Begründung zum Bebauungsplan S-568 - Helmsweg/Kiebitzweg

Inhaltsverzeichnis:

1. Anlaß und Ziele der Planung

2. Rahmenbedingungen

3. Inhalt des Planes

4. Geplante Maßnahmen zur Planverwirklichung

5. Kosten der Durchführung

6. Bisheriger Verfahrensablauf zum Bebauungsplan

Hat vorgelegen
1.4.85
Bez.-Reg. Weser-Ems
Im Auftrage

1. Anlaß und Ziele der Planung

1.1 Anlaß

In der Stadt Oldenburg besteht eine große Nachfrage nach erschlossenem Wohnbauland.

Dies hat die Stadt Oldenburg dazu veranlaßt, einen weiteren Teil bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen zwischen Helmsweg, Kiebitzweg und "Am Bahndamm" als Wohngebiet auszuweisen.

Das Vorhandensein weitgehend aller Infrastruktureinrichtungen in der näheren Umgebung im Bereich Bremer Heerstraße, Osternburger Markt begünstigt die weitere Entwicklung des Wohnungsbaues im Stadtsüden.

1.2 Ziele

Ziel der Planung ist:

- Die Schaffung eines Wohngebietes für den Einfamilienhausbau, für verdichtete Bauformen sowie für den Mehrfamilienhausbau

- die Sicherung der großräumigen Grünraumverbindung "Huntenniederung/Osternburger Moor/Drielaker See".

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan 1981 der Stadt Oldenburg weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-568 überwiegend

...

Wohnbauflächen und Grünflächen sowie gemischte und gewerbliche Bauflächen aus.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes weichen in einigen Bereichen von den Darstellungen im Flächennutzungsplan ab. Der Bebauungsplan gilt jedoch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die im Flächennutzungsplan 81 ausgewiesenen Wohnbauflächen sind im Stadtteilentwicklungsplan Oldenburg-Süd aus dem Jahre 1978 noch nicht enthalten. Der Siedlungsraum wird aber als noch nicht abgerundet angesehen. Der Stadtteilentwicklungsplan gibt in seinem Konzept jedoch weitere Entwicklungsmöglichkeiten an - Darstellung durch Pfeile -.

Die nordöstlich angrenzenden Flächen liegen im Bereich der rechtsverbindlichen Bebauungspläne 502 und 317. Der Bebauungsplan 502 wird teilweise vom Bebauungsplan S-568 überdeckt.

Weitere Rahmenbedingungen bilden der Generalverkehrsplan der Stadt Oldenburg, der Generalentwässerungsplan der Stadt Oldenburg, Teile A und B, und das Niedersächsische Spielplatzgesetz.

Im Zuge der Herstellung der öffentlichen Grünflächen ist beabsichtigt, auch die Führung und Lage des Hayengrabens, öffentlicher Wasserzug Nr. 4.06, zu verändern. Die erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren müssen noch durchgeführt werden.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Nördlich des Bebauungsplanes S-568 zwischen Plangebiet und Autobahn befinden sich gewerblich und gemischt genutzte Flächen (Bebauungsplan 502).

Im Westen verläuft die Bundesbahnstrecke Oldenburg - Osnabrück.

Im Osten und Süden liegen z. Z. landwirtschaftlich genutzte Flächen, die später auch der Wohn- und gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen.

Im Bebauungsplanbereich selbst herrscht z. Z. noch landwirtschaftliche Nutzung vor.

Die großen landwirtschaftlichen Flächen werden als Weide- und Grünland genutzt.

Kleinere brachliegende Flächen können als Baulücken innerhalb der Straßenrandbebauung angesehen werden.

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet dient mit einigen Ausnahmen dem Wohnen. Es handelt sich hier um 1- bis 1½geschossige freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser.

...

Die Bebauung entlang der Straße Am Bahndamm ist als Splitterbebauung innerhalb der landwirtschaftlich genutzten Flächen anzusehen. Am Helmsweg und am Kiebitzweg dagegen riegelt die fast geschlossene Straßenrandbebauung das innenliegende Weide- und Grünland gegenüber den landwirtschaftlich genutzten Flächen in der freien Landschaft ab.

Die von der Bebauung freien Bereiche im Bebauungsplangebiet werden durch Baumreihen und Hecken gegliedert, die hauptsächlich in Ost-West-Richtung verlaufen, sowie durch ein Birkenwäldchen. An einigen Stellen stößt diese Landschaftsstruktur durch die Randbebauung bis an den Helmsweg und an den Bahndamm vor.

Das Bebauungsplangebiet liegt zwischen 2,5 und 3,5 m über NN auf moorigem Untergrund. Teilweise weist die Moorschicht eine Mächtigkeit von mehr als 2,0 m auf.

Der Bebauungsplanbereich wird beeinträchtigt durch Immissionen, die ausgehen von der Autobahn A 28, dem Gewerbegebiet im Bebauungsplanbereich 502 und der Bundesbahnlinie Oldenburg - Osnabrück.

Durch die Emissionen der Autobahn A 28 ist besonders der nordwestliche Teil des Bebauungsplanbereiches betroffen.

Zum Bebauungsplan Nr. 317 wurde dazu ein Gutachten erstellt.

Die Lärmemissionen im Industrie- und Gewerbegebiet im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 502 wurden ebenfalls in einem Gutachten untersucht.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

3.1.1 Wohngebiete

Das Wohngebiet gliedert sich beiderseits der Haupterschließungsstraße in einzelne Wohnquartiere.

Ein großer Teil der Wohnbauflächen wird als reines Wohngebiet festgesetzt, um durch größtmögliche Wohnruhe eine hohe Wohnqualität zu gewährleisten.

Die Festsetzung, daß die in allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nicht-Wohnnutzungen gem. § 4 (2) Ziffern 2 u. 3 nur ausnahmsweise zulässig sind, erfolgt, um im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eine Feinsteuerung hinsichtlich der Art, der Lage und des Umfanges derartiger Nutzungen zu erreichen, ohne diese von vornherein auszuschließen, wie es bei der Festsetzung eines reinen Wohngebietes der Fall ist.

Im allgemeinen Wohngebiet 3 können Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen ausnahmsweise zugelassen werden. Im reinen Wohngebiet ist diese Ausnahmeregelung nicht zulässig. Die vorhandenen Ställe für Kleintierhaltung im Bereich Kiebitzweg und Helmsweg genießen jedoch Bestandsschutz.

Maß der baulichen Nutzung

Die geplante Bebauung reicht von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern über Reihenhäuser bis zum Geschoßwohnungsbau.

Während bei den Ein- und Zweifamilienhäusern die Zahl der Vollgeschosse Z I, die Grundflächenzahl 0,3 und die Geschoßflächenzahl 0,35 betragen soll, ist für die verdichtete Bebauung eine Zweigeschossigkeit mit einer Geschoßflächenzahl bis 0,6 vorgesehen. Im einzelnen siehe Planzeichnung.

In den Bereichen der Reihenhausbebauung wird für die Mittelgrundstücke ausnahmsweise eine Erhöhung der Geschoßflächenzahl zugelassen, um hier einen Ausgleich zwischen Grundstücksgröße und Geschoßfläche herzustellen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für Bereiche der Ein- und Zweifamilienhausbebauung wird offene Bauweise festgesetzt. Zum Teil sind nur Einzel- und bzw. Doppelhäuser zulässig. Für die verdichteten Bereiche wird die Sonderbauweise festgesetzt, damit wirtschaftliche Haustypen errichtet werden können (z. B. Geschoßwohnungsbau mit einer Gebäudelänge über 50 m).

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

...

Sonstiges, gestalterische Festsetzungen

Um den Straßenraum der Haupterschließungsstraße A als besonders kennzeichnendes Gestaltungselement einheitlich zu begrenzen, werden für die südwestlich angrenzende Bebauung städtebaulich besonders wichtige Elemente der Grundform von ortstypischen Wohnhäusern mit steilem Satteldach festgesetzt, und zwar hinsichtlich Dachform und Dachneigung, Firstrichtung und maximale First- sowie Traufhöhe der Hauptgebäude. Diese Festsetzungen sollen eine städtebauliche Einheitlichkeit mit der Höhenentwicklung und der Ausrichtung gewährleisten. Die Begrenzung der Dachneigung auf 45 ° und 50 ° soll das steile Satteldach und die Einheitlichkeit sicherstellen.

Im Bereich der Stichwege am Grünzug sowie südwestlich der Planstraße E wird die Hauptfirst- bzw. Hauptgebäuderichtung festgesetzt, um auch hier eine Gestaltung des Straßenraumes im o. g. Sinne zu bewirken.

Mit der Festsetzung der maximalen Sockelhöhe soll eine Ausgewogenheit in den Proportionen der Fassadenhöhen im Straßenbild erreicht werden, und dabei soll bei freigestelltem Material die Außenwand dominieren. Dem gleichen Ziel dienen die Festsetzungen der maximalen Trauf- und Firsthöhen für den übrigen Planbereich.

Für den Gesamteindruck des Plangebietes kommt der Einfriedung eine große Bedeutung zu. Es soll auch hier, wie in den angrenzenden Gebieten überwiegend vorhanden, die sog. Vorgartenfläche mit in den Straßenraum einbezogen werden. Deshalb soll bei der Einzäunung der Vorgärten die Höhe möglichst gering gehalten werden. Bei kleinen Vorgärten können hohe Einzäunungen das Straßenbild stören. Im Interesse eines positiven Gesamteindrucks sollten die Zäune in Material, Farbe und Höhe aufeinander abgestimmt und möglichst begrünt werden. Natürliche Einfriedigungen werden in ihrer Größe und Form nicht geregelt. Insbesondere sichtundurchlässige Zäune sollen entlang der Straßen nicht über 1,5 m haben. Es soll die landschaftstypische Straßenrandbegrünung weitgehend erhalten bleiben.

Die Abmessungseinschränkungen der Dachgauben und -einschnitte sollen das Straßenbild dahingehend bestimmen, daß die Dachfläche in ihrer Gesamtheit am Einzelobjekt und im Ensemble bestimmend bleibt.

Die gestalterischen Festsetzungen bezüglich der Dachneigung wurden auf die Bauflächen entlang der wichtigsten Erschließungsstraßen beschränkt. Auf diese Weise bleibt den Bauwilligen noch eine Vielzahl von Alternativstandorten, um andere Bauformen zu realisieren.

3.1.2 Mischgebiet

Nördlich der Planstraße A zwischen Helmsweg und der Verlängerung vom Eylersweg werden Grundstücksflächen als Mischgebiet mit der Ausnutzung Z II; GRZ 0,3 und GFZ 0,5 festgesetzt.

Das Mischgebiet erfüllt u. a. eine Abstandsfunktion der Gewerbegebiete nördlich des Planbereiches gegenüber der geplanten Wohnnutzung im südlichen Bereich.

Tankstellen sind nicht zulässig, um die Verkehrsbelastung auf den durch Wohngebiete führenden Zufahrtsstraßen zum Mischgebiet so gering wie möglich zu halten und Geräusch- und Abgasemissionen von an- und abfahrenden Autos auszuschließen. Die Versorgung des Gebietes mit Tankstellen ist durch die vorhandenen Anlagen an der Bremer Heerstraße ausreichend gegeben. Außerdem sind in den nördlich an den Planbereich angrenzenden Gewerbegebieten Tankstellen zulässig.

...

Im Mischgebiet 1 sind Wohngebäude nur in Verbindung mit gewerblicher Nutzung zulässig, damit sichergestellt ist, daß hier auch tatsächlich eine Mischnutzung entsteht und damit das erforderliche Nutzungsgefälle vorhanden ist.

Der Bereich der Grundstücke Helmsweg 44 und 46 sowie ein Teil des Flurstückes 2518/145 ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan S-502 als Mischgebiet festgesetzt. Dieser Bereich wird vom Bebauungsplan S-568 überdeckt. Ein Teil des Mischgebietes (Flurstück 2518/145) wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt, um eine Fuß- und Radwegverbindung vom Grünzug zum Gemeindezentrum am Helmsweg zu schaffen.

3.1.3 Öffentliche Grünflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen werden aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes 1981 und des Stadtteilentwicklungsplanes Oldenburg-Süd aus dem Jahre 1978 entwickelt.

Der annähernd in Nordsüdrichtung verlaufende Grünzug dient u. a.:

- der Sicherung einer großräumigen Grünraumverbindung "Huntenieder ung/Osternburger Moor/Drielaker See"

- der Aufnahme des zu verlegenden Hayengrabens sowie eines Regenrückhaltebeckens

- der Gliederung der Wohnbauflächen mit dem Ziel, überschaubare, Orientierung und Identifikation bietende Wohnquartiere zu schaffen.

- der Aufnahme von wohngebietsnahen Spiel- und Erholungsflächen, die wegen ihrer Größe und wegen des Elementes "Wasserzug" den Bewohnern innerhalb und außerhalb des Planbereiches Aktivitäten erlauben, die auf den privaten Grünflächen nicht möglich sind

- der Sicherung von Abstandsflächen zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem nördlich an den Bebauungsplanbereich angrenzenden gewerblich genutzten Flächen

- der Anlegung von Fuß- und Radwegverbindungen abseits vom Straßenverkehr im Grünen. Fuß- und Radwege sollen die Grünflächen erschließen und Naherholern zugänglich machen und ferner die einzelnen Wohnquartiere miteinander verbinden.

Der im Flächennutzungsplan dargestellte schmale Grünzug südlich der Bebauung am Stieglitzweg wird durch einen Grünzug entlang der Planstraße A ersetzt. Der Straßenzug erhält dadurch einen unverwechselbaren Charakter. Die hier bestehenden Baumreihen können erhalten werden, und es kann ein von der Wohnsammelstraße abgesetzter Fuß- und Radweg in Ostwestrichtung und damit zu den Bushaltestellen geführt werden.

...

3.2 Übrige Festsetzungen und Planungen

3.2.1 Landschaftspflege

Die im Planbereich vorhandenen Bäume und Baumgruppen sowie ein Birkenwäldchen werden zwecks Erhaltung des Landschaftsbildes gemäß § 9 (1) Ziff. 25 b BBauG teilweise als zu erhalten festgesetzt.

Zum Teil sind diese Landschaftselemente in die öffentlichen Grünanlagen einbezogen, zum Teil - im Bereich der Baugebiete - liegen sie innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Flächen, die als Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen vorgesehen sind, wurden bisher landwirtschaflich als Weide- und Grünland genutzt. Die Umwandlung dieser landwirtschaftlichen Flächen in gemischte und Wohnbauflächen wird nicht als Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes gewertet, da die vorhandenen landschaftsbestimmenden Naturbestände Berücksichtigung finden, und eine bis zu 100 m breite Grünzugverbindung erhalten bleibt.

Es kann davon ausgegangen werden, daß sich durch die Gestaltung der öffentlichen und privaten Grün- und Freiräume die Artenvielfalt der Tier- und Pflanzenwelt gegenüber der bisherigen landwirtschaftlichen Monokultur wesentlich vergrößern wird.

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege finden somit Berücksichtigung in diesem Bebauungsplan.

3.2.2 Verkehrsflächen

Das Bebauungsplangebiet ist durch die Straßen "Am Bahndamm" und Helmsweg an das städtische Verkehrsnetz angeschlossen.

Die innere Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über eine Haupterschließungsstraße, Planstraße A, die im Westen an die Straße "Am Bahndamm" und im Osten an den Helmsweg anschließt sowie über den Kiebitzweg.

Die Fortführung der Planstraße A östlich des Helmsweges ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung vorgesehen; hier soll eine Busschleuse angelegt werden, um eine Weiterführung der über die Planstraße A verlaufenden ÖPNV-Linie nach Osten zu ermöglichen, ohne gleichzeitig den Helmsweg mit Kfz-Verkehr aus diesem östlich des Helmsweges zu entwickelnden Wohngebiet zu belasten.

Für den Helmsweg, im Bereich der Einmündung der Planstraße A, ist die Schaffung einer optischen Bremse vorgesehen, da der Helmsweg sehr lang ist und geradlinig verläuft.

Zu diesem Zweck soll die Fahrbahn verschwenkt werden. Ein weiterer Ausbau des Helmsweges ist nicht vorgesehen. ...

Die weitere Erschließung der Wohnquartiere erfolgt im Interesse einer Verkehrsberuhigung über Wohnwege, die als Stichwege und Schleifen angeordnet sind und an die Planstraße A, die Straße "Am Bahndamm" und den Kiebitzweg anschließen.

Die Wohnwege werden unter dem Gesichtspunkt der Verkehrsberuhigung ausgebaut. Die Verkehrsfläche wird in einer Ebene gepflastert. Es werden Verschwenkungen der Fahrbahn und kleine Plätze ausgebildet, die möbliert und bepflanzt werden sollen.

Für die genaue Festlegung der Teileinrichtungen innerhalb der Verkehrsflächen werden zu gegebener Zeit vom Tiefbauamt der Stadt Oldenburg genaue Ausbaupläne erstellt. Darin werden die erforderlichen öffentlichen Parkplätze sowie mögliche Grünanpflanzungen Berücksichtigung finden.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so dimensioniert, daß ausreichend öffentliche Parkplätze untergebracht werden können. Es wurde dabei ein Verhältnis von Wohnungen zu Parkplatz mit 5 : 1 zugrunde gelegt.

Festsetzungen dazu können im Bebauungsplan wegen der noch nicht bekannten Lage von Grundstückszufahrten nicht erfolgen. Der städtebauliche Leitplan zeigt als Beiplan zum Bebauungsplan nur die Möglichkeit zu ihrer Anlegung.

Im Zuge der Grünraumverbindung werden Hauptfuß- und Radwege festgesetzt, um die Freiräume für Naherholer zugänglich zu machen sowie um eine Durchlässigkeit des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer zu gewährleisten.

Die beiden Quartiere östlich des Grünzuges werden durch einen Fuß- und Radweg miteinander verbunden. Die Befahrbarkeit für Versorgungsfahrzeuge (Müllabfuhr) wird allerdings gewährleistet, wodurch die Ausbildung eines Wendeplatzes von 18 m Durchmesser entfallen kann.

Öffentlicher Personennahverkehr

Der Bereich Tweelbäke ist durch die Buslinie 5 an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angeschlossen.

Die direkte Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt durch eine geänderte Linienführung über die Planstraße A und in deren Verlängerung über den Helmsweg nach Osten hinaus, wo langfristig weitere Wohnbauflächen erschlossen werden sollen.

3.2.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom kann sichergestellt werden.

...

Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung der im Planbereich liegenden Grundstücke soll im Trennsystem erfolgen.

Die äußere Erschließung bezüglich der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist vorhanden.

Der Schmutzwasserkanal in der Straße "Am Bahndamm" wird von der Einmündung Stieglitzweg bis zum Kiebitzweg verlängert. Über diesen Sammler werden etwa 60 % des Planungsgebietes entsorgt. Die restlichen 40 % werden an den vorhandenen Schmutzwasserkanal im Helmsweg angeschlossen.

Oberflächenentwässerung

Z. Z. erfolgt die Vorflut für die landwirtschaftlich genutzten Flächen über den Hayengraben entlang des Helmsweges und über den Bahndammgraben.

Es ist vorgesehen, den Hayengraben aus wasserwirtschaftlichen Gründen vom Helmsweg weg mitten in das Planungsgebiet in den Grünzug zu verlegen.

Das gesamte Gebiet soll über Regenwasserkanäle in allen Straßenzügen entwässert werden.

Genaue Einzelheiten sind dem für den Planbereich gültigen Entwässerungsplan und den technischen Angaben zu entnehmen.

Wasserversorgung

In den das Gebiet umgebenden Straßen "Am Bahndamm", Helmsweg und Kiebitzweg sind Wasserhauptrohre vorhanden.

Der Anschluß an das städtische Wasserwerk ist gewährleistet.

Abfallbeseitigung

Öffentliche Wohnwege, die am Ende nicht über einen Wendeplatz mit einem Durchmesser von mindestens 18 m verfügen, werden zur Abfallsammlung nicht befahren. Die Abfallbehälter sind von den Anliegern - wie in Gebieten mit privaten Wohnwegen üblich - auf die dafür vorgesehenen Plätze an den befahrbaren Straßen zu bringen. Das ist unter Berücksichtigung der heute üblichen fahrbaren Abfallbehälter und der Länge der Straßen von max. 80 m vertretbar. Auf diese Weise werden die Verkehrsflächen so klein wie möglich gehalten und dadurch Flächen und Ausbaukosten gespart.

Fernsehen

Die Deutsche Bundespost plant, im Bereich des Bebauungsplanes ein Kabelfernsehnetz zu errichten.

3.2.4 Private Dienstleistungen und Einzelhandel

Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe für den mittel- bis langfristigen Bedarf sind in zumutbarer Entfernung an dem bandförmigen Zentrum Bremer Heerstraße/Osternburger Markt/Bremer Straße vorhanden. Aus diesem Grunde, und weil die ansiedelbare Bevölkerungszahl eine Tragfähigkeit für zu-

...

sätzliche Einrichtungen kaum gewährleisten wird, sind entsprechende Betriebe im Planbereich nicht vorgesehen. Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des geplanten Wohngebietes dienen, sind ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässig. Besonders geeignet hierfür ist der zentral gelegene Bereich entlang der Planstraße A.

3.2.5 Erziehungs- und Bildungseinrichtungen, Sportanlagen, Spielplatz

Die vorhandenen Schulen decken den Schulbedarf des Primarbereiches und des Sekundarbereiches I ab. Und zwar durch die Grundschule an der Bremer Heerstraße und das Schulzentrum Osternburg. Diese Schulen sind vom Planungsgebiet in zumutbarer Entfernung und auf relativ sicheren Schulwegen zu erreichen.

Der Sekundarbereich II wird durch die Innenstadtgymnasien und die Berufsbildenden Schulen I bis III abgedeckt.

Ein Kindergarten ist im Gemeindezentrum am Helmsweg nördlich des Planbereiches vorhanden.

Der Planbereich ist hinsichtlich des Bedarfs an Sportfreiflächen mit den Planungen zu Osternburg verknüpft.

Eine Sporthalle sowie Sportplatz ist in der näheren Umgebung am Uhlenweg vorhanden.

Spielplätze für Kinder werden innerhalb des Grünzuges festgesetzt. Ein Bolzplatz ist auf der Grünfläche nördlich der Planstraße A vorgesehen. Kinderspielplätze für Kleinkinder sind nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz auf den Privatgrundstücken anzulegen.

3.2.6 Immissionsschutz

Auf den Bebauungsplanbereich S-568 wirken verschiedene Immissionen ein, die verursacht werden durch:

- die Bundesautobahn A 28 nördlich des Planbereiches (der nordwestliche Zipfel des Geltungsbereiches liegt in der 100-m-Zone der Autobahn)

- die Bundesbahnstrecke Oldenburg - Osnabrück westlich des Bebauungsplanbereiches

- das Industrie- und Gewerbegebiet (Bebauungsplan 502) zwischen Planbereich und Autobahn.

Für den nordöstlich des Bebauungsplanes S-568 liegenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan 317 wurde bezüglich des Verkehrslärms auf der BAB A 28 ein Gutachten erstellt, wobei die geplanten Lärmschutzwände bereits berücksichtigt wurden.

...

Das Ergebnis dieses Gutachtens läßt sich teilweise auf den nördlichen Bereich des Bebauungsplanes S-568 übertragen.

Daraus ergibt sich, daß die Planungsrichtpegel der Vornorm DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau vom Mai 1971 - am Tage eingehalten werden. Nachts muß jedoch mit einer Überschreitung der Planungsrichtpegel um 5 bis 10 dB (A) gerechnet werden. In der DIN 18005 ist im Abschnitt 5 u. a. vermerkt, daß nahe Verkehrswegen die den einzelnen Gebieten zugeordneten Werte nicht immer eingehalten werden können. Überschreitungen um mehr als 10 dB (A) sollen aber nur in besonders begründeten Ausnahmefällen zugelassen werden. Diese 10-dB-(A)-Grenze wird hier nicht überschritten. Es wird darauf hingewiesen, daß die Lärmimmissionsgrenzwerte nach dem Entwurf des Verkehrslärmschutzgesetzes für allgemeine Wohngebiete - tags 65 dB (A), nachts 55 dB (A) nicht überschritten werden.

Die Festsetzungen eines allgemeinen Wohngebietes im nördlichen Planbereich wird trotz der Immissionen von der Autobahn für vertretbar gehalten, da durch entsprechende schallschützende Vorkehrungen auf den Grundstücken und an den Gebäuden ein ausreichender Schutz erzielt werden kann. Von Bedeutung für die Wohngebäude ist auch, daß die A 28 im Norden der Grundstücke liegt. Die Südseite, die Wohnseite, ist von der Lärmquelle abgewandt. Außerdem wird bei den in dieser Gegend vorherrschenden Winden aus westlichen, südwestlichen, südlichen und südöstlichen Richtungen der Lärm vom Planungsgebiet abgehalten.

Bezüglich der gewerblichen Nutzungen im nördlich angrenzenden Bebauungsplan 502 einerseits und der geplanten Wohnnutzung im Bebauungsplan S-568 andererseits ist ein abgestuftes Nutzungsgefälle vorgesehen.

Im nordöstlichen Bereich, der unmittelbar an eingeschränktes und uneingeschränktes Gewerbegebiet angrenzt, wird ein Mischgebiet und öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Der nordwestliche Bereich grenzt an Mischgebiet und kann als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Außerdem hat die Stadt zum Bebauungsplan 502 die Lärmimmissionen des Industriegebietes und der Gewerbegebiete auf die Wohnnutzung in einem Gutachten untersuchen lassen, um festzustellen, welche Lärmemissionen in diesen Gebieten maximal zulässig sind, ohne die Wohnbebauung unzulässig zu beeinträchtigen.

Aus dem Gutachten ergibt sich, daß die Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe unter den im Bebauungsplan 502 festgesetzten Bedingungen möglich ist.

Innerhalb des eingeschränkten Industriegebietes sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben.

...

Übertragen auf den Bebauungsplan S-568 ergibt sich, daß es bezüglich des Gewerbe- und Industriegebietes nicht zu Beeinträchtigungen der geplanten Wohnbebauung kommen wird.

Westlich des Bebauungsplanbereiches verläuft entlang der Straße Am Bahndamm die Bundesbahnlinie Oldenburg - Osnabrück. Die Gleise befinden sich zusammen mit ehemaligen Gleisen des Verschiebebahnhofs Kreyenbrück, die zum Teil bereits abgebaut sind bzw. zum Teil abgebaut werden sollen, auf einem ca. 100 m breiten Bahnkörper. Der Abstand der Gleisachse der Strecke Oldenburg - Osnabrück zur Bebauung des Bebauungsplanbereichs beträgt ca. 75 bis 110 m.

Zwischen dem Gleis und der Bebauung befindet sich der Damm eines abgebauten Bahngleises mit einer Höhe gegenüber der Straße Am Bahndamm von ca. 3,00 m bis ca. 5,75 m und gegenüber dem Bahngleis von ca. 2,40 m bis 6,25 m.

Bei einer überschläglichen Berechnung wurde unter Berücksichtigung des Abstandes und des Dammes zwischen Gleisachse und Bebauung ermittelt, daß die für WA- und WR-Gebiete in der Vornorm der DIN 18005 angegebenen Planungsrichtpegel am Rande der Wohngebiete bis zu 10 dB (A) überschritten werden.

Diese Überschreitungen für kleine Bereiche des Bebauungsplanes werden unter Berücksichtigung der in der DIN 18005 im Abschnitt 5 vermerkten Aussage, daß nahe Verkehrswegen die den einzelnen Gebieten zugeordneten Werte nicht immer eingehalten werden können, als vertretbar angesehen.

Die Festsetzung der Wohngebiete im Emissionsbereich der Bundesbahnstrecke Oldenburg - Osnabrück wird insbesondere auch deswegen für vertretbar gehalten, weil die Stadt Oldenburg zusammen mit der Deutschen Bundesbahn das Ziel verfolgt, die Bahnübergänge in Osternburg zu beseitigen. Dabei ist eine Wahllinienuntersuchung mit dem Ergebnis durchgeführt worden, daß die sogenannte Linie III weiter verfolgt werden soll. Diese Linienführung hat zum Ergebnis, daß der Streckenabschnitt entlang des Bebauungsplanes S-568 aufgegeben wird.

Es ist deshalb auf längere Sicht davon auszugehen, daß die Immissionsbelastung durch die Bundesbahn entfällt.

...

3.3 Städtebauliche Daten

Der Bebauungsplan umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 34,8 ha.

Diese Fläche gliedert sich in:

	Grundstücksfläche in m²	Geschoßfläche in m²	Wohneinheiten vorh.	Wohneinheiten gepl.
Bauflächen				
Reines Wohngebiet 1 (WR 1)	14 300	7 150		78
Reines Wohngebiet 2 (WR 2)	17 540	8 770		43
Reines Wohngebiet 3 (WR 3)	86 480	30 270	30	82
Allgem. Wohngebiet 1 (WA 1)	7 650	3 825		36
Allgem. Wohngebiet 2 (WA 2)	14 200	7 100		30
Allgem. Wohngebiet 3 (WA 3)	90 290	31 600	23	103
Mischgebiet 1 (MI 1)	10 400	5 200		11
Mischgebiet 2 (MI 2)	12 800	4 480	2	16
Verkehrsflächen				
vorh. Straßenflächen (Helmsweg/Kiebitzweg)	8 000			
gepl. Straßenflächen	29 900			
Rad- u. Fußwege	7 400			
Grünflächen				
Kinderspielplätze	3 270			
Ballspielplatz	6 750			
Grünanlagen einschl. Wasserflächen	39 360			

...

4. Geplante Maßnahmen zur Planverwirklichung

4.1 Bodenordnung

Der Bebauungsplan berücksichtigt, soweit es geht, die vorhandenen Eigentumsgrenzen. In einigen Fällen wird es jedoch erforderlich, innerhalb der Bauflächen vorhandene Grenzen zu verlegen und Bauflächen zu tauschen, um sinnvolle Grundstücksaufteilungen zu erreichen.

Ein Teil der Flächen befindet sich im Eigentum der Stadt. Hier werden keine Schwierigkeiten erwartet.

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

Führen diese Verhandlungen nicht zum Erfolg, wird auf die gesetzlichen Möglichkeiten nach dem Bundesbaugesetz zurückgegriffen.

4.2 Soziale Maßnahmen

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

5. Kosten der Durchführung

5.1 Kostenverursachende Maßnahmen

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

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

Haupterschließung Planstraße A	ca.	2 078 600,-- DM
Innere Erschließung Planstraßen B - K	ca.	6 042 250,-- DM
Kiebitzweg	ca.	533 800,-- DM
Fuß- und Radwege	ca.	588 700,-- DM
Schmutzwasserkanal Am Bahndamm	ca.	315 000,-- DM
	ca.	9 558 350,-- DM

...

5.1.2 Kosten für die Herstellung des öffentlichen Grüns einschließlich Fuß- und Radwege und Beleuchtung sowie Grunderwerb

öffentlicher Grünzug entlang Planstraße A	ca.	423 400,-- DM
öffentlicher Grünzug Am Hayen graben einschließlich Spiel- und Bolzplatz	ca.	1 640 100,-- DM
sonstige Grünflächen einschließlich Spielplatz	ca.	247 800,-- DM
	ca.	2 311 300,-- DM

5.1.3 Kosten für den Wasserbau einschließlich Grunderwerb

Hayengraben	ca.	748 600,-- DM

Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen der Stadt Oldenburg.

5.2 Der von der Stadt Oldenburg zu tragende Anteil beträgt ca. 2 480 000,-- DM.

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

6. Bisheriger Verfahrensablauf zum Bebauungsplan

Der Rat der Stadt Oldenburg faßte am 23.04.1979 den Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan S-568.

Die frühe Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a BBauG fand am 20.10.1981 in der Gaststätte "Zur grünen Eiche", Bremer Heerstraße 152, statt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 07.09. bis 06.10.1982 durchgeführt.

Beschluß zur öffentlichen Auslegung am 19.03.84.

1. Öffentliche Auslegung vom 02.04. bis 02.05.84.

2. Öffentliche Auslegung vom 01.10. bis 31.10.84

Ergänzung und Präzisierung zu Pkt. 3.1.1

Sonstiges

Das neue Baugebiet wird vorhandene Siedlungsbereiche verbinden und ihnen (u. a. durch Grünzug und Wohnsammelstraße) eine neue Gestalt geben. Im Kern dieses Gebietes soll eine eng bestimmte Gestalt möglichst ungestört verwirklicht werden. Dazu sind gestalterische Festsetzungen erforderlich.

Der Bebauungsplan ermöglicht die

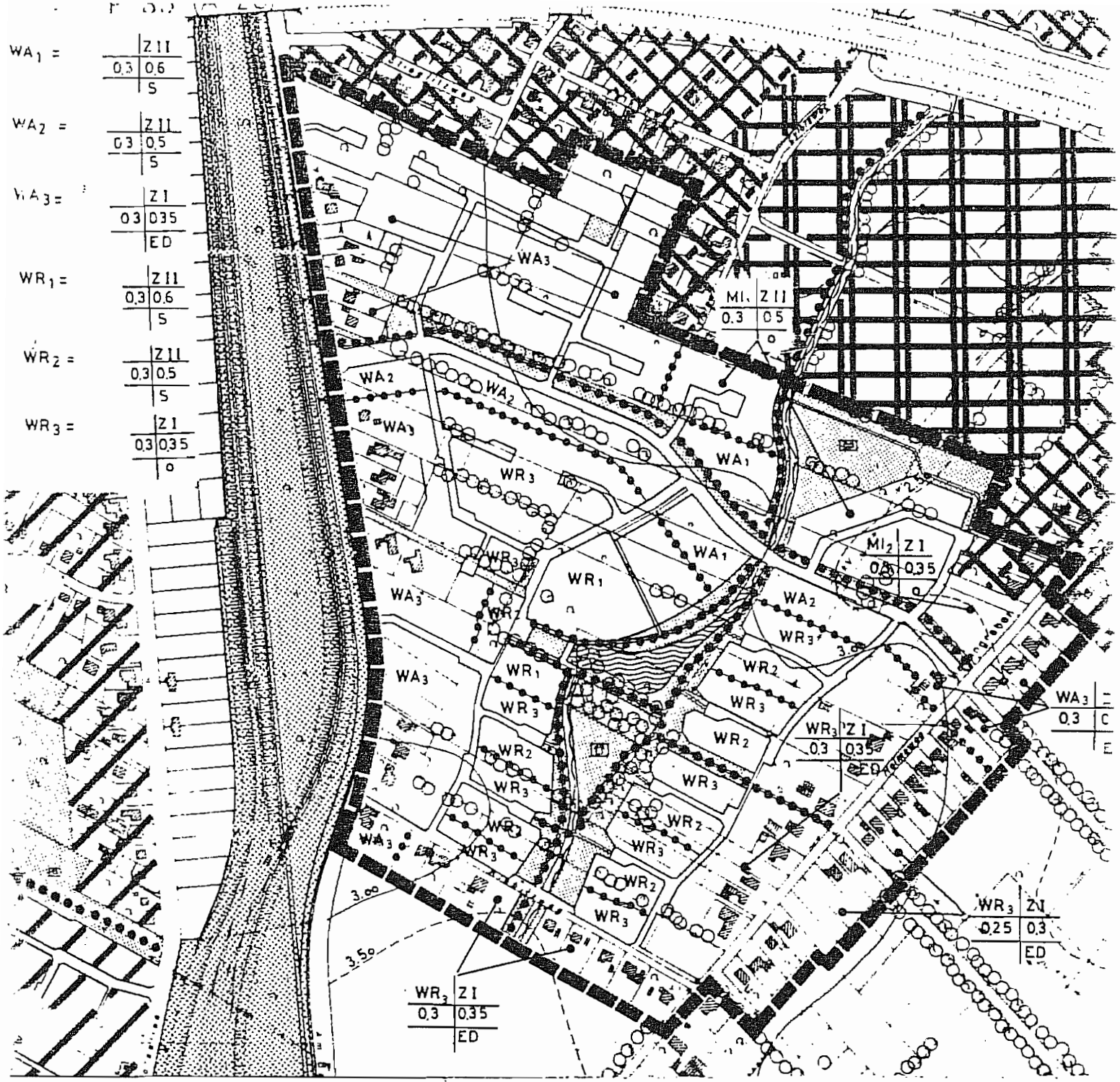
- Ergänzung und Abrundung von Bereichen, in denen heute bereits eine Wohnbebauung vorhanden ist und

- den Bau neuer Siedlungsbereiche auf bisher unbebauten Flächen.

In den neuen Siedlungsbereichen sollen sich die Gestalt der Häuser und die des öffentlichen Raumes in einer bestimmten räumlichen Ordnung darstellen. Aus diesem Grunde wird hier Einfluß auf die Ausrichtung der Hauptbaumassen parallel zur erschließenden Straße und auf die Ausbildung der räumlich besonders wirksamen Dachflächen genommen. Die Festlegung der Firstrichtung, der Dachneigung und Regelungen zu Dachausbauten, die sicherstellen sollen, daß die Dachfläche nicht zu sehr aufgelöst wird, werden in diesem Sinne für ausreichend gehalten. Es verbleibt ein genügend großer gestalterischer Freiraum für die Durchbildung der Einzelelemente, so daß in der stadtgestalterischen wichtigen großmaßstäblichen Einheitlichkeit eine Vielfalt, auf Hausdetails bezogen, möglich bleibt. Damit der angestrebte Maßstab der Bebauung nicht durch Überhöhungen von Sockel, Wand oder Dach gestört wird, werden Höhenbegrenzungen festgelegt. Sie haben im übrigen auch hinsichtlich der Besonnung und der Gestaltung der Gärten eine nachbarschützende Funktion.

Für den Bereich einer möglichen mehrgeschossigen Bebauung (Z II, GFZ = 0,6) und einer angrenzenden Bebauung in einer inneren Zone werden diese Regelungen nicht für erforderlich gehalten. Hier wird davon ausgegangen, daß entweder ein mehrgeschossiger längerer Baukörper in seinem gestalterischen Eigengewicht das Stadtbild bestimmen soll und kann oder im Bereich der Planstraße F 1 die sich aus dem Lageplan in den anderen Bereichen erklärenden Regelmäßigkeiten (Parallelität der Baukörper und Erschließung, Sichöffnen der Gartenräume und Straßenräume zum öffentlichen Grün) nicht gegeben sind.

Bei der Gestaltung der Vorgärten soll gewährleistet werden, daß eine ortstypische einheitliche Zone entsteht, die überwiegend durch Grün geprägt wird. Dementsprechend wird der gestalterische Freiraum für die Ausbildung von Zäunen eingeschränkt. Danach sollen Zäune nur insoweit entstehen dürfen, wenn sie in der Höhe und in der Lage diesem gestalterischen Ziel nicht entgegenstehen.



STADT OLDENBURG (OLDB)

DER OBERSTADTDIREKTOR

STADTPLANUNGSAMT, ABTLG. BEBAUUNGSPLÄNE

AZ.: 6122.20 S-568

BLATT:

MASSTAB 1:5000

UMGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES BEBAUUNGSPLAN - S 568

BEARBEITET: Ha.	DATUM:	GENEHMIGT:	
GEZEICHNET: Ochm.	DATUM: 9/84	AMTSLEITER:	DATUM:
GEPRÜFT:	DATUM	DEZERNENT:	DATUM:
	- AMT		DATUM:
	- AUSSCHUSS - BESCHLUSS		DATUM: