Bebauungsplan S-597 (Klingenbergstraße)
Begründung zur Satzung

Hat vorgelegen
28.11.1983
Bez.-Reg. Weser-Ems
Im Auftrage
gez. Müller

Übersicht:

1. Anlaß und Ziele der Planung

2. Rahmenbedingungen
   2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse
   2.2 Örtliche Gegebenheiten

3. Inhalt des Planes
   3.1 Art der baulichen Nutzung
   3.2 Maß der baulichen Nutzung
   3.3 Belange des Landschaftsschutzes
   3.4 Zusätzliche Immissionen
   3.5 Städtebauliche Daten

4. Geplante Maßnahmen, Planverwirklichung

5. Kosten der Durchführung

6. Verfahrensablauf

1. Anlaß und Ziele der Planung

Die Konkretisierung der städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes 1981 hat ergeben, daß der bisher nicht durch Bebauungspläne beordnete Bereich nördlich der Klingenbergstraße nicht nur für die Entwicklung eines Wohngebietes, sondern auch für die Ansiedlung von Wohnfolgeeinrichtungen und von umweltfreundlichen Arbeitsplätzen geeignet ist. Im Hinblick auf die vorhandenen zentralen Einrichtungen (Schulzentrum), die verkehrliche Erschließung und die Möglichkeit, über den Bodenmarkt Einfluß auf die tatsächliche Entwicklung zu nehmen (z. B. städtisches Bodeneigentum) beabsichtigt die Stadt, nunmehr hier

- den Bau eines Altenwohnheimes zu fördern

- das Chemische Untersuchungsamt und das Landeshygieneinstitut des Landes Niedersachsen anzusiedeln und Erweiterungsflächen für diese oder ähnliche Nutzungen freizuhalten sowie

- eine Erweiterung der Tennisanlage zu ermöglichen (SO 2).

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse:

- Stadtteilentwicklungsplan 15 - Oldenburg-Süd

- Flächennutzungsplan 1981, Änderung S 6

...

- Bebauungsplan S-518

Im Flächennutzungsplan 1981 ist der Geltungsbereich - bis auf das Grundstück mit den Tennisanlagen - als Wohnbaufläche dargestellt. Es wird für einen Teilbereich, der die Gebäude der Dienstleistungsbetriebe aufnehmen soll, eine Änderung des Flächennutzungsplanes durch ein parallel laufendes Verfahren durchgeführt. Dadurch wird auch der geringfügigen Änderung des in Ost-West-Richtung verlaufenden öffentlichen Grünzugs entlang dem Sperberweg Rechnung getragen.

2.2 Örtliche Gegebenheiten:

Landschaft:

Der größte Teil des Geltungsbereiches wird z. Z. landwirtschaftlich genutzt und ist Weideland ohne nennenswerten Baumbestand. Nördlich schließt sich der baumbestandene Sperberweg an, der Teil einer öffentlichen Grünverbindung zwischen dem Kreyenbrücker Erholungspark und der Bahnhofsallee werden soll. Im Westen schließt sich das Schulzentrum Kreyenbrück mit den Freiflächen für Sport und Erholung im Bebauungsplanbereich S-427 an.

Bebauung:

Südlich der Klingenbergstraße ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan S-500 Wohngebiet ausgewiesen, das zum großen Teil bereits bebaut worden ist. Östlich der Tennisanlage befindet sich das Gebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes S-547, in dem ebenfalls Wohnbebauung vorgesehen ist.

3. Inhalt des Planes

3.1 Art der baulichen Nutzung:

Wohngebiete:

Im westlichen Planbereich sind unterschiedliche Wohngebiete festgesetzt. Das allgemeine Wohngebiet Altenheim ist ein gemäß § 9 (1) Ziff. 8 BBauG abgeleitetes Wohngebiet. Die zulässige Nutzung entspricht weitgehend der eines allgemeinen Wohngebietes. Der künftige Träger der Anlage beabsichtigt, dem alten Menschen hier verschiedene Arten von Betreuungen anzubieten. Der Bedarf für die Einrichtung eines Altenheimes ist im Stadtteil Kreyenbrück/Bümmerstede vorhanden, da sich im weiteren Umkreis keine derartigen Einrichtungen befinden. Die beiden angrenzenden Wohngebiete sind als Ergänzung für das Altenwohnen gedacht, um, insbesondere den Mitarbeitern des Altenheimes, Wohnstandorte anzubieten. Aus diesem Grunde sind auch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 3 (3) Baunutzungsverordnung ausgeschlossen. Das allgemeine Wohngebiet östlich der Planstraße A ist als Übergangsbereich zu dem Sondergebiet Verwaltung zu sehen. Es soll einen städtebaulichen Übergang zwischen den Bereichen schaffen.

Sondergebiete:

Während die Nutzung für das Sondergebiet Tennisanlage unverändert bleibt, sollen im Sondergebiet SO 1 alle Nutzungen zugelassen werden, die der einer regionalen Verwaltung entsprechen. Dabei werden die Festsetzungen so gewählt, daß das Wohnen südlich der Klingenbergstraße nicht unzumutbar belastet wird. (Siehe insbesondere Maß der baulichen Nutzung.) Da die Stadt Grundstückseigentümerin ist, kann sie dieses Ziel auch tatsächlich durchsetzen.

Die Stadt möchte hier dem Bedarf an einem geeigneten Standort für das Chemische Untersuchungsamt und das Landeshygieneinstitut Rechnung tragen und die Ansiedlung dieser Einrichtungen fördern. Das Chemische Untersuchungsamt hat z. Z. 70 Mitarbeiter und wird in absehbarer Zeit auf ca. 100 vergrößern. Eine derartige Entwicklung soll durch Standortverlegung in das ausgewiesene Sondergebiet ermöglicht werden.

Mischgebiete

Der noch unverplante Teilbereich an der Nordseite der Klingenbergstraße zwischen dem ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet und der Sportanlage eignet sich besonders zur gemischten Nutzung, in dem sich Wohnbebauung neben kleingewerblichen Betrieben entwickeln kann.

Z. Z. besteht noch kein Bedarf zur baulichen Ausnutzung des betreffenden Grundstücks. Bei einer absehbaren Verdichtung des Gebietes an der Klingenbergstraße ist es erwünscht, daß sich in dem Bereich, wo das Mischgebiet ausgewiesen wird, neben dem Wohnen insbesondere auch Dienstleistungen ansiedeln können und sollen, das außerdem gut an die technische Infrastruktur angeschlossen ist. Gerade in unmittelbarer Nähe von Altenwohnheimen ist ein solches Angebot sinnvoll. Aus diesem Grunde werden alle für ein Mischgebiet gedachte Nutzungen, außer Tankstellen, zugelassen. Das ehemalige lndwirtschaftliche Gehöft wird schon jetzt im Sinne eines Mischgebietes genutzt. - Die gemäß § 6 (2) Ziff. 7 BauNVO in Mischgebieten allgemein zulässigen Tankstellen werden jedoch ausgeschlossen, weil sie dem städtebaulichen Leitbild nicht entsprechen: Die Ansiedlung derartiger Betriebe soll sich vorwiegend auf die Cloppenburger Straße als Ausfallstraße mit starker Verkehrsbelastung beschränken, während die Klingenbergstraße, geprägt von Wohnbebauung und Dienstleistungs- sowie Gemeinbedarfseinrichtungen, von zusätzlichem Verkehr freigehalten werden sollte. Eine Tankstellennutzung würde sich in die Nutzungsstruktur nicht einpassen, auch der durch diese Nutzung zusätzlich entstehende Verkehr ist nicht beabsichtigt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das allgemeine Wohngebiet "Altenheim" und für die übrigen Sondergebiete wird Sonderbauweise festgesetzt, um nutzungsgerechte Gebäudelängen über 50 m zuzulassen. Das Maß der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an für Wohngebiete zulässige

Geschoßflächenzahlen bestimmt. Für die allgemeinen Wohngebiete mit altenheimbezogenen Wohnungen wird davon ausgegangen, daß die Grundstücke relativ klein bemessen sein sollen, weil hier eine von der üblichen Wohnbebauung abweichende Bebauung entstehen soll. Falls sich dies als nicht durchführbar herausstellen sollte, erlauben die Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen auch eine stadthausähnliche Bebauung, die sich in die Umgebung einfügt.

Im Sondergebiet SO 1, wo u. a. Verwaltungsgebäude (Chemisches Untersuchungsamt, Landeshygieneinstitut) entstehen sollen, wird entlang an den nördlich gelegenen öffentlichen Grünstreifen die Geschossigkeit reduziert, um eine landschaftsgerechte Abstufung zu erreichen. Hingegen soll aus städtebaulicher Sicht das Heranrücken eines viergeschossigen Baukörpers an die Klingenbergstraße zugelassen werden, um an dem verhältnismäßig langen Straßenzug einen städtebaulichen Akzent setzen zu können.

3.3 Belange des Landschaftsschutzes

Die jetzige freie Landschaft zeigt nur in dem Südbereich nahe der Klingenbergstraße zwei Baumreihen, die im Bebauungsplan als erhaltenswert festgesetzt und Teil einer Grüngliederung werden sollen. Die Umwandlung des landwirtschaftlich genutzten Weidelandes in Bauland stellt einen Eingriff in das jetzige Landschaftsbild im Sinne des § 7 Nds. NaturSchG dar. Da es sich dabei aber nicht um einen wertvollen Landschaftsteil handelt und das Weideland eine Monokultur ohne nennenswerte Reservate für Flora und Fauna darstellt, wird dieser Eingriff als nicht sehr erheblich erachtet.

Die Veränderung des Landschaftsbildes wird durch Ausgleichsmaßnahmen in Form von landschaftsgerechter Neugestaltung im Sinne des § 10 (1) o. a. G. vorgenommen:

- Es wird eine landschaftsgerechte Grüneinbindung der Gebäude in die Gesamtsituation vorgesehen. (S. h. Anlage Vorentwurf Altenheim)

- Die Grundstücksflächen südlich des Sperberwegs werden zum Teil in erheblichem Umfange als Flächen mit Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, auf denen bauliche Anlagen jeder Art unzulässig sind. Damit wird das Privatgrün in die Landschaftsgestaltung einbezogen. Die im Flächennutzungsplan 1981 dargestellte Grünverbindung wird, zusammen mit den Festsetzungen im Bebauungsplan S-314 (Bussardweg), im Bebauungsplan S-597 in geringfügig geänderter Form aufgenommen.

  Der Wasserzug im öffentlichen Grünstreifen soll landschaftsgerecht gestaltet werden, indem sein Profil variiert und die Uferböschungen mit landschaftstypischen Sträuchern bestockt werden.

...

- Die einzelnen Baulandbereiche werden durch privates und öffentliches Grün gegliedert, wobei die vorhandenen Baumreihen in die Grünstreifen einbezogen werden. Die Artenzusammensetzung für die Sträucher auf den Heckenstreifen soll insbesondere aus Vogelnährgehölzen bestehen.

  Die Pflanzgebote im Bebauungsplan haben unterschiedliche Aufgaben zu erfüllen, so soll im Bereich Sperberweg und Tennisanlage die Stützung des natürlichen Lebens der Flora und Fauna erreicht werden, an der Klingenbergstraße ist es mehr als Gliederungsgrün zu betrachten.

3.4 Immissionen:

Die Klingenbergstraße ist nach dem Verkehrsplan für die Stadt Oldenburg (3. Änderung - 1978) als Verkehrsstraße ausgewiesen. Die vorhandenen und die zukünftig zu erwartenden Immissionen sind nicht so hoch, daß besondere Maßnahmen zur Sicherung eines gesunden Wohnens erforderlich werden. - Der durch die Realisierung des Bebauungsplanes zu erwartende Mehrverkehr hält sich in dem Rahmen, der durch Ausweisung eines Wohnbereichs gleicher Größe entstanden wäre: Von den Gebäuden für Verwaltung und sonstige Dienstleistung, bei denen tagsüber geringer und nach Dienstschluß und über das Wochenende überhaupt kein Kfz-Verkehr durch Kunden und Büropersonal zu erwarten ist, werden keine erheblichen, die vorhandenen Wohngebiete südlich der Klingenbergstraße belästigenden Verkehrsimmissionen erzeugt. Von dem Altenwohn heim und den angrenzenden Wohngebieten ist eine solche Belästigung ebenso nicht zu erwarten.

Mit anderen als Verkehrsimmissionen wird im Zusammenhang mit der Bebauung durch das Chemische Untersuchungsamt nicht gerechnet. Der Laborbetrieb dieses Amtes, das z. Z. am Philosophenweg angesiedelt ist, hat dort bisher zu keinen Belästigungen oder Umweltbelastungen durch Chemieabfälle oder dergleichen geführt. Da der Betrieb nach seiner Umsiedlung in den Geltungsbereich die gleichen Funktionen ausüben wird wie bisher, ist eine zusätzliche Immissionsbelastung durch dieses Amt auszuschließen.

Die Forderung einiger Anlieger der Klingenbergstraße, auf eine Bebauung nördlich dieser Straße ganz oder teilweise zu verzichten, widerspricht dem Flächennutzungsplan. Der zusätzliche Kraftfahrzeugverkehr ist deshalb, trotz geringfügiger Erhöhung der Immissionen, als zumutbar hinzunehmen.

3.5 Städtebauliche Daten

Größe des Plangebietes: 115 730 m^2 = 11,57 ha

Gliederung in

	m^2	GFZ	GF (m^2)
WR 1 und WR 2	12 390	0,5	6 195
WA	4 590	0,8	3 672
WA Altenwohnen	18 010	(0,7)	-
MI	15 570	0,6	9 342
SO 1	31 330	(1,0)	-
SO 2	24 750	-	-
öffentliche Verkehrsfläche	4 510		
öffentliche Grünfläche	4 580		
Summen:	115 730		19 209

Bedarfsfläche für Kinderspielplatz:

2 % der GF = ca. 385 m^2

In die Berechnung einbezogen sind die Flächen der allgemeinen Wohngebiete, in denen mit großer Wahrscheinlichkeit Kinder nicht oder nur zu einem geringen Anteil wohnen werden. Der Kinderspielplatz wird im Planbereich selbst nicht ausgewiesen, vielmehr wird im Geltungsbereich des anliegenden Bebauungsplans S-314 (Bussardweg) unmittelbar am Sperberweg ein Kinderspielplatz festgesetzt, der maximal 350 m von den Wohngebieten entfernt liegt und für beide Planbereiche ausreichend groß bemessen wird. Dieser Standort ist über Wanderwege gefahrlos zu erreichen (siehe Übersichtsplan). Darüber hinaus sind im Planbereich hinreichende Freiflächen (Fußwege, Wasserzug) vorhanden, die Spielen im öffentlichen Raum ermöglichen. Außerdem sind im nahegelegenen Gebiet des Schulzentrums Kreyenbrück Spiel- und Sportplätze in ausreichender Größe vorhanden, so daß die Gewährung einer Ausnahme nach § 5 (2) NSpPG gerechtfertigt erscheint.

3.6 Das Erschließungssystem ist so aufgebaut, daß der Verkehr an möglichst wenig Stellen auf die Klingenbergstraße einmündet. Deshalb sind soweit wie möglich Zufahrtsverbote entlang der Klingenbergstraße festgesetzt. Die großen inneren Bauflächen werden öffentlich nicht erschlossen, vielmehr muß der Reali-

...

sierungsentwurf für die einzelne Baumaßnahme die grundstücksbezogene Erschließung im Bauantrag nachweisen.

Die Bauflächen des reinen Wohnens unterliegen noch der Festsetzung, daß Garagen und Stellplätze auf dem vom Bebauungsplan vorgesehenen Bereich zu errichten sind. Diese Einschränkung wird hinsichtlich des Bebauungskonzepts, nämlich "Wohnen auf kleinem Grundstück", verständlich. Die verkehrsbedingten Stichstraßen sollen der Siedlung mehr den Charakter eines Wohnhofes als einer Fahrstraße vermitteln.

Die Dimensionierung der im Plan festgesetzten Straßen ist lt. Anlage zur Begründung in Querprofilzeichnungen dargestellt.

Geplante Maßnahme zur Planverwirklichung

4.1 Kurzfristig:

Neubau der Planstraße A

Herstellung des Wasserzuges

4.2 Mittelfristig:

Neubau der übrigen Erschließungsanlagen

Erstellung des Kinderspielplatzes im Bebauungsplan 314

Herstellung der öffentlichen Grünanlage einschließlich Wanderwege

5. Kosten der Durchführung

Grunderwerb für Straßen- u. Grünflächen (bereits getätigt)	(481 000,-- DM)
Straßenneubau einschließlich Beleuchtung	605 000,-- DM
Schmutzwasserkanal	165 000,-- DM
Regenwasserkanal und Wasserzug	211 000,-- DM
Wasserversorgung	56 000,-- DM
Grünanlagen einschließlich Wege	122 000,-- DM
Summe:	1 059 000,-- DM

Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen. Der von der Stadt zu tragende Anteil beträgt ca. 378 000,-- DM.

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem städtischen Haushalt muß zu gegebener Zeit erfolgen.

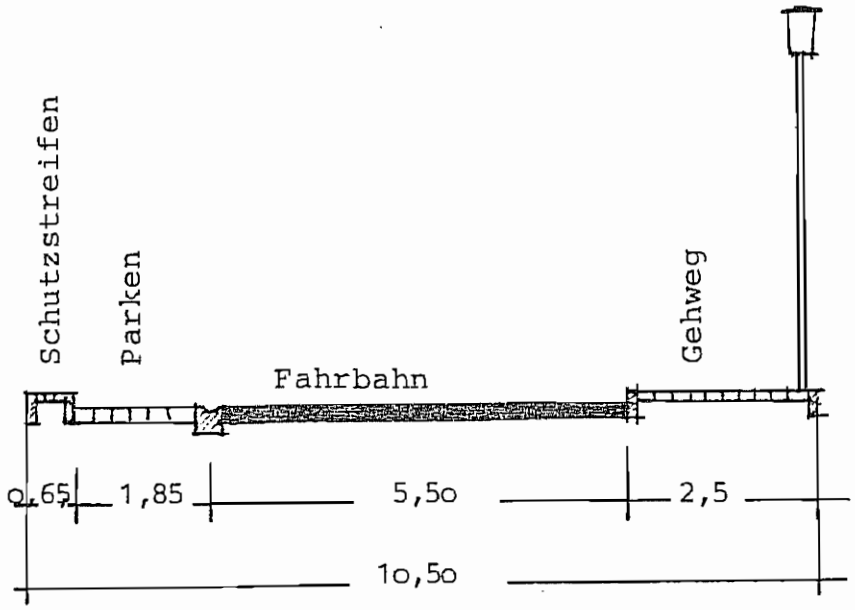
...

Soweit zur Durchführung des Bebauungsplanes Grunderwerb notwendig ist, sollen freie Vereinbarungen angestrebt werden. Führen diese Verhandlungen nicht zum Erfolg, wird auf die gesetzlichen Möglichkeiten nach dem Bundesbaugesetz zurückgegriffen.

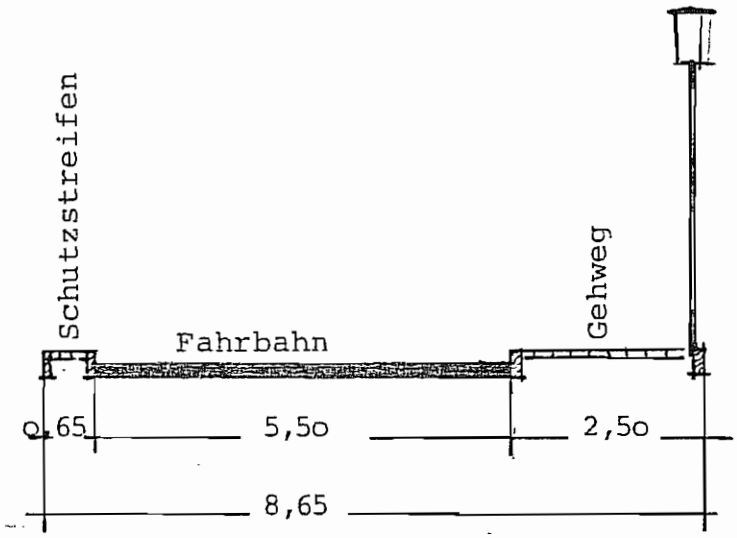
6. Bisheriger Planverfahrensablauf

Aufstellungsbeschluß:	15.11.82
frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a BBauG:	15.12.82
Zustimmung z. Entwurf:	07.03.83
1. öffentl. Auslegung:	16.03. - 15.04.83
2. " "	20.06. - 05.08.83

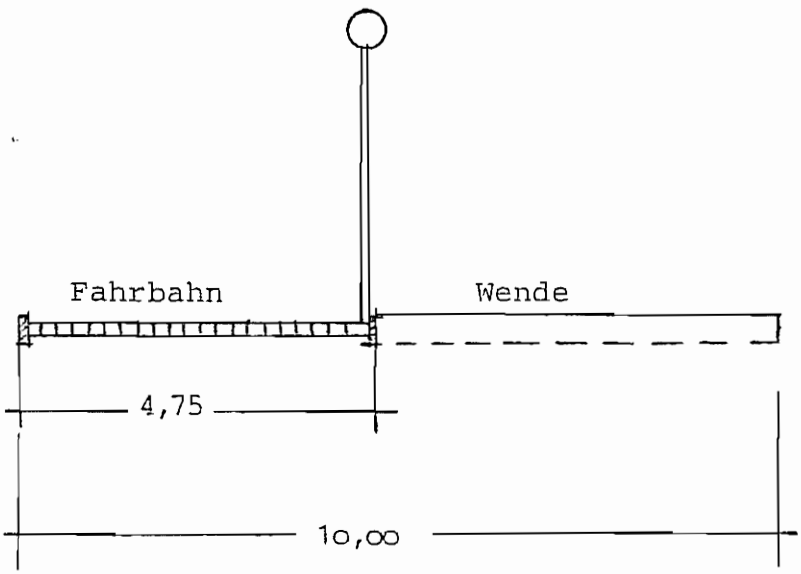
Bebauungsplan S-597 (Klingenbergstraße)
Anlage zur Begründung: Mögliche Profile der Planstraßen



Planstraßen A u. B

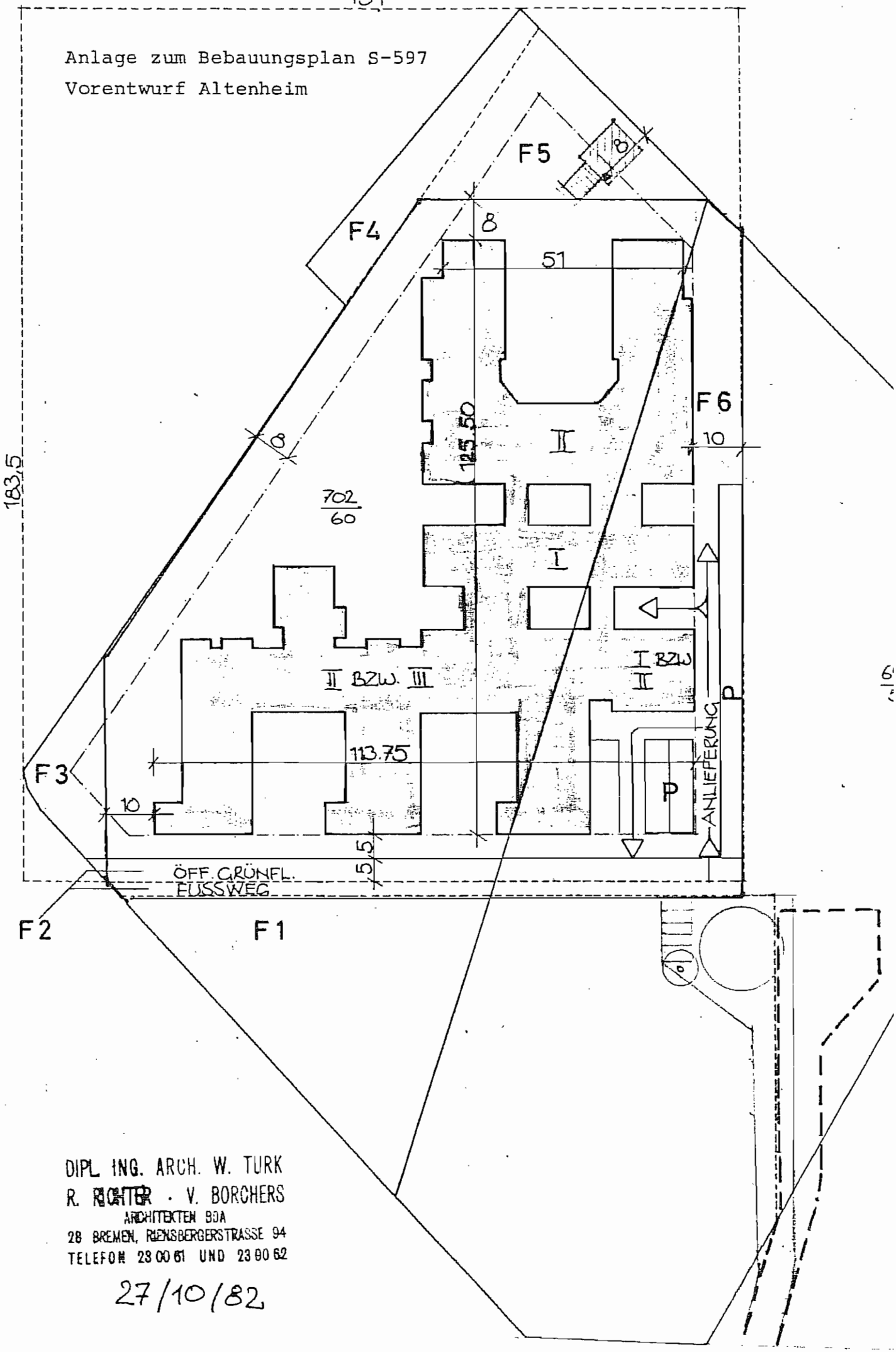


Planstraße A, Teil ohne Parkstreifen



Planstraßen C u. D

Anlage zum Bebauungsplan S-597
Vorentwurf Altenheim

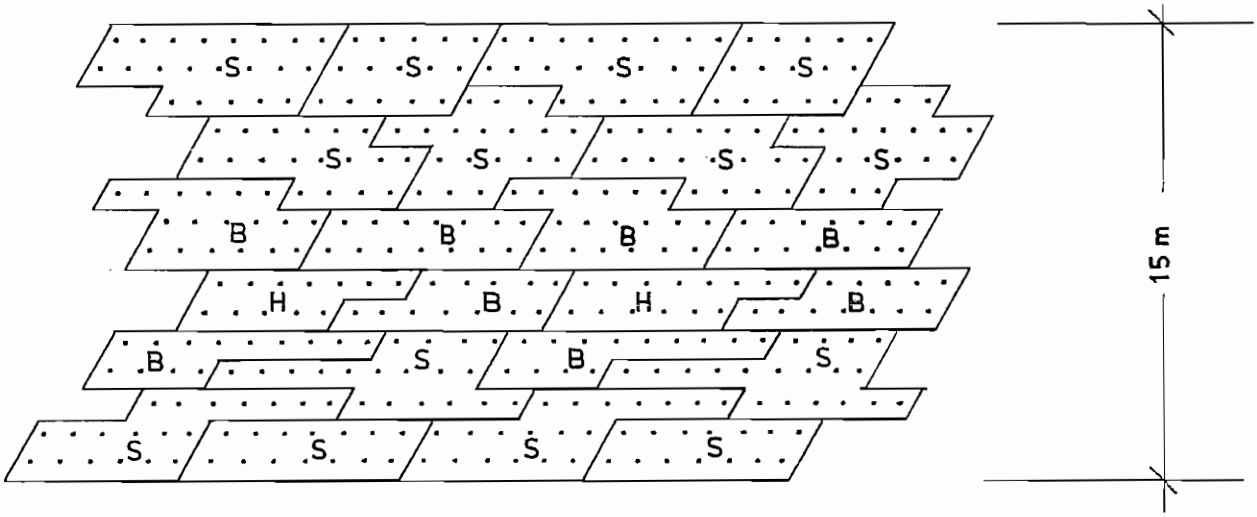


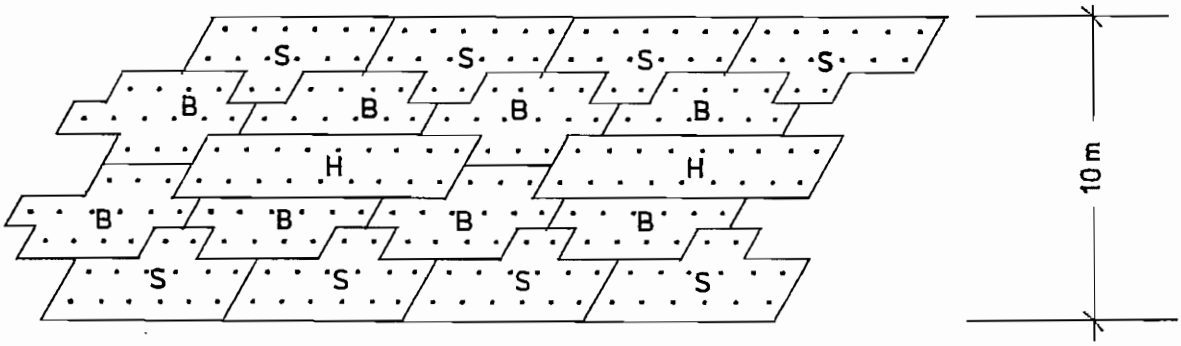
DIPL. ING. ARCH. W. TURK
R. RICHTER · V. BORCHERS
ARCHITEKTEN BDA
28 BREMEN, FLENSBERGERSTRASSE 94
TELEFON 23 00 61 UND 23 90 62

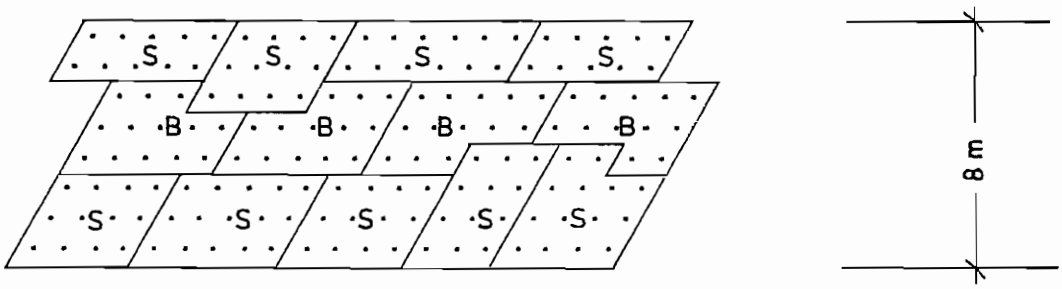
27/10/82

Anlage der Begründung zum Bebauungsplan S-597

Pflanzschemen für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern







Reihenabstand 1 m Pflanzabstand 1 m M 1 : 250

S = Sträucher
>5 m
z. B. Felsenbirne Kornelkirsche, Haselnuß, Liguster, Wildrosen, Weiden, Schlehen

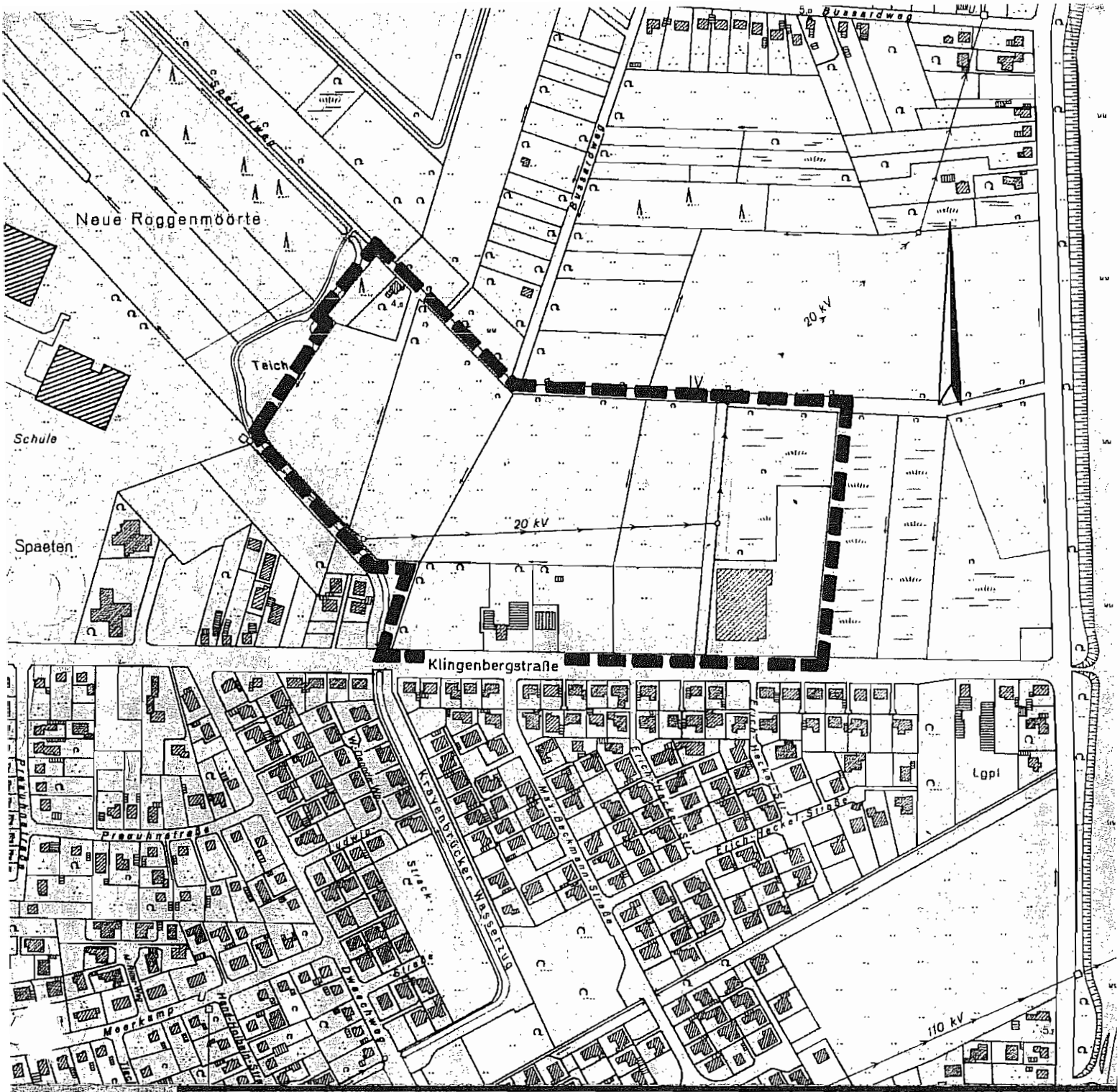
Pflanzgröße: leichte Sträucher

B = Begleitbaumart
< 15 m
z. B. Feldahorn, Hainbuche, Vogelbeere, Vogelkirsche, Schwarzkiefer, Traubenkirsche

Pflanzgröße: leichte Heister

H = Hauptbaumart
>15 m
z. B. Stieleiche, Linde Esche, Spitzahorn

Pflanzgröße: 2 x verpflanzte Heister



STADT OLDENBURG (OLDB)

DER OBERSTADTDIREKTOR

STADTPLANUNGSAMT ABTLG. BEBAUUNGSPLÄNE

AZ.: 6122.20/S-597	UMGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES BEBAUUNGSPLAN S-597
BLATT:	
MASSTAB: 1 : 5 000	

BEARBEITET: KRAUSE	DATUM: 29.12.1982	GENEHMIGT:	
GEZEICHNET: PALS	DATUM: 29.12.1982	AMTSLEITER:	DATUM:
GEPRÜFT:	DATUM:	DEZERNENT:	DATUM:
	- AMT:		DATUM:
	-AUSSCHUSS - BESCHLUSS:		DATUM: