

Begründung zum Bebauungsplan N-553 (Gebkenweg/Zuschlag)

Inhaltsverzeichnis:

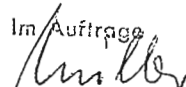
1. Anlaß und Ziele der Planung
2. Rahmenbedingungen
3. Inhalt des Planes
4. Hinweise
5. Bisheriger Verfahrensablauf

Hat vorgelegen

8.1. 92

Bez.-Reg. Weser-Ems

Im Auftrage



1. Anlaß und Ziele der Planung

Ein Bebauungsplan liegt für den Bereich Gebkenweg/Zuschlag nicht vor. Das Gebiet ist daher bislang als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen und ist durch die Wohnbebauung entlang den vorhandenen Straßen Gebkenweg, Zuschlag und Heisterweg geprägt.

Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes N-553 ist der Wunsch der Anlieger, auf rückwärtigen Grundstücken Einfamilienhäuser zu errichten. Die Schaffung zusätzlichen Wohnraumes entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt, da hier vorhandene Infrastruktureinrichtungen genutzt werden können.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zusätzliche Bebauung sind durch die Festsetzungen eines Wohngebietes und die Regelung des Maßes der baulichen Nutzung zu schaffen, um ein Einfügen in die bereits vorhandene Siedlungsstruktur zu ermöglichen.

2. Rahmenbedingungen

- 2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan 1981 stellt die Flächen des Planbereiches N-553 als Wohnbauflächen dar.

Gemäß dem Flächennutzungsplan 1981 grenzen nördlich gewerbliche Bauflächen an. Ferner schließt nördlich und östlich der rechtsverbindliche Bebauungsplan N-433 an, der ein eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten, Lagerhäusern, Lagerplätzen und öffentlichen Betrieben, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können. Auch sind staub- und geruchsemittierende Betriebe unzulässig.

Südlich grenzt der Bebauungsplan N-173 an den Planbereich N-553 an, in dem ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist mit einer Grund- und Geschoßflächenzahl von 0,3/0,6, 0,6/0,6 und 0,4/0,8.

Die Grundstücke westlich der Straße Zuschlag liegen im Bereich der sog. Bauverbotszone, in der gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG) Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden dürfen. Bei diesem Bebauungsplan ist unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast (Straßenbauamt Oldenburg-Ost) ein Abstand von 30 m festgesetzt, da es sich hier um die Schließung einer Baulücke handelt und die vorhandene Bebauung bereits einen ähnlich geringen Abstand von 30 m zur Bundesautobahn aufweist.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Der Planbereich wird durch die unmittelbare Lage entlang der Bundesautobahn A 293 bestimmt. Entlang der A 293 sind Lärmschutzwände vorhanden. Es ist bereits eine Bebauung von Einfamilienhäusern beidseits des Zuschlags und Heisterweges vorhanden, die eine Gebäudehöhe von 7,50 m bis 8,00 m aufweisen.

Nördlich grenzt an den Planbereich ein größerer Kraftfahrzeugbetrieb und östlich der Betrieb der Butter- und Eierzentralkooperativgenossenschaft Oldenburg an.

Gemäß Maßgabe im Bescheid der Bezirksregierung Weser-Ems vom 12.03.93 wird der nachstehende Punkt 2.3 in die Begründung eingefügt.

2.3 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft und die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplanbereich Gebkenweg/Zuschlag ist durch eine lockere Einfamilienhausbebauung mit relativ großen Hintergrundstücken geprägt. Die Grundstücke sind überwiegend intensiv genutztes Gartenland mit einem hohen Anteil an Zierrasen und Grabeland. Auf einigen Grundstücken befindet sich erhaltenswerter Laubbaumbestand, der im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt ist. Zum langfristigen Schutz und Erhalt der Bäume (vorwiegend Buchen, Blutbuchen, Birken und Linden) sind daher im Kronenbereich nicht überbaubare Flächen festgesetzt. Aufgrund der vorhandenen Strukturen (Gartenland, Koniferen, Laubbäume) ist davon abgesehen worden, eine relativ aufwendige und zeitbeanspruchende faunistische Bestandsaufnahme zu erstellen; es wird davon ausgegangen, daß der Bebauungsplanbereich von relativ verbreiteten und bekannten Arten besiedelt wird. Durch die Bebauung von Hintergrundstücken mit Einfamilienhäusern und durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 ist gewährleistet, daß keine großflächigen und zusammenhängenden Versiegelungen stattfinden können. Die Maßnahme

stellt sich nicht als eine erhebliche Beeinträchtigung dar und wird zudem als nicht vermeidbar angesehen. Durch die hier vorgesehene Erhaltung der vorhandenen Bäume als Einzelpflanzen können Austauschbeziehungen mit den benachbarten Freiräumen entlang der Autobahn möglich werden. Im Hinblick auf den Bau von dringend benötigten Wohnungen, der hier ohne weiteren Investitionsaufwand der Stadt Oldenburg möglich und durch Bauvoranfragen zu erwarten ist, wird dieser Belang von der Stadt als besonderer Belang angesehen, dem dieser Bebauungsplan Rechnung trägt.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Städtebauliches Ziel ist es, ein Wohngebiet festzusetzen, um hier in zweiter Reihe eine weitere Bebauung zu ermöglichen. Baulandreserven können so kurzfristig genutzt werden. In dem Planbereich werden aufgrund der bereits entstandenen Wohnsituation unmittelbar an der Autobahn, teilweise mit angrenzenden gewerblichen Nutzungen neben dem geplanten Wohnen ergänzende, aber nicht störende Nutzungen zulässig sein, so daß ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Gegen eine zusätzliche Bebauung bestehen aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine Bedenken, wenn die Bäume auch in den rückwärtigen Grundstücksbereichen erhalten bleiben. Eine entsprechende Festsetzung ist erfolgt.

Gegen die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes sprechen zunächst einmal die Lage unmittelbar an der Autobahn A 293 und die nördlich und östlich angrenzenden Gewerbebetriebe.

Entlang der Bundesautobahn sind im Bereich des Bebauungsplanes N-553 Lärmschutzwände vorhanden. Für den Bau der Schallschutzanlagen wurde 1982 ein Planfeststellungsbeschluß gefaßt. Hiernach sind Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, wenn die Schallpegelwerte 75 dB(A) am Tag und 65 dB(A) in der Nacht überschreiten. In dem Streckenabschnitt, in dem der Planbereich liegt, wurde unter Berücksichtigung der oben angeführten Emissionsgrenzwerte eine Abschirmung vor den Schallemissionen der A 293 durch die Errichtung der 2,50 m hohen absorbierenden Schallschutzwand erzielt.

Es handelt sich bei dem Verkehrslärm um eine langjährig bestehende Vorbelastung, der das Baugebiet ausgesetzt ist. Da gemäß dem Planfeststellungsbeschluß als Immissionsort jeweils der ungünstigste Punkt an einem Gebäude - in der Regel die obersten Geschoßfenster - angenommen wurde, kann aus einer tabellarischen Übersicht der Schallimmission der betroffenen Gebäude für den Planbereich N-553 abgeleitet werden, daß die tatsächlichen Werte wesentlich niedriger als 65 dB(A) nachts sind, da im Planbereich nur eine eingeschossige Bebauung zulässig ist und somit ein weitgehend störungsfreies Wohnen möglich ist. Die Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) wurde begrenzt.

Ferner sind durch Berechnungen nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-90 und der DIN 18005 die tatsächlich vorhandenen Lärmbelastungen durch die Autobahn ermittelt worden.

Danach wird der Beurteilungspegel für ein allgemeines Wohngebiet für die Nacht von 45 dB(A) (Verkehrslärm) annähernd im ganzen Plangebiet überschritten. An der im Abstand von 30 m parallel zur Autobahn verlaufenden Baugrenze liegt der Beurteilungspegel bei 51 dB(A) nachts. Zugrunde gelegt wurde hier jedoch der ungünstigere Punkt an dem Gebäude, nämlich das Obergeschoß in ca. 6 m Höhe. Geht man davon aus, daß Schlafräume im Erdgeschoß liegen und nimmt als Immissionsort 3 m Gebäudehöhe an, liegt der Wert bei 47 dB(A) nachts. Höhere Lärmbelastungen um ca. 50 dB(A) treten demnach nur bei Wohn- und Schlafräumen im Obergeschoß auf. Berechnet wurde jeweils der Außenlärmpegel; der Innenlärmpegel, der innerhalb von Schlafräumen nachts 35 dB(A) nicht überschreiten sollte, ist bei geöffnetem Fenster um 5 bis 10 dB(A), bei fast geschlossenem Fenster 10 bis 15 dB(A) und bei geschlossenem Fenster ca. 25 dB(A) niedriger als der Außenlärmpegel. Da der Außenlärmpegel von 51 dB(A) im Randbereich der A 293 den Wert von 50 dB(A) nur unwesentlich überschreitet, ist bei teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf möglich. Es wird daher empfohlen, bei Neubauten, insbesondere im Nahbereich der Autobahn, durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundrißgestaltung die Lärmbelastung abzumindern. Dies ist im Hinblick auf die Schlafräume durch die Anordnung auf der schallabgewandten Seite des Gebäudes oder z. B. durch den Einbau schalldämmender Fenster möglich.

Im Hinblick auf die Zumutbarkeit der hier auftretenden Lärmbelastungen um 50 dB(A) nachts wird auch auf die Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.07.90 hingewiesen, die zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche sicherstellen will, daß die Beurteilungspegel

für ein reines und allgemeines Wohngebiet von 59/49 dB(A) tags/nachts nicht überschritten werden. Im Hinblick auf die hier höheren zumutbaren Werte wird auch ein Abweichen der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für vertretbar gehalten. Da es sich hier auch um einen langfristig vorbelasteten Bereich handelt, haben die Anlieger sich auf die höheren Verkehrsbelastungen einstellen können und sind in der Lage, sich insbesondere bei Neubauten durch entsprechende Maßnahmen der gegebenen Situation anzupassen.

Ferner ist auch aus dem für die Stadt 1989 erstellten Schallimmissionsplan vom Niedersächsischen Landesamt für Immissionschutz, der die tatsächlich vorhandenen Lärmbelastungen aufzeigt, ablesbar, daß in dem Planbereich N-553 Werte von 45 bis 50 dB(A) nachts tatsächlich vorhanden sind.

An der östlichen Grenze des Plangebietes wird noch ein Beurteilungspegel nachts von 43 dB(A) errechnet. Da entsprechend der DIN 18005 für Verkehrslärm ein höherer Wert von 45 dB(A) nachts gilt, wird auch hier die Festsetzung von aktiven oder passiven Lärmschutzmaßnahmen nicht für erforderlich gehalten, um ein weitgehend störungsfreies Wohnen zu ermöglichen.

Der Beurteilungspegel für ein allgemeines Wohngebiet für den Tag von 55 dB(A) wird nach einem Abstand von ca. 67 m vom befestigten Rand der Fahrbahn der Bundesautobahn erreicht, d. h., daß die Lärmbelastung in diesem 67 m-Bereich höher ist als die nach der DIN 18005 zulässigen Werte. Weitere Berechnungen ergeben eine tatsächliche Belastung von 58 dB(A) an der Baugrenze, die parallel im Abstand von 30,00 m zur Bundesautobahn festgesetzt ist. Es handelt sich hier um die Überschreitung des Tagwertes, der für ein allgemeines Wohngebiet 55 dB(A) tags beträgt. Die tatsächlich höhere Lärmbelastung von 58 dB(A) liegt jedoch noch unter dem zulässigen Wert von 60 dB(A) tags in einem Mischgebiet. Im Hinblick darauf, daß in einem Mischgebiet Wohngebäude zulässig sind und das Wohnen somit zumutbar ist, wird auch im Hinblick auf die bereits entstandene, südlich angrenzende Bebauung im Nahbereich der Bundesautobahn und die bereits erfolgte Abwägung im Planfeststellungsverfahren hinsichtlich der Zumutbarkeit des Wohnens ein allgemeines Wohngebiet ohne Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen für vertretbar gehalten.

Im übrigen haben zukünftige Bewohner die Möglichkeit, durch bauliche Maßnahmen (gemäß DIN 4109) die Schallpegel im Wohnhaus zu senken. Die vorbelasteten Bereiche, in denen besondere Schallschutzmaßnahmen empfohlen werden, sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor den Emissionen der angrenzenden Betriebe werden ebenfalls nicht für erforderlich gehalten, da den bestehenden Betrieben in ihren Baugenehmigungen Auflagen erteilt wurden, die sicherstellen, daß die zulässigen Werte gemäß DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet von 55/40 dB(A) tags/nachts bei den angrenzenden Wohnhäusern nicht überschritten werden.

3.2 Die Festsetzungen im einzelnen

Innerhalb des Planbereiches ist eine eingeschossige Bebauung zulässig, die sich aufgrund einer niedrigen Ausnutzung in die bereits vorhandene Siedlungsstruktur einfügt. Das Maß der baulichen Nutzung ist so bestimmt und wird durch die Festsetzung der Gebäudehöhe so begrenzt, daß eine Bebauung hier in zweiter Reihe für vertretbar gehalten wird.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat ergeben, daß die im Entwurf vorgeschlagene öffentliche Erschließungsstraße zwischen Autobahn und Zuschlag aus Kostengründen abgelehnt wird, ebenso wurde die Gliederung der Bauflächen durch nicht überbaubare Flächen als zu weitgehende Reglementierung angesehen.

Durch den Verzicht dieser Festsetzungen wurde daher eine weitere Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung gegenüber den Grundzügen der Planung erforderlich, um so die lockere Siedlungsstruktur, die Sicherung von Freiräumen und das Sicheinfügen einer Neubebauung sicherzustellen. Die Erschließung der Bebauung in zweiter Reihe erfolgt über private Zuwegungen. Da die Grundstücke nur eine relativ geringe Bautiefe aufweisen, bleibt die städtebauliche Ordnung gewährleistet.

Bei dem vorhandenen Baumbestand handelt es sich vorwiegend um Blutbuchen, Linden und Birken, die durch entsprechende nicht überbaubare Flächen in ihrem Bestand geschützt werden. Die vorhandenen Bäume werden als zu erhalten festgesetzt, soweit sie aus städtebaulicher Sicht das Ortsbild prägen.

3.3 Ver- und Entsorgung

Eine Schmutzwasserkanalisation ist im Zuschlag, im Heisterweg und im Gebkenweg zwischen Haus-Nr. 23 und 35 vorhanden. Die Ableitung des Oberflächenwassers soll weiterhin über die vorhandenen Anlagen erfolgen. Im Heisterweg ist ab Haus-Nr. 25 und im Zuschlag ab Haus-Nr. 19 eine Regenwasserkanalisation mit Vorflut in südlicher Richtung zum Regenwasserkanal Eßkamp

vorhanden. Im Restbereich des Heisterweges entwässern beidseitige Straßengräben in Richtung südlichen Straßengraben Gebkenweg. Im Restbereich des Zuschlages entwässern beidseitige Straßengräben zum Teil in den Regenwasserkanal Zuschlag und zum Teil in den südlichen Straßengraben am Gebkenweg. Der südliche Straßengraben am Gebkenweg entwässert in westlicher Richtung über Straßen- und Grenzgräben zur Südbäke. Eine Regenwasserkanalisation soll in größerem Umfang nur erstellt werden, wenn die Straßengräben bei einem Straßenausbau auf keinen Fall erhalten bleiben können. Nur im Heisterweg ist die Verlängerung des Regenwasserkanals um ca. 35 m geplant, damit die Straßengräben angeschlossen werden können. Das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken ist dort in Mulden bzw. Gräben oder Teichen zwischenspeichern. Für die Ableitung des nicht versickernden Regenwassers sind Gruppen (evtl. Grenzgruppen) bis an die Straßengräben herzustellen.

Eine Ableitung von Oberflächenwasser mittels Sammelleitung in den Autobahnseitengraben wird von der Straßenbauverwaltung nicht gestattet.

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas ist sichergestellt.

Bei der geplanten Erschließung muß das Befördern der Müllbehälter zur nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße durch die Anlieger selbst erfolgen.

Hinsichtlich eines Kinderspielplatzes wird auf die Spielmöglichkeiten auf dem Gelände der Schule am Eßkamp hingewiesen, die gefahrlos erreichbar sind.

3.4 Städtebauliche Daten

Die Größe des Planbereiches umfaßt ca. 38 745 m².

4. Hinweise

Vom Straßenbauamt Oldenburg-Ost wird auf folgendes hingewiesen:

- Innerhalb der Baubeschränkungszone im Abstand von 100 m vom befestigten Fahrbahnrand der A 293 dürfen Werbeanlagen nicht errichtet werden (§ 9 (6) Fernstraßengesetz).
- Von der A 293 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden, die sich aus dem Betrieb und der Unterhaltung der A 293 ergeben.
- Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die A 293 angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgrenze mit einer lückenlosen festen Einfriedigung zu versehen, und dieser Zustand ist auf Dauer zu gewährleisten.

5. Bisheriger Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluß: 21.05.90

Frühzeitige Bürgerbeteiligung durch Aushang: 14.05. bis 28.05.90

Öffentliche Auslegung: 27.05. bis 26.06.91

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg in seiner Sitzung am 16.09.1991 zur Beschlußfassung vorgelegen.

Oldenburg, 17.09.1991

gez. Müller

L.S.

gez. Wandscher

Erster Bürgermeister

Oberstadtdirektor

Begründung zum Bebauungsplan N-553 (Gebkenweg/Zuschlag)

Inhaltsverzeichnis:

- | | |
|--------------------------------|----------------------------|
| 1. Anlaß und Ziele der Planung | Hat vorgelegen |
| 2. Rahmenbedingungen | 8.1.92 |
| 3. Inhalt des Planes | Bez.-Reg. Weser-Ems |
| 4. Hinweise | Im Auftrage
gez. Müller |
| 5. Bisheriger Verfahrensablauf | |

1. Anlaß und Ziele der Planung

Ein Bebauungsplan liegt für den Bereich Gebkenweg/Zuschlag nicht vor. Das Gebiet ist daher bislang als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen und ist durch die Wohnbebauung entlang den vorhandenen Straßen Gebkenweg, Zuschlag und Heisterweg geprägt.

Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes N-553 ist der Wunsch der Anlieger, auf rückwärtigen Grundstücken Einfamilienhäuser zu errichten. Die Schaffung zusätzlichen Wohnraumes entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt, da hier vorhandene Infrastruktureinrichtungen genutzt werden können.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zusätzliche Bebauung sind durch die Festsetzungen eines Wohngebietes und die Regelung des Maßes der baulichen Nutzung zu schaffen, um ein Einfügen in die bereits vorhandene Siedlungsstruktur zu ermöglichen.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan 1981 stellt die Flächen des Planbereiches N-553 als Wohnbauflächen dar.

Gemäß dem Flächennutzungsplan 1981 grenzen nördlich gewerbliche Bauflächen an. Ferner schließt nördlich und östlich der rechtsverbindliche Bebauungsplan N-433 an, der ein eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten, Lagerhäusern, Lagerplätzen und öffentlichen Betrieben, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können. Auch sind staub- und geruchsemittierende Betriebe unzulässig.