Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb)

über den B e b a u u n g s p l a n Nr. W-540 für Flächen zwischen Hundsmühler Straße, Hogenkamp und Schlagbaumweg

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), zuletzt geändert durch Art. 9 Nr. 1 Vereinfachungsnovelle v. 03.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und durch Art. 1 zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht v. 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i. d. F. vom 18.10.1977 (Nds. GVBl. S. 497), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.10.1980 (Nds. GVBl. S. 385), hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) diesen Bebauungsplan Nr. W-540, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

§ 1

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist auf der Planzeichnung festgesetzt.

§ 2

Das im Geltungsbereich liegende Bauland wird festgesetzt als:

(1) Allgemeines Wohngebiet I (WA I)

a) Zulässig sind:

1. Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
3. Stellplätze und Garagen - gem. § 12 BauNVO
4. Räume für freie Berufe - gem. § 13 BauNVO
5. Nebenanlagen - gem. § 14 BauNVO

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke
5. Gartenbaubetriebe
6. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Die Ausnahmebestimmung des § 4 Abs. (3) Ziff. 5 BauNVO ist nicht Bestandteil dieser Satzung.

(2) Allgemeines Wohngebiet II (WA II)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
3. Stellplätze und Garagen - gem. § 12 BauNVO
4. Räume für freie Berufe - gem. § 13 BauNVO
5. Nebenanlagen - gem. § 14 BauNVO

Die Bestimmungen des § 4 Abs. (2) Ziff. 2 und die Ausnahmebestimmungen des § 4 Abs. (3) Ziffer 1 - 6 BauNVO sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

(3) Mischgebiet I (MI I)

a) Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe
7. Stellplätze und Garagen - gem. § 12 BauNVO
8. Räume und Gebäude für freie Berufe - gem. § 13 BauNVO
9. Nebenanlagen - gem. § 14 BauNVO

Die Bestimmung des § 6 Abs. (2) Ziffer 7 ist nicht Bestandteil dieser Satzung.

b) Ausnahmsweise können Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen zugelassen werden.

(4) Mischgebiet II (MI II)

a) Zulässig sind:

1. Wohngebäude nur in Verbindung mit gewerblichen Nutzungen, wie für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

6. Gartenbaubetriebe
7. Stellplätze und Garagen - gem. § 12 BauNVO
8. Räume und Gebäude für freie Berufe - gem. § 13 BauNVO
9. Nebenanlagen - gem. § 14 BauNVO.

Die Bestimmungen des § 6 Abs. (2) Ziff. 7 und die Ausnahmebestimmungen des § 6 Abs. (3) sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

Die unter (1), (2), (3) und (4) aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen sind im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind. Dies gilt sinngemäß auch für die Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung baulicher oder sonstiger Anlagen innerhalb der festgesetzten Baugebiete.

Bei Anwendung dieser Bestimmung dürfen nur städtebauliche Gesichtspunkte berücksichtigt werden.

§ 3

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise ergeben sich aus den Festsetzungen der Planzeichnung.

Im Einzelfall kann, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen, von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme zugelassen werden. Die Grund- und Geschoßflächenzahl dürfen dabei nicht überschritten werden.
Mit der Ausnahmegenehmigung können von der Baugenehmigungsbehörde bezüglich der Baugrenzen, der Grenzabstände und der Stellung der Gebäude erhöhte Anforderungen gestellt werden.

§ 4

Festsetzungen zum Lärmschutz

In dem Allgemeinen Wohngebiet II (WA II) wird zum Schutze vor dem Verkehrslärm, der von der Hundsmühler Straße ausgeht, für einen 25 m tiefen Bereich entlang der Hundsmühler Straße folgendes festgesetzt:

(1) Zwischen den Gebäuden (Baulücken) sind auf den Grundstücken entlang der Hundsmühler Straße 2,50 m hohe Lärmschutzwände zu errichten, so daß eine geschlossene gebaute Lärmschutzwand, bestehend aus Gebäuden, Wänden und Garagen, entsteht.

(2) Bei den zu errichtenden Wohngebäuden dürfen auf der der Hundsmühler Straße zugewandten Seite und in den Dach- und Obergeschossen auch auf den Nord- und Südseiten keine zum Lüften notwendigen Fenster von Wohn- und Schlafräumen angeordnet werden.

