

1. Anlaß und Ziele der Planung

Der seit 1964 rechtsverbindliche Bebauungsplan W-264 entspricht im Einmündungsbereich der Kennedystraße in die Bloherfelder Straße für den westlichen Bereich nicht mehr den heutigen Nutzungsansprüchen. Einerseits ist die südwestliche Teilfläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz bzw. Grünanlage festgesetzt, andererseits ist im östlichen Bereich eine Sonderbaufläche entlang der Bloherfelder Straße mit zwei Vollgeschossen und rückwärtig entlang der öffentlichen Grünfläche als Sonderbaufläche mit einem Vollgeschoß zulässig.

Der Bereich der öffentlichen Grünfläche wird derzeit als Wochenmarktfläche, Stellplatzfläche sowie im südlichen Teil als Kinderspielplatz genutzt.

Um diese flexible Nutzungsstruktur der öffentlichen Grünfläche planungsrechtlich zu sichern und weiterzuentwickeln, und dem östlich angrenzenden Bereich der Bauflächen eine städtebauliche Aufwertung mit einer höheren baulichen Dichte zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan W-264 geändert werden. Städtebauliches Ziel der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes W-264 ist es, die unterschiedlichen Nutzungsansprüche bereits vorhandener Nutzungen innerhalb des Änderungsbereiches neu zu beordnen und eindeutiger festzulegen.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan '96 (FNP '96) stellt das Plangebiet im östlichen Bereich als gemischte Baufläche und im westlichen Teil als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage dar. Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches der Änderung Nr. 1 des B-Planes W-264 ist die Bloherfelder Straße als Fläche für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge, hier als Kreisstraße (K 138), als Hauptverkehrsstraße des Vorbehaltensnetzes dargestellt.

Für den Planbereich liegt der seit dem 02.05.64 rechtsverbindliche Bebauungsplan W-264 vor, der für den Änderungsbereich Nr. 1 des B-Planes öffentliche Grünflächen einerseits und für die Bauflächen im östlichen Teil Sondergebiet mit I bis II Vollgeschossen mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und

eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,7 andererseits festsetzt. Des weiteren ist im südöstlichen Geltungsbereich eine Fläche für Stellplätze und Garagen sowie deren Zufahrten festgelegt.

Der Geltungsbereich der Änderung Nr. 1 des B-Planes W-264 liegt innerhalb des seit dem rechtskräftigen Sanierungsgebietes Kennedyviertel. Hierzu liegen die vorbereiteten Untersuchungen "Das Oldenburger Kennedy-Viertel - ein Stadtteil mit besonderem Entwicklungsbedarf -" vor.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Nördlich des Plangebietes im straßenseitigen Verlauf entlang der Bloherfelder Straße sind mischgebietsadäquate Nutzungen vorherrschend. Neben der Wohnnutzung sind Geschäftshäuser sowie ein rückwärtiger Bereich einer kirchlichen Einrichtung mit Jugendheim und Kindergarten vorhanden. Im Osten grenzt der Planbereich an den Einmündungsbereich in die Kennedystraße, südlich schließt sich der höher verdichtete Geschoßwohnungsbau des Kennedyviertels an. Südwestlich ist die verbindende Grünachse als Quartiersgrün bis zur Grünanlage des Kennedyteiches ortsbildprägend. Westlich schließt sich die Struktur der Straßenrandbebauung der Bloherfelder Straße mit mischgebietstypischer Bebauung an den Planbereich an.

Im Planbereich selbst ist die öffentliche Grünfläche, die mit ihrem Großbaumbestand bis an die Bloherfelder Straße heranreicht, und seit geraumer Zeit den stadtteilbezogenen Wochenmarkt aufnimmt, als Aufenthaltsraum für die Öffentlichkeit von besonderer städtebaulicher Qualität. Im südlichen Teil beinhaltet die Grünanlage eine Spielplatzfläche.

Der östliche Teil, der als Baufläche ausgewiesen war, ist durch die zulässigen Nutzungen von Geschäfts- und Büroräumen sowie Wohnnutzungen bzw. deren großzügigen Nebenanlagen (Stellplatzanlagen, Garagenhof etc.) geprägt. Im Bereich der Kennedystraße ist an die Garagenzeile ein Kiosk angebaut worden. Insgesamt entspricht der bebaute Bereich einer gemischten Nutzungsstruktur.

Der Planbereich befindet sich am Rande des Kennedy-Viertels an der Bloherfelder Straße. Die Bloherfelder Straße bildet eine bedeutende Versorgungsachse für die umliegenden Wohngebiete. Mischgebietstypische Nutzungsarten und -intensitäten prägen das Bild der straßenbegleitenden Bebauung, die im Bereich der in Nordsüdrichtung verlaufenden Grünachse unterbrochen wird. Hier, am Ende des öffentlichen Grünzuges, liegt umgebend von großkronigen Bäumen der Marktplatz, der eine große Bedeutung für diesen Stadtteil hat.

Er ist in den späten 60er Jahren im Zusammenhang mit dem Demonstrativvorhaben des Bundes, des Landes Niedersachsen und der Stadt Oldenburg entstanden und ist wesentlicher Bestandteil des Kennedy-Viertels - einem verdichteten Siedlungsgebiet mit vier- bis achtgeschossigen Wohngebäuden. Allein im Kennedy-Viertel leben rd. 2 300 Menschen, für die eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, Dienstleistungen und sozialen Infrastruktureinrichtungen zur Verfügung steht. Angrenzende Baugebiete erhöhen die Nachfrage nach entsprechenden Infrastruktureinrichtungen, die vorhandenen Versorgungseinrichtungen sind teilweise nicht mehr zeitgemäß, so auch der Marktplatz mit seiner unzureichenden Bodenbeschaffenheit.

Der "Treffpunkt Gemeinwesenarbeit" wurde im Sommer 1997 eingerichtet und grenzt unmittelbar an den Marktplatz. Hier findet ein auf die Bedürfnisse der Stadtteilbewohner abgestimmtes umfangreiches Programm und Angebot statt.

2.3 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Im östlichen Planbereich sind einzelne Großbäume zum Teil im Garagenhof und entlang der Kennedystraße sowie ein Einzelbaum nördlich an der Bloherfelder Straße vorhanden. Im Bereich der Bloherfelder Straße ist der auslaufende Grünzug als Kopfsituation für flexible Nutzungsansprüche mit Aufenthaltsqualität eingerahmt in Baumbestand hervorzuheben. Der Gehölzbestand rund um diesen "Quartiersplatz" beinhaltet auch kleinere Gehölze wie Busch- und Strauchwerk. Der Baumbestand insgesamt ist hier als ortsbildprägend anzusehen.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes '96 sind die westlichen Flächen durch öffentliche Grünflächen, die nördlichen Straßenflächen als Straßenverkehrsflächen und die östlichen bisherigen Bauflächen als Mischgebiet festzusetzen, so daß der Änderungsbereich als aus dem FNP '96 entwickelt anzusehen ist.

Die öffentliche Grünfläche wird unter den vorgenannten Rahmenbedingungen als Zweckbestimmung "multifunktionaler Quartiersplatz" und südlich als Spielplatz festgesetzt. Eine räumliche Trennung der beiden Zweckbestimmungen ist nicht angestrebt, da ein fließender Übergang zwischen beiden Nutzungsansprüchen in der weiteren städtebaulichen Entwicklung dieser Platzfläche, also auch für Spielzwecke, angestrebt wird. Des weiteren wird eine flächige Festsetzung des vorhandenen Gehölzbestandes als Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen.

Der östliche Bereich wird entsprechend der heutigen Baustruktur als Mischgebiet mit einer dem Straßenverlauf und dem Verlauf des westlichen Grünzuges folgenden überbaubaren Fläche festgesetzt, wobei im Prinzip Festsetzungen der Bauflächen des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplanes W-264 für den Änderungsbereich übernommen werden. Durch die Anordnung eines schmalen "Baufensters" wird somit eine geschlossene Bauzeile mit städtebaulichen Eckbetonungen zum Grünbereich und zur Einmündung in die Kennedystraße angestrebt.

3.2 Berücksichtigung der Ziele von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan W-264 setzt für die Sondergebietsfläche (SO) eine Grundflächenzahl von 0,4 fest, im Bereich entlang des Grünzuges ist auf einer Ausweisung zum Maß der Nutzung im damaligen Plan verzichtet worden. Aufgrund der hierzu maßgeblichen Baunutzungsverordnung von 1962 sind die Grundflächen von Nebenanlagen sowie von Stellplätzen und Garagen nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen, so daß im gesamten Änderungsbereich bis auf die Grünflächen Eingriffe in Natur und Landschaft in Form von Versiegelungen zulässig sind. Da die im Änderungsbereich befindlichen Grünstrukturen und wertvollen Gehölzbestände des Grünzuges nahezu alle erhalten werden sollen und damit eine Erhöhung des Versiegelungsgrades gegenüber der derzeit rechtsgültigen Bebauungsausweisung nicht ermöglicht wird, bereitet die Änderung des Bebauungsplanes keine Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Die überbaubaren Flächen des Änderungsbereiches orientieren sich im wesentlichen am Bestand der verdichteten Straßenrandbebauung der Hauptverkehrsstraße, so daß auch hier keine Erhöhung des Versiegelungsgrades gesehen wird. Mit der Festsetzung von 0,6 für die Grundflächenzahl (GRZ) und 1,2 für die Geschoßflächenzahl (GFZ) auf schmalen Baufenstern soll im Gegenteil eine möglichst hohe Dichte der Bebauung erreicht werden, um der städtebaulich gewünschten Situation zu entsprechen und die vorhandenen Grünbereiche freizuhalten. Da sich mit der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes W-264 bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und den versiegelbaren Flächenanteilen im Sinne des Naturschutzrechtes nicht verschlechtern, ist die Eingriffsregelung nach den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) § 8 a in Verbindung mit § 1 a Baugesetzbuch (BauGB) nicht anzuwenden.

Unabhängig hiervon werden die vorhandenen Gehölzbestände erstmalig in die Planung aufgenommen und mit der textlichen Festsetzung § 6 als zu erhalten sowohl flächig im Bereich des wertvollen Ausläufers des Grünzuges als auch mit Einzelbaumstandorten im Bereich bestehender Siedlungsflächen festgesetzt.

bestand dieser eingegrünten Platzsituation als Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Die im Mischgebiet (MI) allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 3, die für diesen Änderungsbereich irrelevant sind, wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten, sind aus städtebaulichen Gründen (Flächenbedarf) bzw. um Sozialkonflikte (Nähe KIGA; Kirche; soziale Einrichtungen) auszuschließen nicht zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Garagen und Stellplätze aus verkehrstechnischen Gründen (Ampelanlage im Bereich der Einmündung Kennedystraße) ebenfalls nicht zulässig.

3.4 Erschließung

Eine verkehrliche Erschließung der Mischgebietsfläche soll über die Kennedystraße rückwärtig zur bestehenden sowie einer möglichen Neubebauung der Bauzeile sichergestellt werden. Im rückwärtigen Innenbereich sind dann auch die Stellplätze und Nebenanlagen angeordnet.

Sowohl in der Bloherfelder Straße als auch in der Kennedystraße befindet sich ein Regen- und Schmutzwasserkanal. Der Schmutzwasserkanal (SWK) verläuft in Richtung Bloherfelder Straße/Uhlhornsweg/Eichenstraße. Der Regenwasserkanal (RWK) der Bloherfelder Straße entwässert über den RWK in der Kennedystraße zum Bloherfelder Wasserzug, Gewässer Nr. 6.00 der Haaren-Wasseracht.

Die Schmutzwasserableitung ist durch Einleitung in die vorhandenen Schmutzwasserkanäle (SWK) gesichert. Evtl. Änderungen sind bei Veränderungen der bestehenden Gebäudestruktur mit der zuständigen unteren Wasserbehörde (Tiefbauamt) abzustimmen und entsprechend zu beantragen.

Im Baugenehmigungsverfahren ist der ordnungsgemäße Nachweis der Oberflächenentwässerung bei baulichen Veränderungen der bestehenden baulichen und sonstigen Anlagen zu erbringen. Gem. § 149 Abs. 3 Nds. Wassergesetz (NWG) sind die Grundstückseigentümer verpflichtet, das anfallende Niederschlagswasser auf ihrem Grundstück zu beseitigen, wo dieses schadlos möglich und sinnvoll ist. In Gewerbegebieten, an Hauptverkehrsstraße und auf hoch frequentierten Bereichen ist grundsätzlich mit verunreinigtem Niederschlagswasser zu rechnen. Eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist somit nur in geringem Maße möglich. Hierzu sind geeignete Retentionsanlagen zu erstellen oder Rückhaltekanäle zu verlegen. Die zulässige Abflußmenge zum Regenwasserkanal (RWK) in der Bloher-

3.3 Die weiteren Festsetzungen

Die Bereiche, die im Plangebiet der Änderung als Baugrundstücke für Mischgebiet (MI) festgesetzt sind, sollen, entsprechend der urbanen Bebauungsstruktur entlang der Ausfallstraße, dem Anspruch einer verdichteten Randbebauung im Einmündungsbereich zum Kennedyviertel Folge leisten. Dementsprechend ist die Festsetzung als Mischgebiet (MI) mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 zur Betonung der jeweiligen Raumkanten gerechtfertigt. Unterstützt wird die Ausweisung durch die Begrenzung der Anzahl der Vollgeschosse von mind. II-Vollgeschossen und max. IV-Vollgeschossen, um einen urbanen Charakter der Baukörper für diesen Bereich zu ermöglichen.

Es wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, eine abweichende Bauweise festzusetzen. Ziel ist es, dadurch eine gewünschte städtebaulich geschlossene Wirkung zu erreichen, wie sie der Ecksituation im Straßenraum gerecht wird. Hierbei sind weite Gestaltungsmöglichkeiten gegeben, da der Anbau an die Grundstücksgrenze zwar gewünscht ist, aber nicht zwangsläufig realisiert werden muß. Dies könnte u. a. für das Eckgrundstück Bloherfelder Straße/Kennedystraße der Fall sein.

Der Verlauf der überbaubaren Flächen in Verbindung mit der Ausweisung einer abweichenden Bauweise läßt den städtebaulichen Ansatz für eine geplante Bauzeile mit Dienstleistungseinrichtungen entlang der Bloherfelder Straße zu. Das Baugebiet wird durch die sich ergebenden raumbildenden Fassadenabschnitte zusammengefaßt. Die ausnahmsweise Zulässigkeit eines Vortretens von Gebäudeteilen von der Baugrenze ermöglicht eine Gliederung der einzelnen Baukörperabschnitte, um keine monotonen Fassadenfronten zu erzwingen. Zudem entsteht durch die großzügige Festlegung von nicht überbaubaren Flächen im Innenbereich eine "hofartige" Situation, die in diesem städtisch geprägten Bereich die rückwärtige Erschließung über die Kennedystraße ermöglicht. Die Bloherfelder Straße wird für den Geltungsbereich der Änderung als Straßenverkehrsfläche in der gesamten derzeitigen Parzellenstruktur gesichert, damit flexibel auf Um- und Rückbaumaßnahmen zur Straßenplanung reagiert werden kann.

Um den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen gerecht zu werden, ist die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung multifunktionaler Quartiersplatz (MQ) sowie als Spielplatz ausgewiesen. Der "multifunktionale Quartiersplatz" dient hierbei vorrangig der Unterbringung des Wochenmarktes sowie der Parkplatznutzung, aber auch den Aktivitäten der Bewohner des gesamten Stadtquartiers als zentraler öffentlicher Grünbereich. Um eine gesicherte Erschließung der Platzfläche planungsrechtlich zu beordnen, sind die Zu- und Abfahrten bzw. rad- und fußläufigen Anbindungen festgesetzt. Darüber hinaus wird der prägende Baum-

felder Straße und in der Kennedystraße beträgt für neue bauliche Maßnahmen 1,5 l/(s x ha).

Für die Ableitung in die Kanalisation bzw. für die Grundstücksentwässerung ist ein Entwässerungsantrag zu stellen. Die Erschließung der "Marktplatzfläche" und der dahinterliegenden weiteren Grünflächen ist über die Bloherfelder Straße sichergestellt.

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser ist im Bestand soweit hergestellt und auch künftig möglich.

Der Planbereich ist unmittelbar an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Eine Bushaltestelle der Linie Nr. 9 befindet sich unmittelbar an der Bloherfelder Straße vor dem Marktplatzbereich.

Vom zuständigen Träger öffentlicher Belange wird darauf hingewiesen, daß ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.

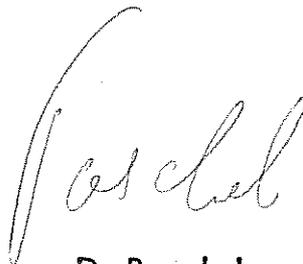
3.5 Städtebauliche Daten

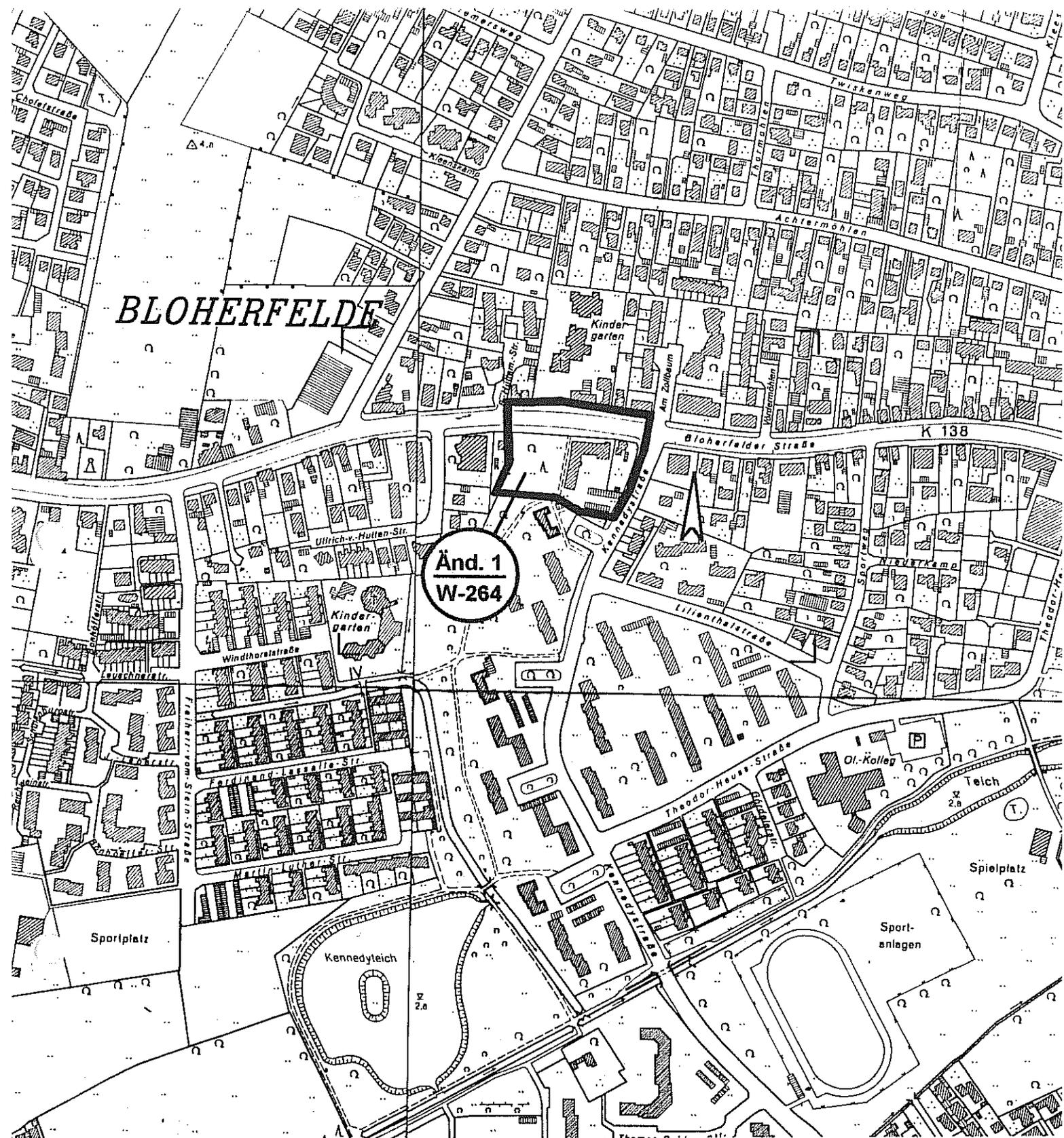
Die Gesamtgröße der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes W-264 beträgt	ca. 10 470 m ²
Baufläche als Mischgebiet (MI)	ca. 4 300 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 2 860 m ²
Straßenverkehrsfläche	ca. 3 310 m ²

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg in seiner Sitzung am 14. Dez. 1999 zur Beschlußfassung vorgelegen.

Oldenburg, 14. Dez. 1999




Dr. Poeschel
Oberbürgermeister



STADT OLDENBURG (OLDB)			
DER OBERBÜRGERMEISTER			
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung – Abteilung 611			
AZ:	UMGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES DER ÄND. Nr. 1 DES BEBAUUNGSPLANES W-264		
BLATT:			
MASSTAB: 1:5000	ANLAGE ZUM AUFSTELLUNGSBESCHLUSS AM:		
BEARBEITET: Prö.	DATUM:	GENEHMIGT:	
Gezeichnet: SB	Geändert:	AMTSLEITER:	DATUM: