

Begründung zum Bebauungsplan O-661 (Hemmelsbäker Kanalweg/Schwänenweg)

1. Anlaß und Ziel der Planung

Ein Bebauungsplan liegt für den Bereich Hemmelsbäker Kanalweg/Schwänenweg bislang nicht vor. Das Gebiet ist daher bislang als ein "im Zusammenhang bebauter Ortsteil" nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen und ist durch eine Wohnbebauung entlang der vorhandenen Straßen Hemmelsbäker Kanalweg und Schwänenweg geprägt.

Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes O-661 ist der Wunsch der Anlieger, auf den rückwärtigen Grundstücken Wohngebäude zu errichten. Bauvoranfragen mußten bisher abschlägig beschieden werden, da eine Wohnbebauung der rückwärtigen Grundstücke gemäß § 34 Baugesetzbuch nicht zulässig war.

Die Schaffung zusätzlichen Wohnraumes entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt, zumal hier vorhandene Infrastruktureinrichtungen genutzt werden können.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der Hintergrundstücke geschaffen werden. Dabei sollen die Maße der baulichen Nutzung so gestaltet werden, daß sich die Neubebauung in die bereits vorhandene Siedlungsstruktur einfügt.

Ein weiteres Ziel der Planung ist, den landschaftsschützenswerten Bereich im nordwestlichen Planbereich zu sichern.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan der Stadt von 1981 sind die Flächen am Schwänenweg als Wohnbauflächen dargestellt; die nordöstlich des Hemmelsbäker Kanalweges sowie die südwestlich vom Hemmelsbäker Kanalweg gelegenen Flächen jedoch als gemischte Bauflächen und Grünflächen.

Gemäß dem Flächennutzungsplan 1981 grenzen nordwestlich gewerbliche Bauflächen an. Diese sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 408, der an den Bebauungsplan O-661 angrenzt, als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, deren Emissionen keine Überschreitung der in den angrenzenden Misch- und allgemeinen Wohngebieten zulässigen Immissionen verursacht.

Der Planbereich grenzt unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet Drielaker See.

Der Beschluß des Rates zur Aufstellung des Bebauungsplanes liegt seit dem 16.05.94 vor. Der Bebauungsplan soll vor Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend § 1 Abs. 2 Baugesetzbuch-Maßnahmegesetz im Wege der Berichtigung angepaßt.

Über dem Planbereich verläuft die Richtfunkverbindung 630 Hatten/Sandkrug O-Oldenburg 1 der Deutschen Telekom AG für den Fernmeldeverkehr. Um dieses Funkfeld nicht zu beeinträchtigen, darf innerhalb des dargestellten Schutzbereiches die maximale zulässige Bauhöhe von 56 m über NN nicht überschritten werden.

Im Planbereich verläuft die Erdgashochdruckleitung DN 255 PN. Die Leitung hat einen Schutzstreifen von 2 m rechts und links - gemessen ab Rohrachse -, der durch beschränkt persönliche Dienstbarkeiten gesichert ist.

Bei Bepflanzung entlang der Bahnlinie ist das "Merkblatt über Pflanzabstände vom Gleis bei der Bepflanzung von Bahnanlagen" der Deutschen Bahn AG zu berücksichtigen.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt in Drielake. Nördlich und östlich an den Planbereich grenzt der Drielaker See an. Südlich an den Planbereich angrenzend befindet sich die Bahnstrecke Bremen - Osnabrück. Diese Bahnstrecke wird gelegentlich genutzt und verursacht keine nennenswerten Schallimmissionen. Südwestlich vom Planbereich wurden ausschließlich Wohngebäude errichtet. Das nordwestlich angrenzende Gewerbegebiet ist durch einen 40 m breiten Grünstreifen mit einem 4 m hohen und ca. 200 m langen Erdwall abgegrenzt.

Im weiteren Umfeld des Planbereiches sind Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Schulen vorhanden. Ein Spielplatz ist z. Z. nicht vorhanden. Gute Spielmöglichkeiten bestehen aber innerhalb der öffentlichen Grünfläche am Drielaker See, die unmittelbar an den Planbereich angrenzt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich als Verkehrsflächen der Hemmelsbäker Kanalweg, Schwanenweg und ein zweigleisiger Schienenabschnitt der Strecke Bremen - Oldenburg. Diese Bahnstrecke ist stark mit Personen- und Güterverkehr frequentiert.

Am Hemmelsbäker Kanalweg und am Schwanenweg hat sich eine vorwiegend eingeschossige Bebauung entwickelt. Vereinzelt wurden jedoch auch zweigeschossige Gebäude errichtet, teilweise wurden eingeschossige Gebäude in Teilbereichen zweigeschossig aus- und angebaut.

Die rückwärtigen Grundstücksflächen im Plangebiet liegen ca. 1 m tiefer als die vorderen. Im Plangebiet sind alle notwendigen Infrastrukturanlagen (Leitungen/Kanäle) vorhanden.

2.3 Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Landschaftseinheit Oldenburger Moore im Randbereich zur Landschaftseinheit Oldenburger Hunttemarsch.

Die rückwärtigen Grundstücke werden z. Z. überwiegend gärtnerisch genutzt. Diese Hausgärten sind durch Zierrasenflächen, Beete, Hecken, Sträucher sowie Obstbäume reich strukturiert.

Im nordwestlichen Planbereich befindet sich eine größere Grünfläche. Bei dieser Grünfläche handelt es sich um eine Weidelgrasweide, die der ersten Wertstufe zuzuordnen ist. An diese Grünfläche schließt sich ein kleines Weidengebüsch an, das der zweitniedrigsten Wertstufe zuzuordnen ist. Diese Fläche ist nach dem Landschaftsrahmenplanes als landschaftsschutzgebietwürdig eingestuft worden. Im südlichen Planbereich (Bahnanlage) befinden sich zwei größere, zum Teil mit Bäumen bestandene Flächen. Auch diese sind der zweitniedrigsten Wertstufe zuzuordnen. Die Flächen an der sogenannten Hemmelsberger Kurve wurden im Rahmen einer Ersatzmaßnahme für den Ausbau der Bahnverbindung Oldenburg-Bremen mit Bäumen bepflanzt.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Städtebauliches Ziel ist, ein Wohngebiet festzusetzen, um hier in zweiter Reihe eine weitere Wohnbebauung zu ermöglichen. Baulandreserven können so kurzfristig genutzt werden. Für die Flächen am Schwanenweg und die rückwärtigen Flächen nördlich des Hemmelsbäcker Kanalweges soll ein reines Wohngebiet festgesetzt werden.

Entlang des Hemmelsbäcker Kanalweges soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Hier sollen auch neben Wohnen ergänzende, aber nicht störende Nutzungen zulässig sein. Im Hinblick auf die alte Bausubstanz ist durchaus die Möglichkeit gegeben, daß sich hier andere Nutzungen ansiedeln und sich ein allgemeines Wohngebiet entwickeln kann.

Durch die Festsetzung von Wohngebieten sind die Lärmimmissionen der Bahntrasse Bremen - Oldenburg im Plangebiet selbst zu beachten. Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung ergeben sich aus der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Danach beurteilt, hat sich ergeben, daß vorwiegend in den bereits bebauten Bereichen Lärmwerte vorhanden sind, die zwar einerseits nicht den idealtypischen Orientierungswerten für Wohngebiete entsprechen, andererseits aber nicht so hoch sind, daß ein Wohnen planungsrechtlich nicht zulässig wäre. Da insbesondere durch differenzierte Festsetzungen im Bebauungsplan, vor allem auf dem südlich der Bahntrasse gelegenen geplanten Wohngebiet, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden können, wird dem Bedarf entsprechend hier ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im nordwestlichen Planbereich sollen private Grünflächen festgesetzt werden, da diese Flächen aus der Sicht von Natur und Landschaft einen erheblichen Wert darstellen. Diese Grünfläche bildet zudem den Übergang zum Landschaftsschutzgebiet Drielaker See und damit zur freien Landschaft.

3.2 Die weiteren Festsetzungen

Innerhalb des Planbereiches ist eine eingeschossige Bebauung zulässig. Damit sich diese in die bereits vorhandene Siedlungsstruktur einfügt, wird die Grundflächenzahl auf 0,3 festgesetzt. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Drielaker See wird das Maß der baulichen Nutzung auf den Hintergrundstücken auf 0,25 festgesetzt.

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.

Im Planbereich wird überall die offene Bauweise festgesetzt. Um überwiegend eine dem Bestand angepaßte Struktur zu erreichen, werden in den Baugebieten nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen mit Ausnahme des Bereiches südlich der Bahn. Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen wird, um das Ruhebedürfnis der Bewohner auf den vorderen Grundstücken zu gewährleisten, festgesetzt, daß je Gebäude nur zwei Wohneinheiten zulässig sind.

Um den Siedlungscharakter am Schwanenweg zu erhalten, wird hier eine traufständige Firstrichtung festgesetzt.

Südlich des Hemmelsbäker Kanalweges wird die GRZ auf 0,2 festgesetzt, da hier aufgrund der erhöhten Lärmimmissionen eine größere Anzahl von Neubauten nicht entstehen soll.

Bei dem Verkehrslärm handelt es sich um eine langjährig bestehende Verkehrsbelastung, der das Baugebiet ausgesetzt ist. Eine aktive lärmindernde Maßnahme wäre die Errichtung einer Lärmschutzwand beidseitig direkt an der Bahn oder an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen, wobei die Errichtung einer Lärmschutzwand an den Grundstücksgrenzen eine sehr hohe Wand zur Folge hätte, da der Bahnkörper hier auf einem Damm geführt wird. Der Bau einer Lärmschutzwand führt in jedem Fall zu einem erheblichen finanziellen Aufwand, der vorwiegend von den jetzigen Bewohnern, die sich bereits individuell an die Lärmsituation angepaßt haben, zu tragen wäre. Zum anderen würde solch eine Lärmschutzmaßnahme die bereits durch die Bundesbahn vorhandene städtebauliche Trennwirkung verstärken. Es würde ein vollkommener, vom Stadtgefüge isolierter Bereich entstehen.

Nach der DIN 18005 wurden die tatsächlich vorhandenen Lärmbelastungen durch die Bahntrasse ermittelt. Der Planbereich kann diesbezüglich in vier Bereiche gegliedert werden.

Im nördlichen Planbereich, der die Grundstücksflächen am Schwanenweg und die rückwärtigen Grundstücksflächen nördlich

des Hemmelsbäker Kanalweges umfaßt und als reines Wohngebiet festgesetzt werden soll, werden die in der DIN 18005 genannten Orientierungswerte nachts um 5 dB(A) überschritten. Zukünftigen Bewohnern ist jedoch diese leicht erhöhte Lärmimmission nachts durchaus zuzumuten, da die zulässigen Werte für ein allgemeines Wohngebiet nicht überschritten werden.

Der nächste Bereich umfaßt zum einen die vorderen Grundstücksflächen nördlich des Hemmelsbäker Kanalweges und zum anderen auch die Grundstücksflächen nördlich des Sandweges. Hier werden tagsüber die in der DIN 18005 genannten Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten, nachts jedoch wird der zulässige Außenlärmpegel um 5 dB(A) überschritten. Der nachts relevante Innenlärmpegel, der innerhalb von Schlafräumen nachts 35 dB(A) nicht überschreiten sollte, ist bei geöffneten Fenstern mit 5 bis 10 dB(A), bei fast geschlossenen Fenstern 10 bis 15 dB(A) und bei geschlossenen Fenstern ca. 25 dB(A) niedriger als der Außenlärmpegel. Da der Außenlärmpegel in diesem Bereich unter 50 dB(A) liegt, ist bei geschlossenen und teilweise geöffneten Fenstern ungestörter Schlaf möglich. Lärmempfindsamen Personen wird jedoch empfohlen, durch geeignete Gebäudeanordnungen und Grundrißgestaltung (Schlafräume auf der schallabgewandten Seite) die Lärmbelastung in den Schlafräumen so abzumindern, daß ein ungestörter Schlaf auch bei geöffneten Fenstern möglich ist.

Ein weiterer Bereich sind die Grundstücksflächen südlich des Hemmelsbäker Kanalweges bis zur Bahntrasse. Der Verkehrslärm durch die Bundesbahntrasse überschreitet mit dem Beurteilungspegel von tags von 55 bis 62 dB(A) und nachts von 51 bis 58 dB(A) die Orientierungswerte gemäß der DIN 18005 tagsüber bis zu 7 dB(A) und nachts bis zu 13 dB(A) erheblich. Nach der DIN 4109 (Richtlinie zum Schutz gegen Außenlärm) sind aufgrund dieser Immissionsbelastungen durch Lärm erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Objektschutz) erforderlich. Die entsprechenden Lärmpegelbereiche sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen. Grundsätzlich läßt sich die notwendige Lärminderung in den Innenräumen allein durch bautechnische Maßnahmen erreichen. Aber die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bedingen auch das Öffnen der Fenster und den Aufenthalt im Freien. Aufgrund der Lage der Bundesbahn südlich der Grundstücksflächen sind Festsetzungen von passiven Maßnahmen, z. B. wie die Errichtung der Aufenthaltsräume auf der schallabgewandten Seite oder geschlossene Bauweise, hier nicht sinnvoll. Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes für diesen Bereich vorwiegend zum Ziel haben, die Sicherung und Entwicklung der bestehenden Gebäude und Neubauten nur in sehr geringem Rahmen zu ermöglichen - GRZ 0,2 -, sind von der Lärmsituation lediglich Bewohner betroffen, die sich bereits auf die gegebene Situation durch entsprechende individuelle Maßnahmen angepaßt haben. Im Hinblick darauf, daß der Schienenverkehr weniger störend empfunden wird, wird die Überschreitung aber als hinnehmbar angesehen.

Ein weiterer Bereich umfaßt die Flächen südlich der Bahntrasse innerhalb der Umgrenzung der Flächen für besondere bauliche Vorkehrungen. Hier wird der Beurteilungspegel der

DIN 18005 für ein WA-Gebiet tagsüber mit maximal 5 dB(A) und nachts mit 5 bis 12 dB(A) überschritten. Der Außenlärmpegel liegt in diesem Bereich nachts zwischen 50 und 57 dB(A) und tags zwischen 55 und 60 dB(A). Diese Immissionsbelastungen durch Lärm bedingen nach der DIN 4109 (Richtlinie zum Schutz gegen Außenlärm) erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Objektschutz). Auch hier läßt sich die notwendige Lärminderung in Innenräumen durch bautechnische Maßnahmen erreichen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bedingen auch das Öffnen des Fensters und den Aufenthalt im Freien. Es ist daher notwendig, neben den bautechnischen Maßnahmen weitere lärmschutzorientierte Maßnahmen vorzusehen. Zur Verringerung der Lärmimmissionen wird daher festgesetzt, daß die Schlaf- und Wohnräume zur schallabgewandten Seite zu errichten sind. Dadurch werden nicht nur die Aufenthaltsräume zur schallabgewandten Seite orientiert sein, sondern auch die Terrassenbereiche. Entsprechend der DIN 18005 kann entsprechend der Stellung der Gebäude für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite ohne besonderen Nachweis der Lärmpegel um 10 dB(A) gemindert werden. Des weiteren wird hier keine Einschränkung auf Einzel- bzw. Doppelhäuser festgesetzt, um auch Reihenhäuser parallel zur Bahnstrecke zu ermöglichen, die durch ihre Abschirmung eine weitere Minimierung der Lärmimmissionen bewirken. Um diese Wirkung zu erhöhen, wird parallel zur Bundesbahnstrecke eine Baulinie festgesetzt. Daher herrschen sowohl tags als auch nachts zumutbare Lärmbedingungen aufgrund der Abschirmung auf der dem Verkehr abgewandten Wohnseite der Gebäude, die zudem auch die Süd-West-Lage ist.

Trotz der bestehenden schwierigen Lärmsituation in Teilbereichen dieses Bebauungsplanes wird im Hinblick auf die städtebaulichen Belange, wie vorhandene Infratrakturen, dringender Wohnbedarf, das vorhandene Erschließungssystem, die vorhandene Wohnqualität - Wohnen in unmittelbarer Nähe zum Drielaker See -, die Ausweisung von Wohnbauflächen für vertretbar gehalten.

3.3 Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze von Natur und Landschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 661 bereitet erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 7 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes vor.

- A Durch den Ausbau von Erschließungsstraßen, Bau von Wohngebäuden mit ihren Nebenanlagen und Wegeverbindungen wird Boden versiegelt. Mit der Versiegelung von Boden werden dessen ökologische Funktionen zerstört. Es sind dies die Regelungsfunktionen (Abbau- und Umbauprozesse von eingetragenen Stoffen), die Produktionsfunktionen (Bodenfruchtbarkeit) sowie die Lebensraumfunktionen. Darüber hinaus wird die Grundwasserneubildung unterbunden.
- B Die Übergangszone von besiedelten Bereichen zum unmittelbar an den Planbereich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet wird baulich verdichtet. Die relativ reich strukturierten Gärten werden zer- bzw. gestört, so daß deren

Pufferwirkung für einen ökologisch ungestörten Übergang von Stadt zur freien Landschaft verlorengelht. Die Schnittstelle für Vernetzungsfunktionen wird erheblich beeinträchtigt.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in die Abwägung nach § 1 (6) Baugesetzbuch (BauGB) einzustellen. Der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft und die Eingriffe wurden daher bewertet. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind den Kompensationsmaßnahmen in Form einer Bilanzierung gegenübergestellt, die nachfolgend im Grundsatz wiedergegeben wird. Für Wohnbauand werden Flächen von insgesamt 14 140 m² (neu) in Anspruch genommen. Bei einer Wohnbebauung kann, soweit die Flächen nicht versiegelt werden, die Boden- und Lebensraumfunktionen der Grünlandflächen erhalten bzw. durch gärtnerische Gestaltung wiederhergestellt werden. Als Versiegelungsgrad wird hierfür 50 % angesetzt. Daraus ergibt sich ein Gesamteingriff von 7 070 Werteeinheiten. In der nachfolgenden Bilanzierung werden Bestand und Eingriff der Kompensation, d. h. dem Ausgleich in Werteeinheiten, gegenübergestellt.

Größe	Biotop vorher	WF 1	Biotop nachher	WF 2	Diff.	BFW
4 460	Gärten	1,0	Gehölze	2,5	+ 1,5	+ 6 690
1 580	Grünland	1,0	RRHG	1,5	+ 0,5	+ 790
						+ 7 480

Die Belange von Natur und Landschaft sind in die Abwägung einzustellen, haben jedoch grundsätzlich keinen Vorrang gegenüber anderen Belangen. Daher werden sie insoweit berücksichtigt, als daß die durch Bebauung und Erschließung verursachten Eingriffe durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan ergibt sich, daß die Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden können.

Dies wird u. a. durch Festsetzen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die im Zusammenhang mit der jeweiligen Baumaßnahme hergestellt werden, und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erreicht.

3.4 Erschließung

Die Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom) sind bereits vorhanden. Im Hemmelsbäker Kanalweg und im Schwanenweg sind Schmutzwasserkanäle vorhanden. Die geplante Bebauung kann an diese Kanäle angeschlossen werden. Jedoch sind Geländeaufhöhungen zum Anschluß an die Anschlußleitungen der Vordergrundstücke notwendig. Um beim evtl. Rückstau innerhalb des Schmutzwasserkanales eine Beeinträchtigung der Anwohner zu vermeiden, werden entweder weitere Geländeaufhöhungen oder

25. JULI 96

Bez.-Reg. Weser-Emis

der Bau von Sockeln bzw. Kellergeschossen erforderlich werden.

Es ist geplant, die im Bebauungsplan festgesetzte Straßenverkehrsfläche von 14 m in eine 10 m breite Verkehrsfläche (Gehweg, Fahrbahn, Park- und Grünstreifen) und eine 4 m breite Entwässerungs- und Versickerungsmulde an der nördlichen Straßbegrenzungslinie aufzuteilen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche an der nördlichen Planbereichsgrenze soll, um die Oberflächenentwässerung zu gewährleisten, der dort befindliche Grenzgraben aufgereinigt und die Vorflut zum Bahndammgraben verbreitert und vertieft werden.

Bei einer Bebauung am Hemmelsbäker Kanalweg 8/10 wird zur Errichtung einer Brücke oder eines großen Durchlasses zur Überquerung des Bahndammgrabens ein wasserrechtliches Verfahren nach dem Niedersächsischen Wassergesetz erforderlich.

3.5 Städtebauliche Daten

Der Planbereich hat eine Größe von ca. 102 500 m², davon entfallen auf:

Wohnbauflächen:	62 000 m²
Verkehrsflächen:	8 300 m²
Bahnanlagen:	6 500 m²
öffentliche Grünflächen:	3 300 m²
private Grünflächen:	20 800 m²
Gewässerflächen:	1 600 m²

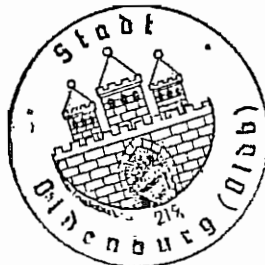
4. Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschuß:	16.05.94
frühzeitige Bürgerbeteiligung:	22.02.95
Beteiligung Träger öffentlicher Belange:	10.02. - 16.03.95

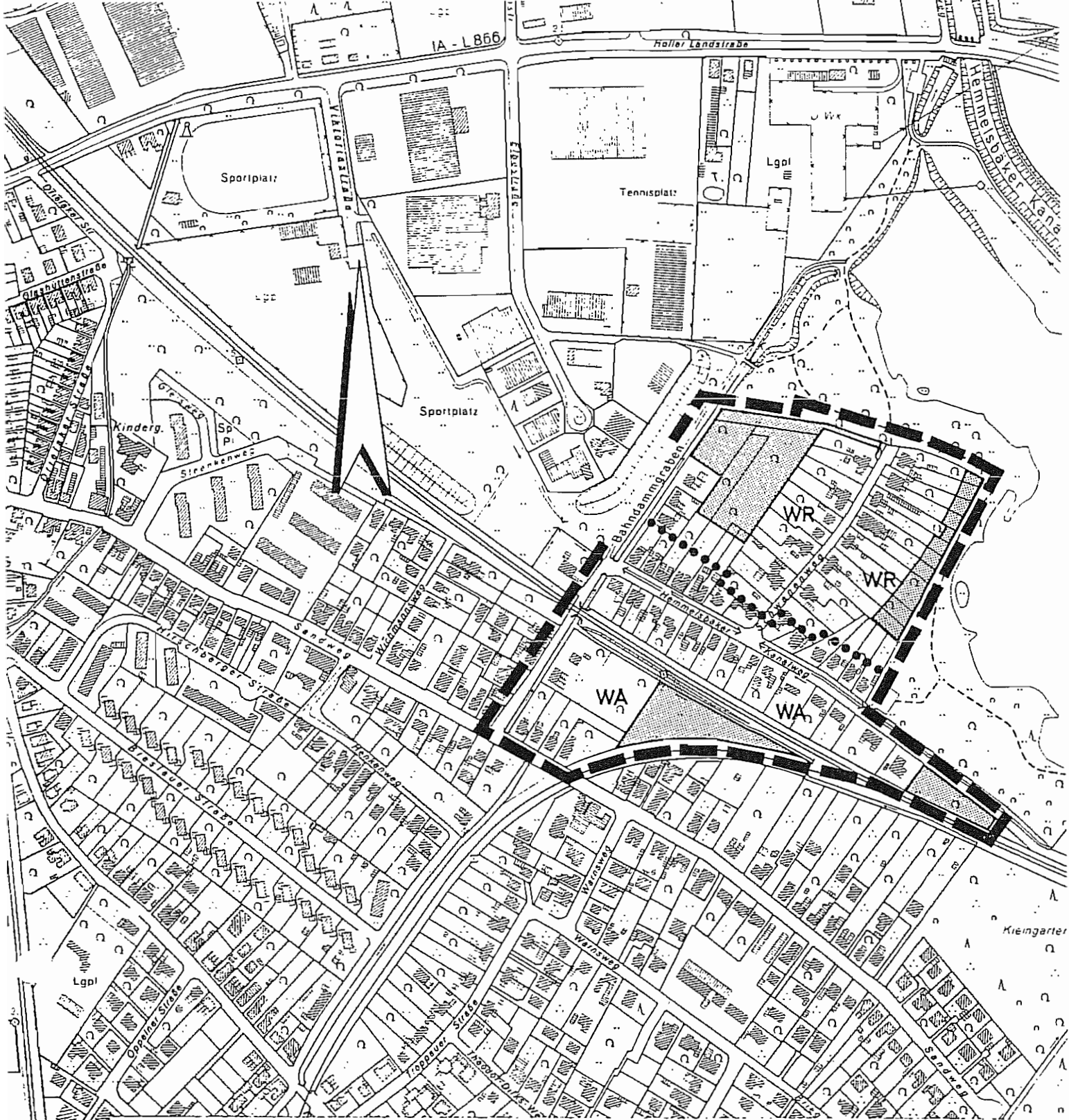
Die Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg in seiner Sitzung am 18.03.96 zur Beschlußfassung vorgelegen.

Oldenburg, 18.03.96

[Handwritten Signature]
Holzapfel
Oberbürgermeister



[Handwritten Signature]
Otter
Stadtdirektor



STADT OLDENBURG (OLDB)
 DER OBERSTADTDIREKTOR
 STADTPLANUNGSAMT - ABTEILUNG 611 - BAULEITPLANUNG

AZ.: 6122.20/O-661		WESENTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES O-661	
BLATT:			
MASSTAB: 1: 5000			
BEARBEITET:	N. H.	DATUM:	GENEHMIGT.
GEZEICHNET	Teq	DATUM	AMTSLEITER
		20.09.95	DATUM