Soweit Fenster zur Belichtung dieser Räume auf den genannten Seiten notwendig sind, müssen sie ein bewertetes Schalldämmaß von mindestens 35 dB aufweisen (Lärmpegelbereich III nach DIN 4109, Teil 6).

Wände und Dachflächen, die Aufenthaltsräume zur Hundsmühler Straße hin begrenzen, müssen ein bewertetes Schalldämmaß von mindestens 40 dB aufweisen. Das gilt in den Dach- und Obergeschossen auch für die Nord- und Südseiten.

§ 5

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche mit Ausnahme der Fußwegverbindung sind Garagen und Nebenanlagen gem. § 12 bzw. § 14 (1) Baunutzungsverordnung nicht zulässig.
Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen (§ 14 (2) BauNVO) können ausnahmsweise auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen werden.

§ 6

Zwischen Verkehrsfläche und Garagentor muß der Stauraum mindestens 5,00 m betragen.
Dies gilt auch für die Bereiche des Bebauungsplanes, für die an den Verkehrsflächen nicht überbaubare Grundstücksflächen mit einer geringeren Tiefe als 5,00 m festgesetzt sind.

§ 7

Festsetzungen, die dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft. Das gilt insbesondere für den Teil des Bebauungsplanes Nr. 300 I, der von dem Bebauungsplan Nr. W-540 überdeckt wird.

§ 8

Die Satzung wird mit der Bekanntmachung ihrer Genehmigung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 14.12.1981

Dr. Niewerth
Oberbürgermeister

Wandscher
Oberstadtdirektor

Stadt Oldenburg (Oldb)

Genehmigung gemäß § 11 des BBauG i. der z. Zt. geltenden Fassung mit Verfügung
vom 08.02.1982 — 301.6-21102-03 / W-540
mit / ohne Auflagen
Oldenburg 08.02.1982
Bez.-Reg.
Im Auftrage

Begründung zum Bebauungsplan Nr. W-540

für Flächen zwischen Hundsmühler Straße, Hogenkamp und Schlagbaumweg

Inhaltsverzeichnis

I. Bisheriger Rechtszustand

II. Anlaß und Ziel der Planung

III. Inhalt des Planes

IV. Infrastruktur

V. Soziale Maßnahmen

VI. Grunderwerb, Kosten der Durchführung

I. Bisheriger Rechtszustand

Der Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg aus dem Jahre 1960 stellte den größten Teil des Planbereiches als Kleinsiedlungsfläche dar.

Der Flächennutzungsplan wurde in diesem Bereich inzwischen geändert - Änderung Nr. 181 vom August 1979. Die Flächen nördlich des Schlagbaumweges und die bebauten Grundstücke Hundsmühler Str. 156 - 174 sind jetzt als Mischgebiet ausgewiesen. Die übrigen Grundstücke am Hogenkamp und eine größere unbebaute Fläche an der Hundsmühler Straße sind als Wohnbauflächen dargestellt.

Ältere verbindliche Bebauungspläne für diesen Bereich liegen nicht vor.

Für die angrenzenden Gebiete bestehen folgende Bebauungspläne bzw. Bebauungsplanentwürfe:
Im Norden - Bebauungsplan Nr. 300 I,
im Westen - Bebauungsplanentwürfe Nr. W-366 und W-541,
im Süden - Bebauungsplanentwurf Nr. W-427,
im Osten - Bebauungsplan Nr. 456 - bis Hundsmühler Str. 174 - und Bebauungsplanentwurf Nr. 489.
Die Hundsmühler Straße (B 401) ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 456 als Hauptverkehrsstraße ausgebaut.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. W-540 wird der nördlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 300 I im Bereich der Verkehrsfläche des Hogenkamps geringfügig überdeckt und damit in diesem Teil aufgehoben.

II. Anlaß und Ziel der Planung

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W-540 liegen - unter Berücksichtigung des im Flächennutzungsplan und im Stadtteil-Entwicklungsplan Eversten aufgezeigten Planungsrahmens - folgende Ziele zugrunde

a) Planungsrechtliche Beordnung der vorh. Bauflächen. Bei der Gliederung der Bauflächen sind neben der vorh. Nutzung innerhalb des Planbereiches auch die Auswirkungen der benachbarten Gebiete von Bedeutung. Südlich des Schlagbaumweges befindet sich ein Gewerbegebiet. Nach dem Bebauungsplan Nr. 427 sollen hier die Voraussetzungen für die Ansiedlung weiterer Betriebe geschaffen werden. Für den südlichen Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. W-540 wird daher ein ausgewogenes, alle Belange berücksichtigendes Nutzungsgefälle erforderlich.

b) Festsetzung einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche an der Hundsmühler Str. als Baufläche und der für die Erschließung und Bebauung erforderlichen Verkehrsflächen.
Die Hundsmühler Straße (B 401) ist als Hauptverkehrsstraße einzustufen. Für die geplanten Wohngebäude im Bereich der Hundsmühler Str. sind bauliche Lärmschutzmaßnahmen zu treffen, die einen ausreichenden Schutz gegen den Verkehrslärm gewährleisten.

III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 9,5 ha.

Diese Fläche gliedert sich in:

	Grundstücksfläche in qm	Geschoßfläche in qm	Wohneinheiten vorh.	Wohneinheiten geplant
Allgemeines Wohngebiet I WA I	ca. 29.400	ca. 11.800	ca. 45	ca. 20
Allgemeines Wohngebiet II WA II	ca. 18.300	ca. 7.900		ca. 35

Mischgebiet I MI I	ca. 21.800	ca. 12.560	ca. 20	ca. 15
Mischgebiet II MI II	ca. 11.500	ca. 6.900		
Verkehrsfläche	ca. 13.300			
Kinderspielplatz	ca. 600			

Nutzungen

Die Grundstücke am Hogenkamp werden im nördlichen und mittleren Bereich entsprechend ihrer jetzigen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA I) festgesetzt.
Das Maß der baulichen Nutzung und die Baugrenzen bilden den Rahmen für die weitere Bebauung. Das gilt vor allem für die noch unbebauten rückwärtigen Grundstücksflächen. Die Festsetzungen wurden der bereits vorh. Bebauung weitgehend angepaßt.
Der Bebauungsplan schafft hier die Voraussetzungen für eine mäßige Verdichtung der Wohnbebauung.

Eine größere, bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche an der Hundsmühler Str. wird ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet (WA II) festgesetzt.
Um den von der Hundsmühler Str. ausgehenden Verkehrslärm abzuschirmen, müssen an den Gebäuden und auf den Grundstücken entlang der Hundsmühler Str. bauliche Lärmschutzvorkehrungen vorgesehen werden. Der jetzige Eigentümer - ein Bauunternehmen - hat einen Haustyp entwickelt, der keine Wohn- und Schlafräume mit Fensteröffnungen zur Hundsmühler Str. enthält.
In dem entlang der Hundsmühler Straße festgesetzten Pflanzstreifen sollen zwischen den Gebäuden Lärmschutzwände errichtet werden, die den Gartenbereich und die dahinter liegende Bebauung vor dem Verkehrslärm schützen. Die Kosten dieser Lärmschutzwände und der Lärmschutzvorkehrungen muß der Bauherr bzw. Bauträger tragen.
Der Bebauungsplan setzt im Hinblick auf die Immissionen für den Bereich an der Hundsmühler Straße nur eine lockere eingeschossige Bebauung fest.
In dem weiter von der Hundsmühler Straße entfernt liegenden Bereich westlich der geplanten Erschließungsstraße soll auch eine etwas größere Ausnutzbarkeit zugelassen werden. Dieser Grundstücksstreifen bietet sich für eine Reihenhaus- oder Kettenhausbebauung an. Die Wohnseite (Westseite) liegt der Hundsmühler Str. abgewandt.

Die bebauten Grundstücke Hundsmühler Str. 156 bis 174 werden aufgrund der vorh. Nutzung als Mischgebiet (MI I) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht hier auch die Bebauung der rückwärtigen Grundstücksflächen.

Die Festsetzung der Baugebiete im südlichen Teil des Bebauungsplanes erfolgt unter Berücksichtigung des bereits vorh.

und weiterhin expandierenden Gewerbegebietes südlich vom Schlagbaumweg. Da von den einzelnen Betrieben Störungen erwartet werden können, ist eine intensive Wohnbebauung nördlich des Schlagbaumweges nicht zu vertreten.
Die Grundstücke im südlichen Planbereich werden entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplan als Mischgebiet festgesetzt. Das Mischgebiet wird gegliedert in MI I und MI II. Auf den noch weitgehend unbebauten Flächen unmittelbar am Schlagbaumweg ist die Errichtung von Wohngebäuden nur in Verbindung mit einer gewerblichen Nutzung zulässig (siehe Satzung - MI II). Das differenziert und im MI I zurückhaltend festgesetzte Maß der baulichen Nutzung unterstützt die Wirkung des Mischgebietes als Übergangszone vom Gewerbe zum Wohnen.

Zur Ordnung und Gliederung der Bebauung werden vor allem in den Wohngebieten durchgehende Garten- und Grünzonen durch die Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen geschaffen.

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA I und WA II) und in den Mischgebieten (MI I und MI II) sind mit Rücksicht auf die Wohnruhe die nach der Baunutzungsverordnung möglichen Tankstellen nicht zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA II wurde die nach der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Damit werden mögliche Störfaktoren innerhalb des Baugebietes weitgehend ausgeschaltet.

Immissionen

Die östliche Begrenzung des Planbereiches bildet die Hundsmühler Straße (B-401), die als städt. Hauptverkehrsstraße anzusehen ist. Südlich des Planbereiches am Schlagbaumweg befindet sich ein Gewerbegebiet. Sowohl von der Hundsmühler Straße als auch von dem Gewerbegebiet gehen mehr oder weniger starke Störungen und Beeinträchtigungen aus.
Der Verkehrslärm der Hundsmühler Straße trifft vor allem die Gebäude und Grundstücke unmittelbar an der Straße. Mit möglichen Störungen aus dem Gewerbegebiet muß hauptsächlich in den Mischgebieten (Mi I und MI II) nördlich vom Schlagbaumweg gerechnet werden. Es wird daher dringend empfohlen, bei der Errichtung von Wohngebäuden bauliche Schallschutzvorkehrungen zu treffen. Entscheidend ist bei den Neubauten bereits die Grundrißgestaltung. Wohn- und Schlafräume sollten nicht zu den Lärmquellen hin orientiert werden.

Die Stadt Oldenburg hat in einem Gutachten die durch den Verkehr auf der Hundsmühler Straße verursachten Lärmimmissionen, insbesondere im Hinblick auf das geplante Allgemeine Wohngebiet II (WA II), untersuchen lassen.
Die Planungsrichtpegel nach der DIN 18005 vom Mai 1971 für Allgemeine Wohngebiete können nicht eingehalten werden. Sie werden erheblich überschritten.

Im § 4 der Satzung werden daher für die Grundstücke unmittelbar an der Hundsmühler Straße im Allgemeinen Wohngebiet II (WA II) gemäß § 9 Abs. (1) Ziff. 24 bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm bzw. zur Minderung der Auswirkungen auf das geplante Wohngebiet festgesetzt.

Zwischen den Gebäuden (Baulücken) müssen auf den Grundstücken entlang der Hundsmühler Straße 2,50 m hohe Lärmschutzwände errichtet werden, um die Gartenräume und die dahinter liegende Bebauung abzuschirmen. Diese Lärmschutzwände werden zweckmäßigerweise innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche errichtet, so daß Lärmschutzwände, Gebäude und Garagen zusammen eine geschlossene Lärmschutzwand ergeben.
Bei den Wohngebäuden dürfen zur Hundsmühler Straße hin und in den Dach- und Obergeschossen zuusätzlich auch auf den Nord- und Südseiten keine zum Lüften notwendigen Fenster von Wohn- und Schlafräumen angeordnet werden.
Fenster zur Belichtung dieser Räume müssen auf den genannten Seiten ein bewertets Schalldämmaß von mind. 35 dB aufweisen.
Bei Wänden und Dachflächen, die Aufenthaltsräume zur Hundsmühler Straße hin begrenzen, muß das bewertete Schalldämmaß mind. 40 dB betragen. Das gilt auch in den Dach- und Obergeschossen an den Nord- und Südseiten.
Die Dämmaße entsprechen dem Lärmpegelbereich III nach den Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutze gegen Außenlärm. Die Richtlinien sind ergänzende Bestimmungen zu der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau".
Auf der der Hundsmühler Straße abgewandten Seite - Wohnseite - ist in Folge der Abschirmung durch das Gebäude selbst mit einer Pegelminderung von ca. 15 dB(A) zu rechnen, so daß hier die Mittelungspegel ca. 51/43 dB(A) (Tag/Nacht) betragen werden.

Trotz der Abschirmung durch die Häuser und Wände entlang der Hundsmühler Straße können in den rückwärtigen Bereichen des Allgemeinen Wohngebietes II - auch westlich der geplanten Erschließungsanlage - die Planungsrichtpegel nach DIN 18005 vom MAi 1971 vor allem nachts nicht eingehalten werden.
Es wird daher dringend geraten, die Festsetzungen des § 4 der Satzung bezüglich der Anordnung von Fenstern für Wohn- und Schlafräume auch bei den Wohnhäusern in der 2., 3. und 4. Zeile sowie für entsprechend gelegene Wohnungen in den angrenzenden Mischgebieten anzuwenden. Dieses dürfte ohne weiteres möglich sein, da sich die Wohnseite im Westen - also auf der lärmabgewandten Seite - befindet.

Unter Einhaltung der Festsetzungen des § 4 der Satzung und unter Beachtung der Empfehlungen hält die Stadt Oldenburg (Oldb) die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes hier an der Hundsmühler Straße für vertretbar.
Die Planungsrichtpegel am Tage können weitgehend eingehalten werden. Gegen die Lärmbelästigung in der Nacht sind Schutzmaßnahmen durch entsprechende Grundrißlösungen und durch bauliche Vorkehrungen an den Wohngebäuden möglich.

Mit der Festsetzung eines Pflanzgebotes entlang der Hundsmühler Straße soll erreicht werden, daß die wenigen Häuser direkt an der Straße zusätzlich durch eine starke Eingrünung vor Immissionen geschützt werden. Auch die Lärmschutzwände sollten, soweit irgend möglich, begrünt werden.

Bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes wurden auch wirkungsvollere Abschirmmöglichkeiten, wie die Schüttung eines Erdwalles und die Errichtung einer geschlossenen Reihenhausbebauung entlang der Hundsmühler Straße erörtert.
Von der Schüttung des Erdwalles wurde wegen des großen Platzbedarfs abgesehen.
Eine geschlossene Reihenhauszeile von ca. 100 m Länge wurde aus städtebaulichen und verkehrsplanerischen Gründen nicht weiter verfolgt:
- Keine befriedigende Einfügung in das Ortsbild.
- Viele Wohnungen unmittelbar an der lauten Hundsmühler Straße.
- Aufenthaltsort der Kinder in den Eingangsbereichen direkt an der verkehrsreichen Straße.
- Mehr Einfahrten für Garagen, daher Probleme hinsichtlich der erhaltenswerten Bäume und der Bushaltestelle.

In dem Mischgebiet MI II beginnt auch bereits bei der Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück der Lärmschutz. Die gewerblichen Gebäude sollten so ausgerichtet werden, daß sie als Lärmschutzwand für die Wohngebäude und Wohngebiete wirken.

Neben den bisher genannten Maßnahmen sind auch die folgenden Festsetzungen in erster Linie auf den Verkehrslärm bzw. auf das vorhandene Gewerbegebiet zurückzuführen:
Lockere, nur eingeschossige Bebauung im WA II an der Hundsmühler Straße.
Pflanzgebot entlang der Hundsmühler Straße.
Gliederung des Mischgebietes.
Im MI II: Wohnungen nur in Verbindung mit gewerblichen Nutzungen.
Pflanzgebote im Mischgebiet.
Im MI I: Eingeschossige Bauweise.

IV. Infrastruktur

Straßen und Wege

Die Anbindung des Planbereiches an das städt. Verkehrsnetz ist über die Hundsmühler Straße (B 401) gegeben.
Die weitere Erschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen Hogenkamp und Schlagbaumweg.

Die neuen Bauflächen werden über eine von der Hundsmühler Straße abzweigende Erschließungsanlage mit Anschluß an den Schlagbaumweg erschlossen. Vorgesehen ist hier ein verkehrsberuhigter Bereich. Zwischen der Erschließungsanlage und dem Hogenkamp ist eine öffentliche Fußwegverbindung geplant. Mit dieser Durchlässigkeit für Fußgänger wird die Entfernung zu den Bushaltestellen für die Bewohner der Wohnbereiche am mittleren Hogenkamp, am südlichen Ahlkenweg, am Holunder- und Johann-Hinrich-Engelbart-Weg wesentlich verkürzt. Ferner ist diese Fußwegverbindung für die Kinder aus dem neuen Wohngebiet als Richtweg zur Schule Hogenkamp mit den Spiel- und Sportplätzen anzusehen.
Bei den bereits bebauten Grundstücken erfolgt die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen größtenteils über private Zuwegungen.
Da auf den vorhandenen Grundstücken, insbesondere am Hogenkamp, zum großen Teil bereits eine rückwärtige Bebauung mit privaten Erschließungen vorhanden ist, sollen die verbliebenen Grundstücksflächen ebenfalls über private Zuwegungen erschlossen werden.
Die Vorteile einer öffentlichen Erschließung bestehen in der direkten Erschließung der Grundstücke und vor allem darin, daß die Vordergrundstücke nicht durch Zuwegungen beeinträchtigt werden. Eine öffentliche Erschließung - beispielsweise entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen - könnte aber heute nur gegen den Widerstand der betroffenen Bürger verwirklicht werden. Sie wäre auch unwirtschaftlich, da sie für die bereits bebauten Grundstücke eine völlige Umorientierung der Gebäude und Anlagen mit ihren Einfahrten sowie Ver- und Entsorgungsleitungen zur Folge hätte.
Für die privaten Zuwegungen spricht ferner:
- die Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteile ist nicht von einer neu anzulegenden öffentlichen Erschließung abhängig.
- Es entstehen keine Erschließungskosten für neue Straßen. Kosten fallen immer nur dort an, wo auch gebaut wird.

Es wird erwartet, daß bei der Erschließung der rückwärtigen Grundstücke in der Regel zwei oder mehr rückwärtige Bauplätze über eine Zuwegung erschlossen werden. Die Zuwegung sollte gemeinsam von den Anliegern ausgebaut und auch finanziert werden. Dieses muß jedoch durch privatrechtliche Vereinbarungen geregelt werden.

Um die etwa 50 m lange Eichenreihe am Schlagbaumweg zu erhalten, wurde entlang des Schlagbaumweges ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Die Erschließung des Eckgrundstücks muß über den vom Schlagbaumweg abzweigenden Weg erfolgen. Eine Anbindung an die Hundsmühler Straße (B 401) kann aus verkehrlichen Gründen und auch wegen der vorhandenen Böschung nicht zugelassen werden.

Öffentlicher Personennahverkehr

Der Planbereich ist über die auf der Hundsmühler Straße laufenden Buslinien erschlossen.

Parkflächen

Öffentliche Parkflächen können innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche in ausreichendem Maße geschaffen werden.
An der Hundsmühler Straße und am Hogenkamp in dem Teilstück zwischen Dachsweg und Hundsmühler Straße sind öffentliche Parkplätze entlang der Fahrbahnen vorhanden.
Im übrigen Bereich des Hogenkamps und am Schlagbaumweg sollen ebenfalls Parkplätze in Längsaufstellung angelegt werden.
In der geplanten Erschließungsanlage sind an den platzartigen Erweiterungen genügend Parkplätze eingeplant.

Im privaten Bereich - auf den Grundstücken - müssen aufgrund des § 47 NBauO Einstellplätze in solcher Anzahl und Größe zur Verfügung stehen, daß sie die vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und Besucher aufnehmen können.

Kindergärten, Schulen, Kinderspielplätze

An der Hundsmühler Straße befindet sich ein Gemeindezentrum und ein Kindergarten der Evangelischen Kirchengemeinde Eversten.

Der Planbereich des Bebauungsplanes gehört zum Einzugsgebiet der Grundschule Hogenkamp.
Auf dem Gelände der Schule Hogenkamp ist in zumutbarer Entfernung ein größerer für Kinder jederzeit zugänglicher Spielplatz vorhanden.
Auf dem Schulgelände befinden sich ferner eine Turnhalle und ein Rasensportplatz.
An der neuen Erschließungsstraße wird eine ca. 600 qm große Fläche als Kinderspielplatz ausgewiesen. Bei Anlegung des Spielplatzes soll zu den angrenzenden Wohngrundstücken eine Abpflanzung erfolgen.
Weitere Spiel- und Sportanlagen sollen auf dem Gelände des ehemaligen Schuttplatzes östlich der Hundsmühler Straße entstehen.
Kinderspielplätze für Kleinkinder sind nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze auf den Grundstücken von den Eigentümern anzulegen und zu unterhalten.

Einkaufsbereiche

Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sind vereinzelt an der Hundsmühler Straße vorhanden. Der nächstgelegene Versorgungsschwerpunkt liegt an der Hauptstraße.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom ist sichergestellt.

Die Entwässerung der Grundstücke erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über die vorhandenen Schmutzwasserkanäle dem Zentralklärwerk der Stadt Oldenburg zugeführt. In der neuen Erschließungsstraße ist ein Schmutzwasserkanal geplant.
Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt zum Teil über Straßengräben. Beim Ausbau der vorhandenen Straßen Hogenkamp und Schlagbaumweg sowie bei der Erstellung der geplanten Erschließungsstraße ist der Bau von Regenwasserkanälen vorgesehen.
Vorfluter für den Planbereich sind der Regenwasserkanal in der Hundsmühler Straße, der Ahlken- und der Schlagbaumwasserzug.

Die Deutsche Bundespost ist bereit, im Plangebiet ein Kabelfernsehnetz zu errichten und an das bereits vorhandene Netz im Eversten anzuschließen. Den künftigen Teilnehmern können damit die ortsüblichen Ton- und Fernsehrundfunkprogramme in ausgezeichneter Qualität angeboten werden. Außerdem würde der aus städtebaulicher Sicht unerwünschte Antennenwald auf den Hausdächern vermieden.

V. Soziale Maßnahmen

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die im Planbereich und in den angrenzenden Gebieten wohnenden und arbeitenden Menschen zu erwarten.

VI. Grunderwerb, Kosten der Durchführung

Der zur Durchführung des Bebauungsplanes erforderliche Grunderwerb soll in freier Vereinbarung getätigt werden. Führen diese Verhandlungen nicht zum Erfolg, wird auf die gesetzlichen Möglichkeiten nach dem Bundesbaugesetz zurückgegriffen.

Die Kosten der Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen, betragen überschläglich:

