

Entwurf

Begründung zum Bebauungsplan M-466 I

Bereich Autobahn (A 28), Jägerstraße, Am Schützenplatz

Gliederung:

1. Anlaß und Ziel der Planung
2. Rahmenbedingungen
3. Inhalt des Planes
4. Maßnahmen zur Planverwirklichung
5. Bisheriger Planverlauf

Hat vorgelegen

12. Feb. 1988
Bez.-Reg. Weser-Ems

Im Auftrage
frille

1. Anlaß und Ziel der Planung

Anlaß für die Planung ist die Entscheidung der Fleischwarenfabrik Oldenburg, die Modernisierung des Betriebes durch einen Neubau an einem anderen Standort durchzuführen.

Es ergibt sich nunmehr die Frage, ob und in welcher Weise der vorhandene Bereich und die vorhandenen Gebäude einer anderen Nutzung zugeführt werden können. Eine uneingeschränkte Gewerbenutzung ist im Hinblick auf das in diesem Bereich vorhandene Wohnen und die problematische Verkehrerschließung städtebaulich nicht zu vertreten.

Ziel der Planung ist daher, die mit der Schließung der Brauerei an der Ziegelhofstraße, der Umsiedlung eines Gewerbebetriebes an der Jägerstraße eingeleitete und sich jetzt mit der Verlagerung der Fleischwarenfabrik fortsetzende Entwicklung städtebaulich neu zu ordnen.

Es wird davon ausgegangen, daß die in diesem Bereich vorhandene Funktionsmischung erhalten bleibt.

Es wird angestrebt, hier

- innenstadt- und wohnungsnahe Arbeitsplätze zu entwickeln,
- den Gewerbebestandort in neuer Qualität für weniger emittierende Gewerbebetriebe und Dienstleistungen nutzbar zu machen; d. h. u. a. wesentliche Teile der Fleischwarenfabrik wieder zu beleben,
- das Gewerbegebiet durch wohngebietsbezogenes Grün zu ergänzen,

- das Freiflächendefizit benachbarter Altwohngebiete zu verringern,
- Teilbereiche für eine Wohnnutzung vorzusehen.

In dieses Konzept fügt sich die Ansiedlung von Verwaltungseinrichtungen und Instituten des Landwirtschaftswesens ein. Es sollen hier Arbeitsplätze einer neuen Qualität geschaffen werden.

Im Hinblick darauf, daß die Erarbeitung der Planung für den gesamten Bereich im Sinne der obengenannten Zielvorstellungen eine längerfristige Abklärung verschiedener Problemfelder erfordert, jedoch im Bereich der vom Bebauungsplan M-466 I erfaßten Fläche schon kurzfristig die Landwirtschaftskammer Weser-Ems unter Beachtung der obengenannten Zielvorstellungen Einrichtungen (u. a. Institute der Kammer) in unmittelbarer Nähe der Hauptverwaltung konzentrieren möchte, wird für das Bebauungsplangebiet vorweg eine Bebauungsplanänderung als Teilplanung der Gesamtplanung durchgeführt.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Stadtteilentwicklungsplan Innenstadt (012) von 1978,
Flächennutzungsplan 1981,
Bebauungsplan M-466,
Sportstättenplan 1981 - 1990,
Generalentwässerungsplan A (Abwasserbeseitigung 1970/71) und B (Oberflächenentwässerung 1973/75),
Generalverkehrsplan 1970.

Der Flächennutzungsplan 1981 der Stadt Oldenburg stellt die Flächen als gewerbliche Bauflächen und in einem ca. 25 m breiten Streifen entlang der Autobahn (A 28) als Grünfläche dar. Aufgrund der geplanten städtebaulichen Neuordnung des Bereiches ist eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Die Änderung erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan M-466 ist das Bauland als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Der Planbereich grenzt westlich an die Autobahn (A 28) und nördlich an die Jägerstraße, die lt. Generalverkehrsplan die Funktion einer städtischen Verkehrsstraße hat. Nördlich der Jägerstraße grenzt der Bebauungsplan M-436 an den Planbereich.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

2.2.1 Vorhandene Nutzungen und naturräumliche Gegebenheiten

Die Flächen im Planbereich werden, mit Ausnahme von zwei Wohngrundstücken, an der Straße "Am Schützenplatz" als Sportflächen (Rasenspielfelder) genutzt. Neben Sträuchern sind an Großgehölzen überwiegend Kastanien, Pappeln und Birken vorhanden.

2.2.2 Vorhandene Infrastruktur

Der Planbereich grenzt nördlich an die voll ausgebaute Jägerstraße, die Teil des Verkehrsstraßenzuges Elsässer Straße - Jägerstraße - Infanterieweg - Pophankenweg ist. Die östlich angrenzende Anliegerstraße "Am Schützenplatz" ist provisorisch ausgebaut.

Die nächsten Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs liegen in den Kreuzungsbereichen Jägerstraße/Schützenweg - Dietrichsweg (Linie 4) und Jägerstraße/Ziegelhofstraße (Linie 5).

Wasser-, Elt- und Gasleitungen liegen in den vorhandenen Straßen.

In der Jägerstraße ist von der Autobahn bis zur Adolf-Grimme-Straße ein Schmutzwasserkanal, im weiteren Verlauf der Jägerstraße und in der Straße "Am Schützenplatz" ist ein Mischwasserkanal vorhanden. In der Jägerstraße insgesamt liegt ein Regenwasserkanal.

Auf dem Gelände der Fleischwarenfabrik befinden sich insgesamt fünf Brunnen, davon drei innerhalb des Planbereiches, die bisher nach Aufbereitung des Wassers der Eigenversorgung der Fabrik dienen.

2.2.3 Immissionen

Auf den Planbereich wirken verschiedene Lärmimmissionen ein.

Es handelt sich hier um

- Bundesbahnlärm,
- Verkehrslärm von der Jägerstraße,
- Verkehrslärm von der Autobahn (A 28),
- Gewerbelärm vom südlich angrenzenden Gewerbegebiet.

Der Lärm und seine Auswirkungen auf das Plangebiet sind von einem vereidigten Sachverständigen für Lärmimmissionen in einem schalltechnischen Gutachten ermittelt und bewertet worden.

3. Inhalt des Planes

3.1 Planungsabsicht in Abwägung mit unterschiedlichen Belangen

Im Planbereich sollen Dienstleistungen, insbesondere aber Anlagen der Verwaltung, Untersuchungs-, Forschungs- und Lehrinstitute der Landwirtschaftskammer Weser-Ems als auf-

einander bezogene Anlagen funktionell zusammengefaßt werden.

Wohnungen sind nur zulässig, soweit deren Nutzung mit der Zweckbestimmung des Sondergebietes vereinbar ist. Es wird damit der Landwirtschaftskammer die Möglichkeit eingeräumt, notwendige Wohnungen zu schaffen, die für Betriebsabläufe (Vorbereitung, Durchführung, Überwachung, Lehrveranstaltungen) auf dem Gelände erforderlich sind. Der Zielvorstellung, Einrichtungen der LWK zu konzentrieren, dient auch die Zulässigkeit von baulichen Anlagen für die Unterbringung von Teilnehmern an Lehrveranstaltungen und Tagungen.

Diese von der Stadt Oldenburg (siehe Aufstellungsbeschuß vom 19.01.87) eingeleitete Entwicklung hat zur Konsequenz, daß langfristig eine Entlastung des Hauptstandortes der Landwirtschaftskammer an der Mars-la-Tour-Straße erwartet und somit dort der Wohnwert des Gebietes gesteigert werden kann. Die Errichtung der obengenannten Anlagen und Einrichtungen steht im Einklang mit der Umnutzung des Gewerbebetriebes "Fleiwa".

Dem aus Immissionsgründen gegebenen Standortnachteil stehen folgende wesentliche Vorteile gegenüber:

- Die Möglichkeit, die Anlagen und Einrichtungen in geplantem Umfang am städtebaulich vertretbaren Standort zu verwirklichen, zumal ein anderer, mit den städtebaulichen Zielsetzungen zu vereinbarenden Standort nicht gegeben ist;
- die räumliche Nähe (ca. 800 m) zur Hauptverwaltung der Landwirtschaftskammer an der Mars-la-Tour-Straße;
- die für diese Einrichtung mit regionaler Bedeutung gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz.

Dem Plangebiet werden im Hinblick auf die geplante Nutzung und den Schutzanspruch benachbarter Wohngebiete Planungsrichtpegel von 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts zugeordnet. Diese Planungsrichtpegel entsprechen den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes M-466.

Aufgrund des Straßenverkehrslärm sind Überschreitungen dieser Werte gegeben. Es ist daher erforderlich, die in der Vornorm DIN 18005 nahe Verkehrswegen genannten Toleranzen in Anspruch zu nehmen.

Aus dem schalltechnischen Gutachten ist erkennbar, daß der Straßenverkehr die beherrschende Schallquelle ist und der Schienenverkehr sowie Flächenschallquellen aus dem südlich angrenzenden, nach Umnutzung eingeschränkten Gewerbegebiet die dargestellten Lärmpegelbereiche (siehe Anlage 1 und 2 zur Begründung) nicht beeinflussen. Die Planungsrichtpegel werden aufgrund der Lärmbelastung von der Autobahn (A 28)

...

und der Jägerstraße tags im Rahmen der max. möglichen Toleranz von bis zu 10 dB (A) überschritten (siehe Anlage 1 zur Begründung); d. h. soweit eine Nutzung der Gebäude nur während der Tageszeit gegeben ist, ist die Planung im Sondergebiet insgesamt realisierbar. Soweit der zulässige Außenlärmpegel im Planbereich überschritten wird, sind erhöhte Anforderungen an die Außenbauteile (Objektschutz) gem. DIN 4109 in der jeweils geltenden Fassung zu stellen. Der maßgebliche Lärmpegel ist dem entsprechenden Lärmpegelbereich zuzuordnen.

Eine Bebauung mit dem Charakter einer Wohnbebauung sollte generell nur in dem Bereich untergebracht werden, in dem der Lärmpegel nachts unter 55 dB (A) liegt (siehe Anlage 2 zur Begründung). Bei Wohnungen, soweit sie in Bereichen untergebracht werden müssen, in denen der Lärmpegel oberhalb der Toleranzgrenze der Vornorm DIN 18005 liegt, ist neben Schallschutzvorkehrungen durch geeignete Anordnung und Grundrißgestaltung der erforderliche Lärmschutz zu sichern. Die Regelungen im einzelnen bleiben dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Abwägungsergebnis

Bei Berücksichtigung der oben angeführten Voraussetzungen werden Verwaltungseinrichtungen und Institute des Landwirtschaftswesens im Bebauungsplanbereich unter Abwägung aller Belange auch im Hinblick auf die Immissionen für richtig und vertretbar gehalten. Sie entsprechen den städtebaulichen Zielvorstellungen in diesem Bereich. Sie können einen wichtigen Impuls zur Entwicklung des Gesamtbereiches der Fleiwa geben.

3.2 Festsetzungen im einzelnen

Art der Nutzung:

Die im Bebauungsplanbereich geplanten Anlagen und Einrichtungen unterscheiden sich wesentlich von der allgemeinen Zweckbestimmung der übrigen Baugebiete nach den §§ 2 bis 9 BauNVO in der Fassung von 1977, so daß die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich ist. Die Entwicklungsrichtung des Sondergebietes ist durch die Zweckbestimmung und Festsetzung der zulässigen Anlagen und Einrichtungen eindeutig bestimmt. Der Störgrad des Gebietes ist aufgrund seiner Zweckbestimmung mit dem eines Mischgebietes gleichzusetzen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die städtebauliche Zielsetzung, im Bebauungsplanbereich eine Konzentration von Dienstleistungen unter Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu ermöglichen. Darüber hinaus soll der Landwirtschaftskammer ausreichender Planungsspielraum eingeräumt werden. Als angemess-

...

senes Maß der baulichen Nutzung werden als Höchstgrenze vier Geschosse zugelassen, die Grundflächenzahl wird mit 0,8, die Geschosflächenzahl mit 2,0 festgesetzt. Die Festsetzungen sollen eine Konzentration von Dienstleistungen ermöglichen. Insbesondere soll in dem Sondergebiet mit eindeutiger Zweckbestimmung der Landwirtschaftskammer ausreichender Planungsspielraum eingeräumt werden. Das im Vergleich zur bisherigen Festsetzung höhere Maß der baulichen Nutzung hat vor allem seine Begründung darin, daß Grundstücksteilungen nicht auszuschließen sind und relativ kleine Grundstücke mit intensiver Bebauung gebildet werden müssen. Insgesamt ist, bezogen auf den Gesamtbereich, einem öffentlichen Bauträger, wie die Landwirtschaftskammer, keine rigore Ausnutzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung zu erwarten, sondern vielmehr eine qualitativ angemessene Bebauung.

Bauweise

Die Nutzung im Plangebiet erfordert eine über die in der offenen Bauweise hinausgehende zulässige Gebäudelänge. Es wird deshalb eine Sonderbauweise mit Gebäudelängen über 50 m festgesetzt. Im übrigen gelten die Grenzabstände des § 7 NBauO.

Erschließung

Zur Erschließung des südlich an den Bebauungsplanbereich grenzenden neu zu ordnenden Gewerbegebietes erfolgt die Festsetzung einer Erschließungsstraße in der den Anforderungen des gewerblichen Verkehrs entsprechenden Breite. Durch die direkte Anbindung des südlichen Gewerbegebietes an die Verkehrsstraße Jägerstraße soll erreicht werden, daß der für eine Wohnnutzung in Aussicht genommene Bereich südlich und nördlich der Industriestraße vom Gewerbeverkehr entlastet wird.

Sonstiges

Der im Bebauungsplanbereich vorhandene Baum- und Strauchbestand ist in der Planzeichnung dargestellt. Auf eine Festsetzung "zu erhaltende Bäume", wie im Bebauungsplan M-466, wird verzichtet, da die für eine solche Festsetzung erforderlichen städtebaulichen Gründe nur zum Teil gesehen werden. Die Festsetzung aus der Sicht des Naturschutzes wird nicht für erforderlich angesehen, da aufgrund des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes bei Eingriffen in den Baumbestand, soweit sie aufgrund von Baumaßnahmen unvermeidlich sind, die Funktionen und Werte für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlicher Weise im Baugebiet wieder hergestellt werden müssen (Ausgleichsmaßnahmen). Die Regelung im einzelnen bleibt dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten, so daß der Planungsspielraum durch Festsetzungen im Bebauungsplan nicht eingegrenzt wird. Bei der Entstehung der baulichen Anlagen wird erwartet, daß eine Einbindung des vorhandenen Baum- und Strauchbestandes, soweit irgend möglich, erfolgt.

Im Übrigen sind aufgrund des Nds. Naturschutzgesetzes von 1981 bei Baumaßnahmen, bei denen Eingriffe in den Baumbestand unvermeidlich sind, die Funktionen und Werte für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlicher Weise im Bebauungsplanbereich wieder herzustellen (Ausgleichsmaßnahmen). Die Regelung im einzelnen bleibt dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Für Stellplatzanlagen wird bei mehr als fünf Stellplätzen pro fünf Stellplätze das Anpflanzen und Unterhalten eines Baumes festgesetzt. Diese Anpflanzung soll innerhalb bzw. in unmittelbarer Nähe der Stellplatzflächen erfolgen, um in dem und für den Bereich dieser Flächen

- ein erträgliches Kleinklima,
- eine Verbesserung der lufthygienischen Verhältnisse,
- eine funktionale und gestalterische Einbindung zu erreichen.

3.3 Infrastruktur

Die Infrastruktur insgesamt ist generell gesichert. Soweit erforderlich, kann durch weitere Maßnahmen (Ausbau von Verkehrsflächen, Erweiterung der Ver- und Entsorgung) auf der Grundlage des Bebauungsplanes die notwendige Ergänzung erfolgen.

Im Hinblick auf die zu erwartende Bebauung und Versiegelung der Flächen im Bebauungsplanbereich sind Vorkehrungen zur Rückhaltung des Oberflächenwassers erforderlich, da der vorhandene Regenwasserkanal in der Jägerstraße nicht in der Lage ist, zusätzliche Oberflächenwasser aufzunehmen. Umfang, Lage und Form der Oberflächenwasserrückhaltung hängt von der Bebauung und der Größe der versiegelten Flächen ab. Die notwendigen Vorkehrungen sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu untersuchen und festzulegen.

Falls eine weitere Nutzung der im Gebiet vorhandenen Brunnen erfolgen soll, sind wirksame Schutzmaßnahmen im unmittelbaren Bereich der Gewinnungsanlagen und in deren Einzugsbereich zu treffen. Eine rechtzeitige Beteiligung der unteren Wasserbehörde ist zu veranlassen. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen, die eine Wassergewinnung behindern.

3.4 Städtebauliche Übersichtsdaten

Bruttobaufläche	34 500 m ²
Sondergebiet	33 000 m ²
Verkehrsfläche	1 500 m ²
Zulässige Grundfläche	26 400 m ²
Zulässige Geschoßfläche	66 000 m ²

...

4. Maßnahmen zur Planverwirklichung

Im Bebauungsplanbereich befinden sich zwei Sportplätze, die vom Polizeisportverein Oldenburg genutzt werden. Als Ersatz für diese mit Beginn der Baumaßnahmen nicht mehr zur Verfügung stehenden Sportflächen werden neue Sportplätze einschl. Umkleidegebäude, Parkplätze und Erschließung an anderer Stelle angelegt.

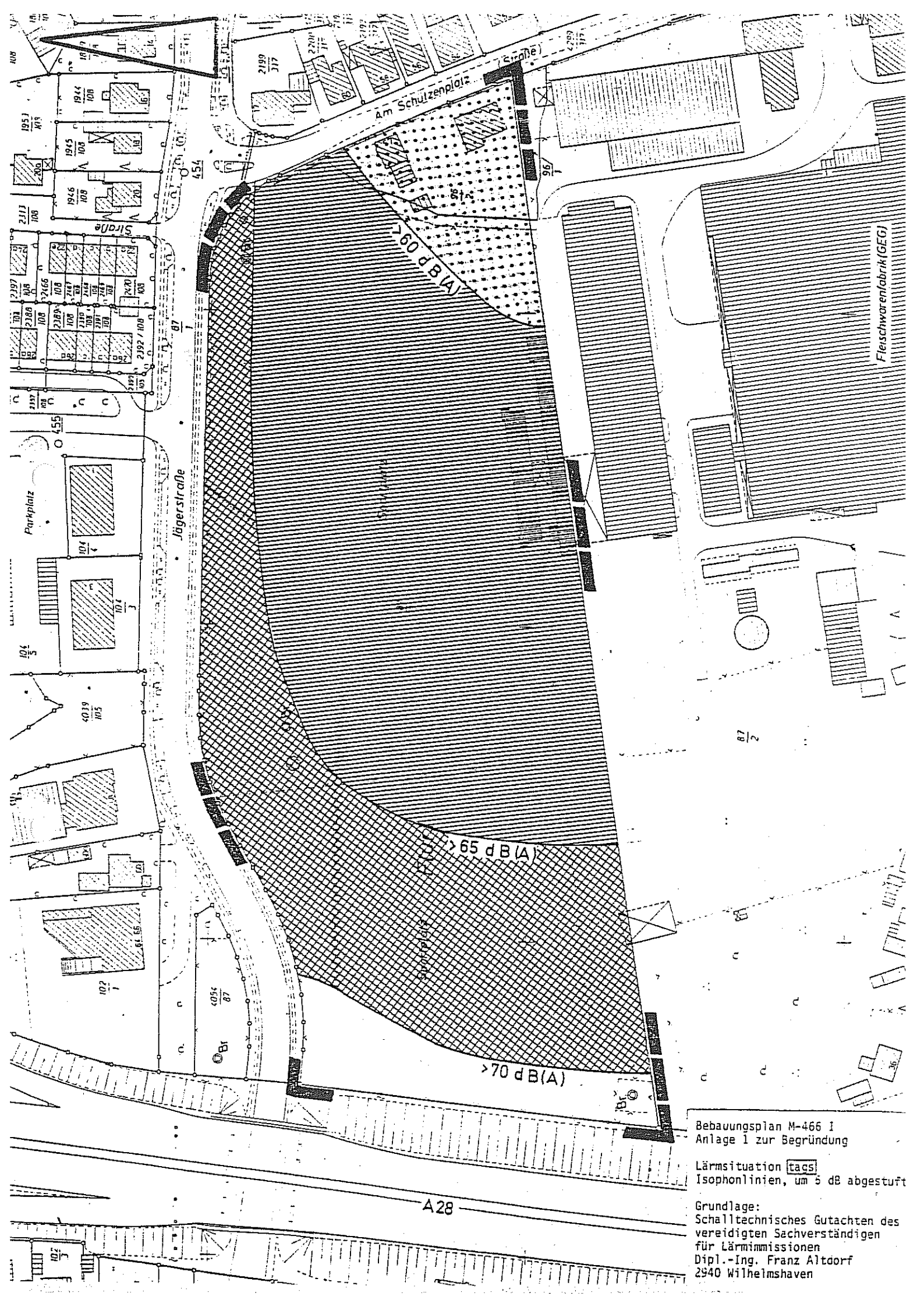
Die Bereitstellung der für diese Maßnahmen erforderlichen Mittel aus dem städtischen Haushalt ist gewährleistet.

5. Bisheriger Verfahrensverlauf

Aufstellungsbeschluß 19.01.87

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 2 a BBauG in Form einer Bürger- versammlung in der Schule Neues Gymnasium 09.06.87

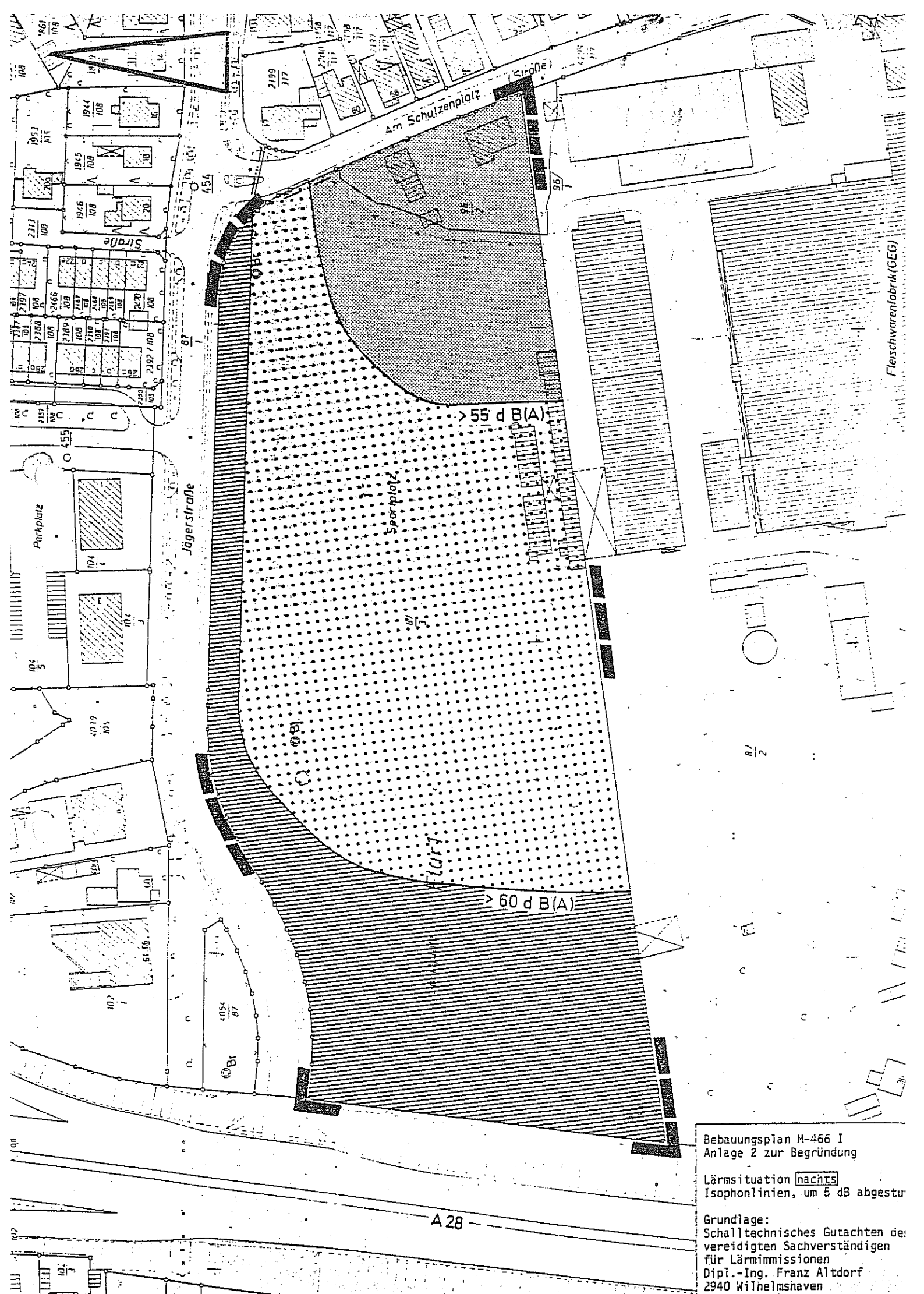
Öffentliche Auslegung 31.08.87 bis 30.09.87



Bebauungsplan M-466 I
Anlage 1 zur Begründung

Lärmsituation tags
Isophonlinien, um 5 dB abgestuft

Grundlage:
Schalltechnisches Gutachten des
vereidigten Sachverständigen
für Lärminmissionen
Dipl.-Ing. Franz Altdorf
2940 Wilhelmshaven

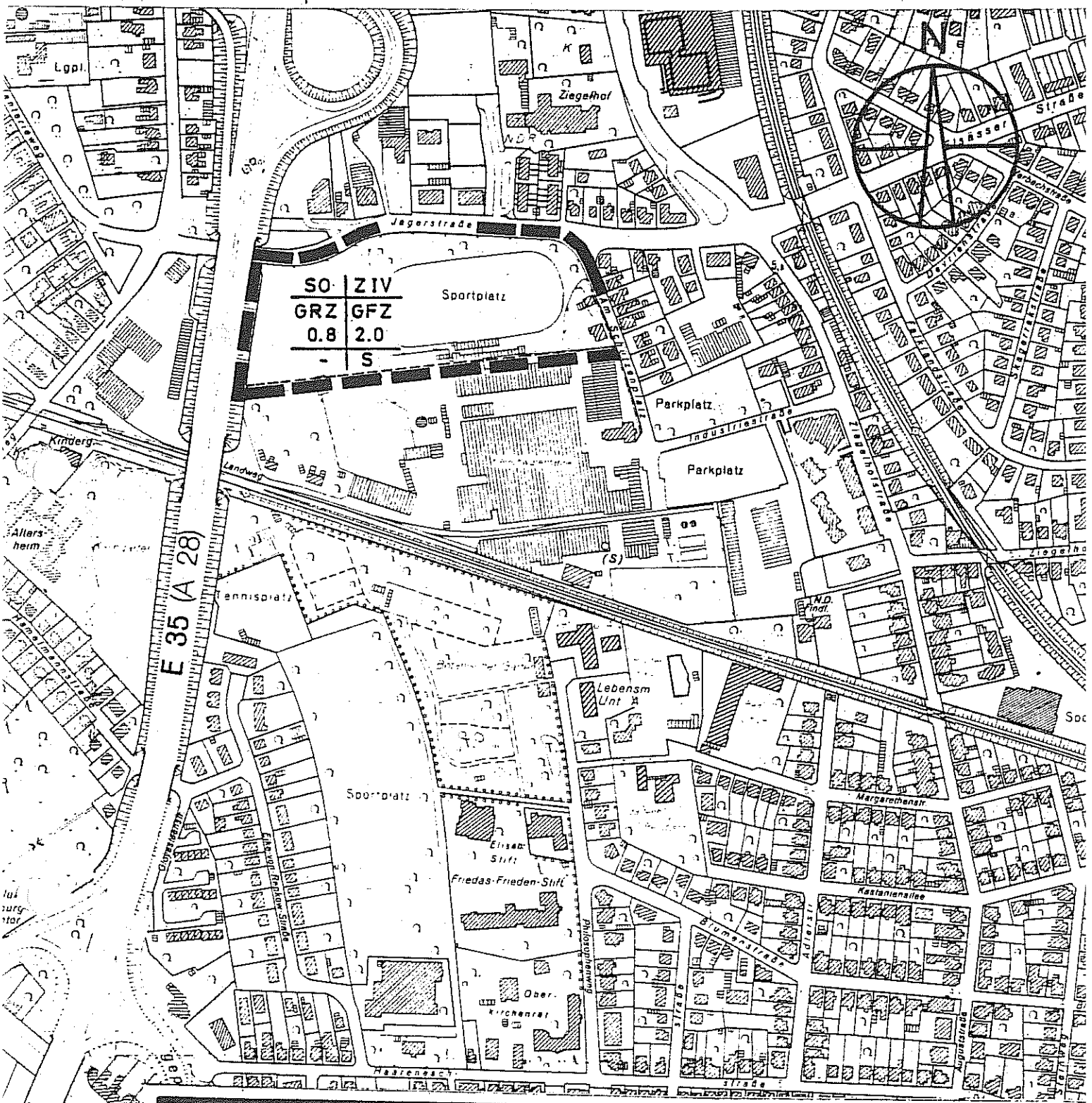


Bebauungsplan M-466 I
Anlage 2 zur Begründung


Lärmsituation nachts
Isophonlinien, um 5 dB abgestu

Grundlage:
Schalltechnisches Gutachten des
vereidigten Sachverständigen
für Lärminmissionen
Dipl.-Ing. Franz Altdorf
2940 Wilhelmshaven

A 28



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

AZ.: 6122.20/M-4661	 UMGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES BEBAUUNGSPLAN M-4661		
BLATT:			
MASSTAB: 1: 5000			
BEARBEITET:	DATUM:	ABT.-LEITER:	DATUM:
GEZEICHNET: Schu	DATUM: 22 07 87	AMTSLEITER:	DATUM: