

Begründung zum Bebauungsplan S-597 I (Fürstenwalder Straße)

1. Anlaß und Ziel der Planung

An der Fürstenwalder Straße ist ein Seniorenwohnstift vorhanden. Zur Betreuung und Verwaltung dieser, aber auch anderer im Stadtgebiet vorhandener Altenheime ist eine zentrale Verwaltungsstelle erforderlich. Für die Errichtung dieser Anlage bietet sich ein Grundstück an der Fürstenwalder Straße an. Der hier geltende Bebauungsplan S-597 läßt eine solche Nutzung nicht zu. Aus städtebaulicher Sicht wird der Standort jedoch als angemessen angesehen, da er unmittelbar neben dem Wohnstift liegt. Es ist daher geplant, die Festsetzungen in einem Teilbereich zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Verwaltungsgebäude zu schaffen.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan der Stadt stellt die Fläche des Planbereiches als Grünfläche dar, die Teil einer in Ostwestrichtung verlaufenden Grünverbindung ist. Aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist der Grünzug im Bebauungsplan S-597 modifiziert festgesetzt mit dem Ergebnis, daß der Planbereich des Bebauungsplanes S-597 I als reines Wohngebiet festgesetzt ist.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Die Fläche im Planbereich ist nicht genutztes, sich selbst überlassenes Land, auf dem sich ein Hochstaudenflur entwickelt hat. Die angrenzenden Flächen sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes S-597 bebaut bzw. als Grünanlagen angelegt.

3. Inhalt des Planes

Ziel der Planung ist gemäß Punkt 1 der Begründung die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung einer zentralen Verwaltungsstelle. Gemäß dem Ziel des Bebauungsplanes S-597 sind jedoch die Flächen im Bereich der Planänderung sowie andere an das Altenwohnheim angrenzende Flächen als Ergänzung für das Altenwohnheim gedacht, um insbesondere den Mitarbeitern des Altenheimes Wohnstandorte anzubieten. Die südlich angrenzenden Flächen sind bzw. werden derzeit entsprechend bebaut. Sollte sich darüber hinaus ein weiterer Bedarf an solchen Wohnungen in der Nähe des Altenheimes ergeben, so kann dieser gedeckt werden, insbesondere auf den Flächen im Bereich Bahnhofsallee/Max-Beckmann-Straße, die derzeit von der Stadt Oldenburg erschlossen werden. Im übrigen hält der Änderungsbereich lediglich eine Fläche von ca. 1 200 m² Bauland vor, so daß Belange der Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung zurückgestellt werden können. Da auch sonstige öffentliche oder private Belange erkennbar nicht entgegenstehen, wird die Fläche im Planbereich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit ist einerseits sichergestellt, daß das für das Altenheim erforderliche

Verwaltungsgebäude errichtet werden kann. Zum anderen ist aber auch eine spätere Umnutzung als Wohngebäude nicht ausgeschlossen. Außerdem werden mit Schank- und Speisewirtschaften und Tankstellen solche Anlagen von der Zulässigkeit ausgenommen, die besonders durch Zu- und Abfahrten der Benutzer Lärm verursachen können. Insofern ist für die angrenzenden Wohngebiete auch weiterhin ein weitgehend ungestörtes Wohnen sichergestellt.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes S-597 bezüglich Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubarer Flächen bleiben unverändert bestehen. Die Erschließung des Planbereiches ist durch die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg in seiner Sitzung am 17.12.90 zur Beschlußfassung vorgelegen.

Oldenburg, den 17.12.90

gez. Milde

L. S.

gez. Wandscher

Oberbürgermeister

Oberstadtdirektor