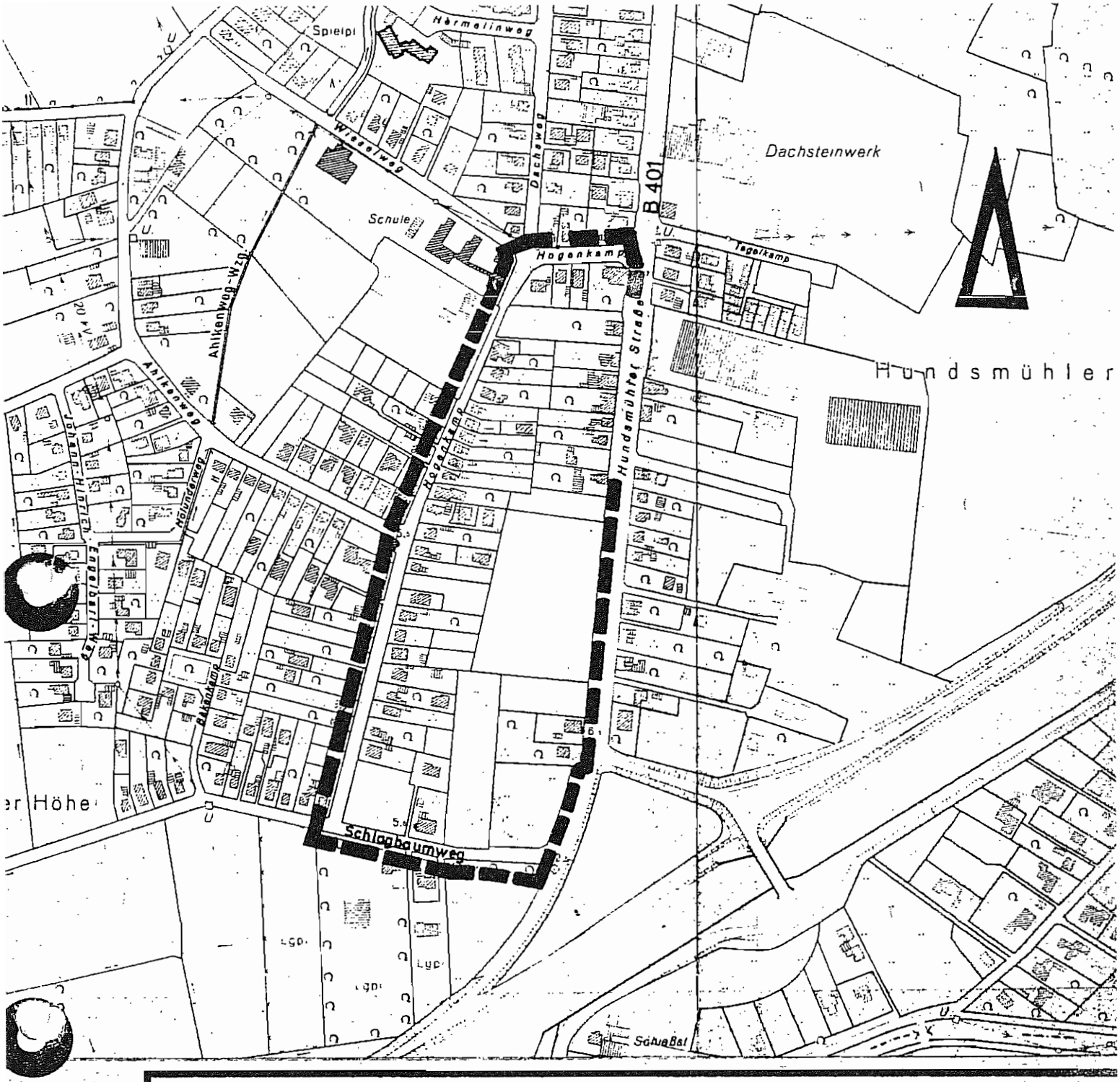
Von der Hundsmühler Straße abzweigende Erschließungsstraße (Grunderwerb, Straßenausbau, Beleuchtung, Kanalisierung)	ca. 887.000,-- DM
Verbindungsweg zwischen o.g. Erschließungsstraße und Hogenkamp	ca. 72.000,-- DM
Kinderspielplatz	ca. 98.000,-- DM
Ausbau der Vorfluter, ca. 1000 m Ahlken- und Schlagbaumwasserzug	ca. 200.000,-- DM.

Die Hundsmühler Straße ist ausgebaut.
Hogenkamp und Schlagbaumweg haben eine befestigte Fahrbahn. Auf längere Sicht wird auch hier ein weiterer Ausbau erforderlich.

Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen. Der von der Stadt zu tragende Anteil beträgt ca. 410.000,-- DM.

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem städtischen Haushalt kann zu gegebener Zeit erwartet werden.

Hat vorgelegen
Oldenburg, den 8.2.82
Bez.-Reg. Weser-Ems
In Auftrage



STADT OLDENBURG (OLDB)

DER OBERSTADTDIREKTOR

AMT: STADTPLANUNGSAMT

AZ.: 6122.20-540	BEZEICHNUNG DES VORHABENS UMGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES BEBAUUNGSPLAN NR. W-540		
BLATT:			
MASSTAB: 1:5000			
BEARBEITET:	DATUM:	GENEHMIGT:	
GEZEICHNET SCHÜ	DATUM: 1.3.78	AMTSLEITER:	DATUM:
GEPRÜFT:	DATUM:	DEZERNENT:	DATUM:
	- AMT		DATUM: