

Begründung zum Bebauungsplan W-540 I, Hundsmühler Straße/Heinrich-Brockmann-Straße

Inhaltsverzeichnis:

1. Anlaß und Ziel der Planung
2. Rahmenbedingungen
3. Inhalt des Planes
4. Maßnahmen zur Planverwirklichung
5. Bisheriger Verfahrensablauf

Hat vorgelegen

4.5.88

Bez. - Reg. Weser - Ems

Im Auftrage

Triller

1. Anlaß und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan W-540 setzt zwischen der Hundsmühler Straße und der Heinrich-Brockmann-Straße ein allgemeines Wohngebiet fest. Während auf den rückwärtigen Flächen bereits eine Wohnbebauung entstanden ist, sind die dem Verkehrslärm der Hundsmühler Straße besonders ausgesetzten Flächen unbebaut geblieben. Um auch diese Flächen einer Bebauung zuführen zu können, die der besonderen Lage gerecht ist, sollen die Festsetzungen modifiziert werden.

2. Rahmenbedingungen

- 2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan W-540 setzt diese Flächen als allgemeines Wohngebiet fest. Allerdings sind die Anlagen gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 2 und die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 1 - 6 Baunutzungsverordnung hier nicht zulässig.

- 2.2 Örtliche Gegebenheiten

Die Flächen im Planbereich sind zur Zeit ungenutztes Ödland. Die nördlich, westlich und südlich angrenzenden Flächen sind teilweise mit Wohnhäusern bebaut. Östlich wird der Planbereich begrenzt durch die Hundsmühler Straße, die als Bundesstraße B 401 und städtische Hauptverkehrsstraße stark belastet ist. Durch das Plangebiet führt die noch nicht endgültig ausgebaute Wohnstraße Heinrich-Brockmann-Straße.

...

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan W-540 setzt entlang der Hundsmühler Straße ein allgemeines Wohngebiet fest, das neben dem Wohnen kaum andere Nutzungen zuläßt und damit weitgehend einem reinen Wohngebiet angeglichen ist. Um den von der Hundsmühler Straße ausgehenden Verkehrslärm abzuschirmen, sind für die eingeschossigen Gebäude detaillierte Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt. Ein entsprechendes, von einem Bauträger seinerzeit geplantes Projekt für die gesamten Grundstücke entlang der Hundsmühler Straße wurde nicht realisiert. Weitere konkrete Bauabsichten auf der Grundlage des Bebauungsplanes sind bislang ausgeblieben. Wohl aber ist ein Interesse erkennbar, die Grundstück in einer Weise zu bebauen, bei der die alleinige Wohnnutzung nicht im Vordergrund steht, die aber der Lage an der Hundsmühler Straße angemessen ist. Um diese Bebauung zu ermöglichen, sollen nunmehr solche Anlagen zugelassen werden, die im Nutzungskatalog für das allgemeine Wohngebiet generell und auch ausnahmsweise enthalten sind.

Daraus können sich unter Umständen Beeinträchtigungen ergeben für die Bewohner des westlich angrenzenden Baugebietes an der Heinrich-Brockmann-Straße, die sich hier angesiedelt haben im Vertrauen auf eine überwiegend reine Wohnnutzung auch entlang der Hundsmühler Straße. Andererseits ergibt sich die Gelegenheit durch die nunmehr zu erwartende Bebauung, einen wirksamen Schutz vor dem Verkehrslärm der Hundsmühler Straße für die rückwärtige Bebauung entstehen zu lassen. Da mit Schank- und Speisewirtschaften sowie Tankstellen solche Anlagen ausgeschlossen, die besonders durch die Zu- und Abfahrten der Benutzer Lärm verursachen, ist aufgrund der noch zulässigen Nutzungen ein weitgehend ungestörtes Wohnen gewährleistet. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit dem erweiterten Nutzungskatalog ist damit vertretbar.

3.2 Die übrigen Festsetzungen

Im Planbereich wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem grundsätzlich Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig sind. Von den ausnahmsweise zulässigen Anlagen nach der Baunutzungsverordnung werden die Tankstellen ausgeschlossen, da von ihnen Störungen ausgehen können, die die Wohnruhe auf den angrenzenden Grundstücken, insbesondere westlich des Planbereiches, nicht mehr sicherstellen. Aus eben diesen Gründen werden auch die sonst allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Rechtsgrundlage hierfür ist der § 1 (5) der Baunutzungsverordnung. Insbesondere die Zu- und Abfahrten zu später Stunde können bei den vorgegebenen geringen Grundstückstiefen dazu führen, daß Störungen der Bewohner des angrenzenden Wohngebietes unvermeidlich sind.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber dem Bebauungsplan W-540 erhöht auf eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschößflächenzahl von 0,6 und zwei Vollgeschossen, um einen weiteren Anreiz zur Bebauung der Flächen zu geben. Die Werte liegen im Rahmen dessen, was im weiteren Verlauf der Hundsmühler Straße festgesetzt ist.

In dem allgemeinen Wohngebiet sind dem Gebietscharakter entsprechend neben dem Wohnen nur solche Nutzungen zulässig, die ein weitgehend ungestörtes Wohnen gewährleisten. Störungen könnten sich noch ergeben durch größere Stellplatzanlagen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen. Diesen kann jedoch durch entsprechende Auflagen im Baugenehmigungsverfahren (z. B. Lärmschutzwand) wirksam vorgebeugt werden. § 15 Bau-nutzungsverordnung ist daher hier insbesondere im Hinblick auf das angrenzende Wohnen zu beachten.

Der Planbereich selbst ist auch Störungen ausgesetzt durch den Verkehrslärm der Hundsmühler Straße. Die Problematik wurde bereits gutachterlich ausführlich im Bebauungsplanverfahren W-540 untersucht mit dem Ergebnis, daß die Planungsricht-pegel für ein allgemeines Wohngebiet nicht eingehalten werden können. Die Situation ist seither im Grundsatz unverändert. Zum Schutz der Wohnbevölkerung im Planbereich werden daher - in Anlehnung an den Bebauungsplan W-540 - besondere Anforderungen an die Ausbildung der Außenwandbauteile nach DIN 4109 gestellt, so daß innerhalb der Wohn- und Schlafzimmer zumutbare Schallpegel entstehen. Zumutbare Verhältnisse herrschen aufgrund der Abschirmung auch auf der dem Verkehr abgewandten Wohnseite im Westen der Gebäude.

Auf das im Bebauungsplan 540 festgesetzte Pflanzgebot und die "Lärmschutzwand" wird verzichtet, da die seinerzeit zu erwartende Wohnbebauung und damit einheitliche Gestaltung der Gebäude nicht mehr realisiert wird. Die jetzt vorgesehene Erweiterung der zulässigen Nutzungen wird durch ein Pflanzgebot behindert, bei einer teilweisen Nicht-Wohnnutzung können ohnehin nicht durchgehende Vorgärten erwartet werden. Auch die "Lärmschutzwand" kann aufgrund der nicht absehbaren Grundstücksteilung und der Bauabsichten nicht mehr durchgehend und einheitlich gestaltet erwartet werden. Eine abschirmende Wirkung und einheitliche Gestaltung konnte seinerzeit nur erwartet werden, da die Bebauung des Planbereiches seinerzeit bei einem Bauträger lag und die Bebauung kurzfristig erfolgen sollte. Diese Voraussetzungen sind nunmehr nicht mehr gegeben. Es muß vielmehr bei einem Festhalten an dieser Festsetzung befürchtet werden, daß durch die verschiedenen Möglichkeiten der Grundstücksteilung und der Bebauung gestalterisch unbefriedigende Lösungen sich ergeben, die das Ortsbild beeinträchtigen.

Die für die Wohnbebauung an der Heinrich-Brockmann-Straße ungünstige Lärmsituation wird auch bei Wegfall der Festsetzung der "Lärmwand" für vertretbar gehalten, da ohnehin die

Realisierung dieser Maßnahme zeitlich nicht bestimmbar war. Die Bürger an der Heinrich-Brockmann-Straße haben in Kenntnis der vorhandenen Lärmsituation bereits gebaut. Im Hinblick auf Belästigungen oder Störungen, die von dem allgemeinen Wohngebiet ausgehen können und die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder dessen Umgebung unzumutbar sind, wird auf die Möglichkeiten nach § 15 Baunutzungsverordnung hingewiesen, wonach im Einzelfall diese störenden oder belästigenden Anlagen ausgeschlossen werden können. D. h., es ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen, ob die jeweils beantragten baulichen Anlagen mit dem Schutzanspruch der Wohnbevölkerung vereinbar sind. Die Anlieger des allgemeinen Wohngebietes im Bereich des Bebauungsplanes W-540 haben einen Anspruch darauf, daß sie nicht stärkere Belastungen hinnehmen, als sie aufgrund der bislang zulässigen Nutzungen im Bereich entlang der Hundsmühler Straße hätten hinnehmen müssen.

3.3 Infrastruktur

Die Grundstücke im Planbereich werden hauptsächlich erschlossen über die Hundsmühler Straße. Um in die Wohnstraße Heinrich-Brockmann-Straße keinen zusätzlichen Verkehr hineinzuziehen, wird an den Eckgrundstücken ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zu Stellplätzen mit mehr als vier festgesetzt. Dadurch soll erreicht werden, daß bei einer Nichtwohnnutzung die Zu- und Abfahrt direkt zur Hundsmühler Straße orientiert wird und die Heinrich-Brockmann-Straße als Wohnstraße nicht durch einen ständigen "Stellplatzumschlag" belastet wird. Bei einer Wohnnutzung im Eckbereich und den ggf. maximal zu erwartenden vier Einstellplätzen wird diese Belastung nicht befürchtet.

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

Ein Spielplatz für Kinder ist im Bebauungsplan W-540 an der Heinrich-Brockmann-Straße festgesetzt. Der Spielplatzbereich erfaßt auch die Grundstücke entlang der Hundsmühler Straße, so daß die Festsetzung eines Spielplatzes im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes entfallen kann.

3.4 Städtebauliche Übersichtsdaten

Planungsfläche = brutto Bauland	4 570 m ²	100 %
Allgemeines Wohngebiet	4 380 m ²	96 %
Verkehrsfläche	190 m ²	4 %

...

4. Maßnahmen zur Planverwirklichung

Bodenordnende und soziale Maßnahmen sind zur Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Ebenso entstehen der Stadt Oldenburg bei der Durchführung des Bebauungsplanes keine Kosten.

5. Bisheriger Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluß 15.06.87

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß
§ 3 Abs. 1 Baugesetzbuch 27.08.87

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 29.09.87

