

Begründung zum Bebauungsplan S-662 (Klingenbergstraße/Bahnhofs-
allee)

Inhaltsverzeichnis:

1. Anlaß und Ziele der Planung
2. Rahmenbedingungen
3. Inhalt des Planes
4. Bisheriger Verfahrensablauf
5. Anhang: Begründung zum Grünordnungsplan

Hof vorgelegt

20.12.93

Bez.-Rat. Weser-Ems

Im Auftrage

Miller

1. Anlaß und Ziele der Planung

In den Siedlungsbereichen Kreyenbrück und Bümmerstede besteht ein Bedarf für eine wohnungsnahе Grundschule und Kindertagesstätte. Diesem Bedarf soll durch Festsetzung einer "Fläche für den Gemeinbedarf" entsprochen werden unter Beibehaltung und Sicherung der naturnahen Bereiche.

Die Flächen im Plangebiet sind im Flächennutzungsplan 1981 der Stadt teilweise als Grünfläche, überwiegend jedoch als Wohnbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet teilweise als Grünfläche, überwiegend jedoch als Wohnbaufläche dar.

Für den Planbereich gilt der seit dem 14.08.81 rechtsverbindliche Bebauungsplan S-547, der hier ein allgemeines Wohngebiet mit unterschiedlich hoher Ausnutzung festsetzt.

Südlich des Plangebietes grenzt der seit dem 21.01.77 rechtsverbindliche Bebauungsplan S-500 an, der Wohnbauflächen und Gewerbeflächen festsetzt.

Westlich des Plangebietes setzt der seit dem 16.12.83 rechtsverbindliche Bebauungsplan S-597 ein Sondergebiet für Tennisanlagen fest.

Nördlich des Plangebietes schließen Wohnbauflächen und Grünflächen an, die als solche im Bebauungsplan 314, rechtsverbindlich seit

dem 27.07.84, und im Bebauungsplan 314 I, rechtsverbindlich seit dem 13.03.87, festgesetzt sind.

Östlich angrenzend verläuft die Bundesbahnstrecke Oldenburg - Osnabrück.

Auf dem Flurstück 625/1 ist eine Trafostation der Energieversorgung Weser-Ems vorhanden.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Die naturräumliche Situation hat sich seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes S-547 im Jahre 1981 auf größeren Teilflächen der ausgewiesenen Bauflächen erheblich weiterentwickelt, so daß bei einer erneuten Abwägung diese zu berücksichtigen sind und lediglich eine südwestlich im Plangebiet gelegene Teilfläche zur Bebauung für eine Grundschule und Kindertagesstätte herangezogen wird.

Südlich des Plangebietes befindet sich an der Klingenbergstraße ein Gewerbebetrieb (Bauunternehmen). Gem. § 2 (3) der Satzung des Bebauungsplanes S-500 sind störende Emissionen von Gewerbebetrieben nicht zu erwarten, da nur nicht wesentlich störende Betriebe oder Betriebsteile zugelassen sind.

Westlich des Plangebietes ist eine Tennisanlage mit einigen Freiluftplätzen entstanden. Um die Emissionen dieser Anlage abschätzen zu können, wurde der Schallimmissionsplan für die Stadt Oldenburg, 1991 vom Nds. Landesamt für Immissionsschutz erstellt, herangezogen. Danach ergeben sich auf den geplanten Flächen für den Gemeinbedarf Lärmpegelbereiche von 0 bis 55 dB(A) tags bzw. für einen ca. 10 bis 15 m breiten Streifen am äußersten westlichen Plangebietsrand von 60 bis 85 dB(A) tags.

Da die Schutzbedürftigkeit dieser Gemeinbedarfsfläche mit der Schutzbedürftigkeit eines allgemeinen Wohngebietes gleichzusetzen ist, wird der Orientierungswert der DIN 18005 (schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung vom Mai 1987) für allgemeine Wohngebiete herangezogen, der bei 55 dB(A) tags liegt.

Den erhöhten Immissionswerten am westlichen Plangebietsrand soll durch die künftige Anordnung der Bebauung Rechnung getragen werden.

Nördlich liegt die zentrale Mülldeponie mehr als 500 m entfernt, so daß Emissionen nicht mehr zu beachten sind.

Lärmimmissionen aus dem östlich angrenzenden Schienenverkehr lie-

gen unterhalb der zulässigen Richtwerte, da die durchführende Bahnlinie durch den Damm und die Grünfläche von der Bebauung getrennt ist.

2.3 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Der Planbereich ist geprägt durch Birkenbestände an der Nord-, West- und Ostgrenze sowie im Inneren durch eine Ruderalfläche, die beginnt, zu verbuschen.

Durch Ablagerung von Bauschutt auf Teilbereichen der Fläche Ende der 60er Jahre auf das hier natürlicherweise anstehende Hochmoor weist die Fläche ein bewegtes Relief auf. Dadurch haben sich unterschiedliche Standorte und Lebensräume herausgebildet. Die gesamte Fläche ist daher durch großen Artenreichtum und vielfältige Strukturen auf kleinsten Raum geprägt.

Im wesentlichen lassen sich drei typische Standorte unterscheiden:

- Feuchte Standorte auf anstehendem Hochmoor,
- sonnenexponierte, trockene Standorte auf dem aufgeschütteten Bauschutt,
- Übergangsbereiche bzw. gestörte Standorte.

Einzelheiten zur Vegetation ergeben sich aus dem Grünordnungsplan.

In Teilbereichen der durch hohen und dichten Birkenbewuchs umgebenden Fläche ist eine beginnende Verbuschung durch Birken, Erlen und Weiden erkennbar. Weiterhin sind Brombeer- und Himbeergebüsche vorhanden.

An der Westgrenze des Plangebietes befindet sich ein mehrere Meter breiter Gehölzstreifen, vornehmlich aus Birken. Darüber hinaus befindet sich in diesem Gehölzstreifen ein Entwässerungsgraben.

Der Sperberweg an der nördlichen Grenze des Bebauungsplanbereiches stellt sich z. Z. als naturbelassener Feldweg dar. Der Sperberweg wird beidseitig von Birken und Ebereschen begleitet. Hier steht gewachsener Torfboden an. Dadurch hat der Weg im Laufe der Zeit eine unregelmäßige Oberfläche erhalten.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Unter Berücksichtigung des dringenden Bedarfs an Grundschul- und

Kindergartenplätzen, bedingt durch die Ansiedlung junger Familien mit Kindern in den umliegenden Siedlungsbereichen, wird im südwestlichen Bereich eine "Fläche für den Gemeinbedarf" festgesetzt. Durch diese Festsetzung werden auf dem großzügigen Grundstück innerhalb naturbelassener Grünbereiche größere Solitärbauten, wie bereits in den angrenzenden Bereichen entstanden (Schulzentrum Kreyenbrück, Altenheim, Tennishalle), ermöglicht. Durch die Anordnung von komplexen Einzelgebäuden und weitestgehend unversiegelte Freiflächen sollen größere zusammenhängende Grünbereiche erhalten bleiben.

Bedingt durch die naturräumliche geänderte Situation werden die übrigen Flächen des Planbereiches bis auf eine ca. 900 m² große Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation) als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

3.2 Die Festsetzungen im einzelnen

Auf die südwestlich im Plangebiet gelegenen Fläche, die als Baugrundstück für den Gemeinbedarf festgesetzt wird, soll eine Grundschule, eine Kindertagesstätte (Hort, Kindergarten, Krippe) sowie die dazugehörigen Sportanlagen entstehen.

Mit der Vorgabe von nur unbedingt notwendigen Festsetzungen soll der Stadt ein möglichst großer Spielraum für die Verwirklichung der einzelnen Maßnahmen ermöglicht werden. Weitere Festsetzungen im Hinblick auf städtebauliche oder gestalterische Anforderungen sind aufgrund der besonderen Lage (Anschluß von großzügigen öffentlichen Grünflächen sowie Baumbestand an der Nord-, West- und Ostgrenze des Plangebietes, bestehende Nachbarbebauung) nicht notwendig. Auf eine Festsetzung von Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl wird daher verzichtet.

Die nördlich und östlich anschließenden öffentlichen Grünflächen werden teilweise als Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll der Erhalt des vorhandenen Bewuchses gesichert werden.

Für Ausgleichsmaßnahmen werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Um ein gefahrenloses Erreichen der Schule und der Kindertagesstätte von den nördlich gelegenen Wohngebieten zu ermöglichen, wird eine nordsüdlich verlaufende Fuß- und Radwegeverbindung festgesetzt.

3.3 Erschließung

Das Plangebiet wird an die Klingenbergstraße angebunden; die, wie die östlich im Plangebiet verlaufende Bahnhofsallee, im Gesamtverkehrskonzept 2000 - Vorbehaltsnetz (50 km/h) - als Hauptverkehrsstraße vorgesehen ist.

Die Klingenbergstraße ist bereits einschl. Parkflächen ausgebaut. Dieser öffentliche Parkraum ist jedoch im Hinblick auf die geplante Kindertagesstätte und die vorgesehene Grundschule zu gering, so daß auf dem Grundstück selbst auch eine entsprechende Anzahl von Parkflächen für Besucher mit vorzusehen ist. Etwa in Höhe des geplanten Ein- und Ausfahrtsbereiches ist eine signalisierte Querungsstelle in Verbindung mit einer Fahrbahnmittelinsel geplant. Diese Ergänzungen sollten spätestens mit der Aufnahme des Schulbetriebes realisiert sein. Voraussichtlich wird in diesem Zusammenhang auch die Verbreiterung eines Teilabschnittes des südlichen Radweges erforderlich, damit die Kinder hier dieses Radwegeteilstück auch in der Gegenrichtung benutzen und im Schutz der signalisierten Querungsstelle die Fahrbahn kreuzen können.

Die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom ist sichergestellt.

Ein Schmutzwasserkanal ist in der Klingenbergstraße sowie in der Bahnhofsallee vorhanden.

Die Oberflächenentwässerung soll im Bereich des geplanten Fuß- und Radweges zum Vorfluter (nördlich des Plangebietes) abgeleitet werden. Weiter wird die Oberflächenentwässerung zum Kreyenbrücker Wasserzug beordnet.

Im Planbereich liegt eine ca. 48 000 m² große Altablagerung. Es ist eine Gefährdungsabschätzung vorgenommen worden. Das vorliegende Gutachten (von Januar 1993, Ingenieurbüro Krauss und Partner) besagt, daß grundsätzlich keine Bedenken gegen eine Bebauung des Grundstückes mit einer Schule und Kindertagesstätte sowie Nutzung als Sportfläche bestehen, wenn, soweit erforderlich, ein Bodenaustausch erfolgt. Diese Maßnahme wird bei der Durchführung durch einen Gutachter ständig begleitet. Das Austauschverfahren ist auch mit dem zuständigen Amt für Abfall und Wasser in Brake abgestimmt.

3.4 Berücksichtigung der Grundsätze und Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet. Die Begründung hierzu ergibt sich aus dem Anhang. Er stellt unter anderem die naturräumliche Situation, die naturräumliche und örtliche Be-

wertung und die Eingriffsregelung im einzelnen dar.

Für den Eingriff sind Ausgleichsmaßnahmen sowie Ersatzmaßnahmen erforderlich. Im Plangebiet werden daher Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen, auf denen die Aufforstung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen vorgenommen werden soll (siehe Punkt 5., Anhang: Grünordnungsplan).

3.5 Städtebauliche Daten

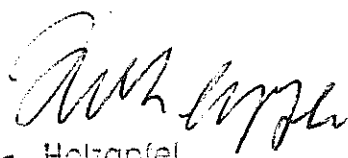
Plangebietsgröße: ca.	53 000 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf: ca.	25 000 m ²
Öffentliche Grünfläche: ca.	900 m ²
Verkehrsfläche : ca.	4 100 m ²

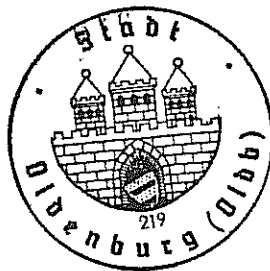
4. Bisheriger Verfahrensablauf

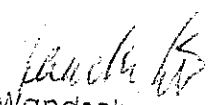
Aufstellungsbeschluß:	17.02.92
Frühzeitige Bürgerbeteiligung:	29.09.92
Beteiligung Träger öffentlicher Belange:	21.09.92 - 28.10.92
Öffentliche Auslegung:	29.03.93 - 28.04.93

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg in seiner Sitzung am 30.08.93 zur Beschlußfassung vorgelegen.

Oldenburg, 30.08.93


- Holzapfel
Oberbürgermeister




Wandscher
Oberstadtdirektor