Nutzung zulässig sind.

Der hier gegenüber einem Wohngebiet höhere Störungsgrad kommt auch den Betrieben zugute, die sich im Gewerbegebiet

südlich des Bollmannsweges angesiedelt haben.

Der westliche Teil des Planbereiches grenzt bereits an die Wohnbebauung am Hopfenweg. Aufgrund der zunehmenden Entfernung wirken sich die Geräusche der Autobahn nicht mehr so störend aus. Negative Auswirkungen des Gewerbegebietes südlich des Bollmannsweges sind ebenfalls nicht zu erwarten, da die Emissionen hier auf die Werte eines Mischgebietes begrenzt sind. In Anbetracht dieser relativ geringen Störungen kann in diesem Teil des Planbereiches den Interessen der Grundstückseigentümer nachgekommen werden und ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

b) Erschließung

Entsprechend der wenig verdichteten Bebauung werden die Erschließungsanlagen, die an den Bollmannsweg angebunden werden, ein sparsames Straßenprofil erhalten können. Erforderliche öffentliche Parkplätze werden entsprechend der zu erwartenden Bebauung, innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, nach einem späteren Ausbauplan geschaffen.

Die Erschließung des allgemeinen Wohngebietes soll so erfolgen, daß der Kfz-Verkehr durch verkehrsberuhigte Maßnahmen in seiner Geschwindigkeit gebremst wird. Im Bebauungsplan 446 ist als Verlängerung bis zum Langenweg eine Planstraße festgesetzt, die nach Fertigstellung den Hopfenweg weitgehend von dem Gewerbeverkehr entlasten soll.

Die Wendeanlage innerhalb des Mischgebietes gestattet nur eine Wendemöglichkeit für Lastkraftwagen. Lastzüge können den Wendepplatz nur mit Rangiervorgängen durchfahren.

Eine Regelung der Erschließung innerhalb des im Eigentum der Stadt befindlichen Mischgebietes MI 2 an der A 293 ist zugunsten einer flexiblen Grundstücksaufteilung späterer Betriebe nicht vorgenommen werden.

Ver- und Entsorgungsanlagen sind in der Straße Bollmannsweg vorhanden, die Oberflächenentwässerung erfolgt über eine Kanalisation, die beim späteren Straßenausbau verlegt wird. Über das Regenrückhaltebecken im Gebiet "Swarte Moor" wird das Oberflächenwasser insgesamt über die Nordbäke der Ofenerdieker Bäke zugeleitet.

c) Öffentlicher Personennahverkehr

Das Baugebiet ist ungünstig an die Buslinie des ÖPNV angebunden. Die am nächsten gelegene Bushaltestelle befindet sich an der Einmündung des Hopfenwegs in die Straße Sieben Berge/Am Strehl. Eine wünschenswerte Wegeverbindung vom Planbereich unmittelbar in nördliche Richtung läßt sich wegen der Nichtverfügbarkeit der Grundstücke zur Zeit nicht realisieren.

d) Wallhecken, vorhandene Bäume

Wallhecken und vorhandene Bäume werden in die Planung einbezogen. Um dem Schutzanspruch der Wallhecken ausreichend Rechnung zu tragen, werden auf den nicht überbaubaren Flächen entlang den Wallhecken bauliche und sonstige Anlagen ausgeschlossen. Zum Zwecke der Erschließung aller Bau-

landflächen läßt sich die Durchbrechung einer Wallhecke in Straßenbreite nicht vermeiden. Ausgleichende Maßnahmen werden in der Festsetzung eines privaten Grünstreifens mit Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zwischen dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 und dem Mischgebiet MI 1 sowie durch Anordnung von Verkehrsgrün gesehen.

e) Infrastrukturelle Versorgung

Die schulische Versorgung ist durch das nahegelegene Schulzentrum Ofenerdiek gesichert. Dienstleistungsbetriebe und Einkaufsläden für den täglichen Bedarf stehen im Ortsteil Ofenerdiek ausreichend zur Verfügung.

f) Bauverbotszone

Im Bereich der 40,00 m breiten Bauverbotszone westlich der Autobahn A 293 sind die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen und Stellplätze zulässig. Aus städtebaulicher Sicht ist die Zulässigkeit dieser Anlagen vertretbar, da es sich im Bereich des Planbereiches 446 I ausschließlich um eine Mischgebietenutzung handelt. Im übrigen kommt es nicht zu einer Beeinträchtigung des Verkehrs, da entlang der A 293 die Aufschüttung eines Walles, der mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt wird, vorgesehen ist. Ein ausreichender Sicht- und Blendschutz ist durch die geplante Höhe des Walles unter Berücksichtigung der Tieflage der A 293 gegeben.

3.2 Abwägung zwischen Gegebenheiten und Zielen der Planung

a) Immissionen der Bundesautobahn A 293

Wie unter 2.3 der Begründung beschrieben, ist der Planbereich durch die Lärmimmissionen der BAB A 293 belastet. Aktive Lärmschutzmaßnahmen entlang der Autobahntrasse sind nur wirkungsvoll, wenn ein Hindernis mind. 2,50 - 3,00 m über dem Gelände angelegt ist und eine Mindestlänge von ca. 300 m nach Süden wie Norden aufweist. Bei dieser baulichen Immissionsschutzanlage könnte das uneingeschränkte Mischgebiet MI 1 auf den nach der DIN 18005 genannten Immissionswert von 60/45 Tag-/Nachtwert gedrückt werden. Die Kosten für eine derartige Anlage beliefen sich auf ca. 750 000,-- DM. Die Kosten für den Grunderwerb und die Erstellung der Lärmschutzanlage kann nach dem Erschließungsbeitragsrecht gem. BBauG abgerechnet werden. Die DIN 18005 läßt unter ganz bestimmten Umständen eine Überschreitung um bis zu 10 dB (A) zu. Aus wirtschaftlichen Gründen wird hier auf aktiven Lärmschutz in Form von Schallschutzanlagen entlang der Bundesautobahn verzichtet und passiver Lärmschutz an den Gebäuden gefordert. Begünstigend wirkt sich hier die östliche Lage der Immissionsquelle aus. Der Hauptwohnbereich liegt in der Regel im West-Südbereich eines Hauses.

Um die Immissionen zu vermeiden bzw. zu mindern, werden Anforderungen an die Ausbildung der Außenwandbauteile von Gebäuden gestellt. Je nach Entfernung zur Autobahn müssen bestimmte Schalldämm-Maße eingehalten werden, so daß innerhalb der Aufenthaltsräume zumutbare Schallpegel entstehen. Zwar werden mit dieser Festsetzung nicht die Außenwohnbereiche erfaßt - es kann jedoch davon ausgegangen werden, daß Freisitze, Terrassen und dergleichen im Südwesten, und damit auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude, angelegt werden, wo der Schallpegel um 10 dB (A) niedriger gegenüber der lauten Seite ist. Der für das jeweilige Baugebiet empfohlene Planungsrichtpegel kann somit zumindest in diesen Bereichen eingehalten werden. Die Schalldämmmaße werden entsprechend der Gebietskategorie der Baugebiete festgelegt.

- b) Eine Abstufung des Gewerbegebietes innerhalb des Bereiches N-446 südlich Bollmannsweg in ein eingeschränktes Gewerbegebiet wird nicht für zweckmäßig gehalten, weil sich dort bereits ein Betrieb im Vertrauen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes N-446 angesiedelt hat. - Um mögliche Spannungen zwischen Gewerbe und Wohnen von vornherein auszuschließen, wird daher ein Teilbereich nördlich des Bollmannsweges gegenüber dem uneingeschränkten Gewerbegebiet als Mischgebiet MI 1 und MI 2 festgesetzt.

Um die Gewährleistung zu haben, daß sich das Mischgebiet nicht zu einem ausschließlichen Wohngebiet entwickelt, wird von der Gliederungsmöglichkeit nach der Baunutzungsverordnung Gebrauch gemacht. So ist die an die Autobahn angrenzende Fläche als ein Mischgebiet festgesetzt, in dem Wohnen nur in Verbindung mit entsprechender gewerblicher Nutzung zulässig ist.

Die Nutzungsmöglichkeit lt. Baunutzungsverordnung bleibt für das Mischgebiet 2 voll erhalten, so daß ein breites Spektrum von Verwendungsmöglichkeiten für diese Fläche gegeben ist. Das Wohnen kann immer nur als ergänzende Nutzung betrachtet werden. Zwar fällt durch den Ausschluß von Wohngebäuden aus der Zulässigkeit des Mi-Gebietes eine mögliche Hauptnutzung weg, es bleiben aber alle anderen Nutzungsarten erhalten, so daß nicht planungsrechtlich indirekt ein Gewerbegebiet entsteht. Insbesondere das in einem Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zulässige Wohnen in Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung ist hier nicht eingeführt.

Es werden die Planungsrichtpegel für ein Mischgebiet (lt. DIN 18005 von 60/45 dB (A) Tag/Nachtwert) überschritten (ca. 65/60 dB (A) Tag/Nachtwert abfallend in westlicher Richtung), die DIN 18005 aber Überschreitungen von mehr als 10 dB (A) in besonders begründeten Ausnahmefällen zuläßt.

Durch die ergänzende Festsetzung im Satzungstext dieses Bebauungsplanes über Luftschalldämmwerte von Außenbauteilen wird ein gesundes Bewohnen der Innenräume gewährleistet, der Wohnaußenbereich aber überlastet bleibt,

z. B. für die Terrassen und für geöffnete Fenster. Durch die satzungsmäßige Kopplung des Wohnens an die anderen Zulässigkeiten in diesem Gebiet ist gesichert, daß der Wohnbereich eines Gebäudes auf einem Grundstück organisatorisch mit der Nichtwohnnutzung abgestimmt sein muß. Es besteht somit die Möglichkeit, die Wohnfunktionen günstigerweise auf Nordwest bis Südwest auszurichten und dadurch Gebäude mit Nichtwohnfunktion als Schallabschirmung mit einzusetzen. Dadurch entstehen Verminderungen von 5 bis 10 dB (A). Unter diesen Bedingungen ist eine mögliche Wohnnutzung in Teilen eines Gebäudes sowie im Wohnaußenbereich zumutbar. Die abwägungsrelevanten Faktoren wurden dadurch berücksichtigt. Im übrigen ist die Stadt Eigentümerin dieser Fläche und wird der ausschließlichen gewerblichen Verwertung den Vorrang geben.

Für den Teil des Mi-Gebietes östlich der Planstraße C werden die Nachtwerte der Verkehrslärmimmissionen um mehr als 10 dB (A) überschritten. Durch die Festlegung der Luftschalldämmwerte für die Außenbauteile ist auch hier der geforderten Innenschallpegel eingehalten. Die Tageswerte werden mit ca. 3 dB (A) geringfügig überschritten. Durch günstige Anordnung der Hauptwohnrichtung in westliche Richtungen können die Wohnaußenbereich um diese Überschreitungswerte abgeschirmt werden. Im übrigen ist es ein städtebauliches Ziel, die Mischgebiete durch eine vorhandene Wallhecke als Siedlungsgrün zu trennen.

c) Von landwirtschaftlicher Nutzung ausgehende Geruchsemissionen

Die durch Düngung verursachten Geruchsemissionen werden nicht als störend eingestuft, weil sie - wenn überhaupt - nur selten zu bestimmten Jahreszeiten auftreten. In der westlich dieser Fläche gelegenen Nahtstelle zur vorhandenen Wohnbebauung am Hopfenweg ist es, soweit bekannt, bisher zu keinen nennenswerten Störungen gekommen. Insofern werden mögliche Geruchsimmissionen für die benachbarte Wohnbebauung für zumutbar gehalten.

3.3 Städtebauliche Daten

a) Größe und Unterteilung des Planbereichs

Der Planbereich hat eine Größe von 6,1 ha.

Teilflächen	Größe (m ²)	GFZ	GF (m ²)
allgem. Wohngebiet WA 1	8 190	0,3	2 457
allgem. Wohngebiet WA 2	10 140	0,3	3 042
Mischgebiet MI 1	25 570	0,5	12 785
Mischgebiet MI 2	13 630	0,5	6 815
Verkehrsflächen			
einschl. V'grün	3 390		
Kinderspielplatz	900		
	61 820		25 099

- b) Kinderspielplatzbedarf
Größe: 2 % der GF = 366 m², mindestens bis 300 m².

Der Kinderspielplatz wird etwa in der Mitte des Planbereichs festgesetzt und ist durch Wege- und Straßenverbindungen gut erreichbar.

4. Geplante Maßnahmen zur Planverwirklichung, Kosten der Durchführung

- a) Zur Planverwirklichung ist die Anlegung der Erschließungsanlagen und des Kinderspielplatzes erforderlich. Der Ausbau des Bollmannswegs sowie der Planstraße, die vom Langenweg zum Bollmannsweg führt, wird bei Bedarf erfolgen, wenn die künftige Bebauung und die damit einhergehende Mehrbelastung der Straßen dies erfordern.

b) Kosten der Durchführung (überschläglich)

1. Kurz- und mittelfristig:

Neubau der Planstraßen einschl.
Beleuchtung
Abtretungen
Schmutzwasserkanal
Oberflächenentwässerung
Hauptwasserleitung
Kinderspielplatz
Kosten insgesamt

1 206 500,-- DM

Der Stadt entstehen hierdurch anteilige Kosten in Höhe von 220 000,-- DM.

Die Bereitstellung der Geldmittel aus dem städtischen Haushalt muß zu gegebener Zeit erfolgen.

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

2. Langfristig (z. Teil nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes)

Ausbau des Bollmannswegs einschl. Beleuchtung und Oberflächen-Entwässerung sowie Neubau der Planstraße südlich Bollmannsweg (Bereits im B.-Plan 446 beordnet).

5. Bisheriger Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschuß: 17.05.1982

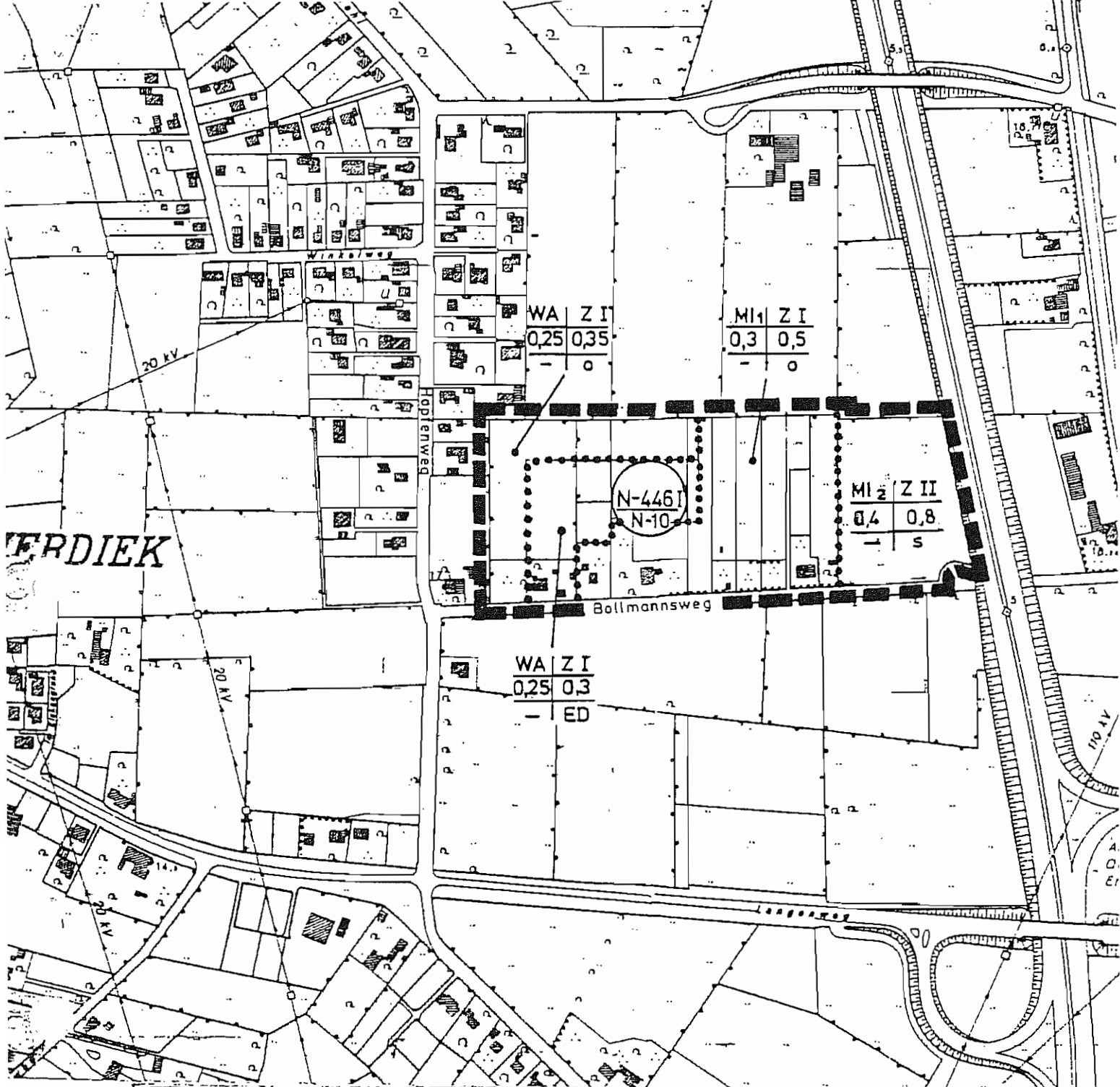
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a BBauG: 07.11.1983

1. Öffentliche Auslegung: 02.04. - 02.05.84


2. Öffentliche Auslegung: 30.07. - 29.08.84

Eingeschränkte Beteiligung gemäß § 2 Abs. 7 BBauG:

18.10.84 - 26.10.84



STADT OLDENBURG (OLDB)
 DER OBERSTADTDIREKTOR
 STADTPLANUNGSAMT ABT. 612

AZ.: 6122.20-N-446 I		BEZEICHNUNG DES VORHABENS	
BLATT:		ANLAGE ZUM BA-PROTOKOLL NR.	
MASSTAB: 1:5000		 UMGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES: BEBAUUNGSPLAN N-446 I	
BEARBEITET:	DATUM:	GENEHMIGT:	
GEZEICHNET PA.	DATUM: 15.8.1984	AMTSLEITER:	DATUM:
GEPRÜFT:	DATUM:	DEZERNENT:	DATUM:
- AMT:			DATUM: