

Begründung zum Bebauungsplan M-682 A (Karlstraße/Straßburger Straße)

1. Anlaß und Ziel der Planung

Nach Aufgabe der Bahnnutzung nördlich des Hauptbahnhofes können die vorhandenen Flächenpotentiale wieder neuen standortgerechten Nutzungen zugeführt werden. Zu diesem Zweck wurde als erster Planungsschritt ein einfacher Bebauungsplan für den Gesamtbereich aufgestellt. Der Plan hat das Ziel, die Flächen um den Oldenburger Hauptbahnhof verkehrlich und städtebaulich neu zu beordnen. Ein wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes ist daher die Festsetzung der erforderlichen Verkehrsflächen. In der ersten Planungsstufe hat der Bebauungsplanentwurf, der neben den Verkehrsflächen nur die Art der Nutzung für das Bauland enthält, bereits 1995 und 1996 öffentlich ausgelegen. In der zweiten Planungsstufe sollen nunmehr - bezogen auf konkrete Ansiedlungsvorhaben - aus dem einfachen Bebauungsplan weiterentwickelte und verfeinerte Teilpläne als qualifizierte Bebauungspläne aufgestellt werden.

Für eine Fläche nördlich der Karlstraße/westlich Straßburger Straße liegen konkrete Bauabsichten vor, die kurzfristig realisiert werden sollen. Da die geplante Bebauung sich grundsätzlich in das planerische Gesamtkonzept für das nördliche Bahnhofsviertel einfügt, sollen für diesen Teilbereich vorrangig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Vorhaben geschaffen werden, indem ein vom Gesamtplan abgetrenntes Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als gemischte Baufläche dar. Eine verbindliche Bauleitplanung liegt in Form eines einfachen Bebauungsplanentwurfes gem. § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch vor. Danach ist geplant, den Bereich als Kerngebiet festzusetzen.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Die Fläche des Planbereiches war ursprünglich eingegliedert in die Anlagen der Bahn nördlich des Hauptbahnhofes. Nach dem Rückzug der DB AG aus einer Nutzung des Gebietes haben sich hier keine neuen Nutzungen angesiedelt.

2.3 Zustand von Natur und Landschaft

Die Fläche des Planbereiches ist unversiegelt und freigeräumt von jeglichem Bewuchs.

2.4 Eingriffe in Natur und Landschaft

Aufgrund der im Planbereich ursprünglich geltenden eisenbahnrechtlichen Fachplanung waren bereits Eingriffe zulässig. Ein Ausgleich für Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, ist daher nicht erforderlich.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Bereits der einfache Bebauungsplanentwurf M-682 sieht für das Bauland nördlich des Hauptbahnhofs die Festsetzung eines Kerngebietes vor, da es sich hier um verkehrsgünstig gelegene innenstadtnahe Grundstücke handelt, die sich hervorragend für vielfältige Nutzung eignen. Die Festsetzung wird bestätigt durch das Ergebnis des Wettbewerbs für den Oldenburger Stern. Das Nutzungskonzept empfiehlt für den Planbereich Verwaltungseinrichtungen, eine Nutzung, die typischerweise Kerngebieten zuzuordnen ist. Die Festsetzung eines Kerngebietes wird daher beibehalten.

Der Flächennutzungsplan enthält für den Bereich nördlich Hauptbahnhof/ZOB als allgemeine Art der baulichen Nutzung die Darstellung einer gemischten Baufläche. Eine konkretisierende Darstellung von Baugebieten, wie beispielsweise südlich des Bahnhofs, wo Kerngebiete dargestellt sind, ist nicht erfolgt. Die nunmehr genauere Festsetzung eines Kerngebietes im Bebauungsplan fügt sich jedoch in den vom Flächennutzungsplan vorgegebenen Rahmen ein und entspricht dem Entwicklungsgebot.

3.2 Die übrigen Festsetzungen

Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen von Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Die uneingeschränkte Zulässigkeit dieser Nutzungen hätte zur Folge, daß sich auch großflächige Einzelhandelsbetriebe ansiedeln könnten. Um infrastrukturelle Auswirkungen, insbesondere auf die nahegelegene Innenstadt, zu verhindern, werden daher Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ausgeschlossen. Alle übrigen Nutzungen, insbesondere auch das Wohnen, sind dagegen zulässig.

Die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung, eine kerngebietstypische Mischnutzung zu ermöglichen, und einen innerstädtischen Bereich gehobener Qualität entstehen zu lassen, setzt ein hohes Maß der baulichen Nutzung voraus. Die Obergrenzen des § 17 Baunutzungsverordnung sowie die Werte des angrenzenden Bebauungsplanes M-555 E geben dabei einen Orientierungsrahmen

vor. Die festgesetzten Werte lassen eine dem Standort angemessene verdichtete Bebauung zu.

Sowohl der Eckbereich Karlstraße/Straßburger Straße als auch die gesamte Nordseite Karlstraße ist aufgrund der Lage zum Bahnhofsvorplatz und zum ZOB städtebaulich von hervorgehobener Bedeutung. Die Straße soll hier durch annähernd gleich hohe Gebäude einheitlich gefaßt werden. Dementsprechend wird für die Anzahl der Vollgeschosse ein Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Eine weitgehend einheitliche Straßenflucht wird sichergestellt durch die vorgegebene Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Betonung der Straßenflucht wird unterstützt durch die Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Diese sollen räumlich wirksam in den öffentlichen Straßenbereich einbezogen werden und sind daher von allen baulichen Anlagen freizuhalten.

Die Festsetzung der Bauweise ist nicht erforderlich und auch unzweckmäßig, da einerseits Gebäude mit mehr als 50 m Länge ermöglicht werden sollen, andererseits die Grenzabstände nach der Niedersächsischen Bauordnung einzuhalten sind, so daß weder die offene noch die geschlossene Bauweise zutrifft.

Zur Vermeidung von umfangreichen ebenerdigen Stellplatzanlagen wird die Vergünstigung festgesetzt, daß die Flächen notwendiger unterirdischer Garagen zur zulässigen Geschoßfläche hinzurechnen sind.

3.3 Erschließung

Die Erschließung des Planbereiches ist durch das vorhandene Straßennetz gegeben.

In der Karlstraße und Straßburger Straße sind ausreichend bemessene Schmutzwasserkanäle vorhanden. Die Schmutzwasserabteilung ist somit gesichert.

Gemäß § 149 Abs. 3 Niedersächsisches Wassergesetz sind die Grundstückseigentümer verpflichtet, das anfallende Niederschlagswasser auf ihrem Grundstück zu beseitigen, wo dieses schadlos möglich und sinnvoll ist. Die Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Oldenburg fordert, daß die Niederschlagswasserbeseitigung vorrangig durch Versickerungs- oder Retentionsmaßnahmen (Zwischenspeicherung) erfolgen soll. Die zulässige Abflußmenge in den vorhandenen Regenwasserkanal beträgt $7,5 \text{ l}/(\text{s} \times \text{ha})$. In den Regenwasserkanal darf nur nicht schädlich verunreinigtes Regenwasser eingeleitet werden. Bodenuntersuchungen in diesem Bereich haben ergeben, daß auf diesen Flächen Altlasten vorhanden sind, so daß keine Versickerung erfolgen kann. Es sind daher ausreichend bemessene Retentionsmaßnahmen durchzuführen.

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Gas ist sichergestellt.

3.4 Altlasten

Für den im Plangebiet befindlichen Bodenbelastungsbereich Altstandort 8 ist für einen Teilbereich (ehemaliger Schrottplatz) eine bebauungsplanorientierende Nutzungsrecherche und Gefährdungsabschätzung durchgeführt worden. Im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen wurden erhöhte Boden- und Stauwasserbelastungen mit Schwermetallen, Polycyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Kohlenwasserstoffen (KW) nachgewiesen, die der zukünftigen geplanten Nutzung dieses Bereiches entgegenstehen. Für andere altlastenrelevanten Teilbereiche des Grundstücks wird die Gefährdungsabschätzung derzeit durchgeführt. Die Boden- und Grundwasserverunreinigungen werden gemäß den Vereinbarungen in einem Sanierungsvertrag vor Durchführung der Neubaumaßnahmen saniert.

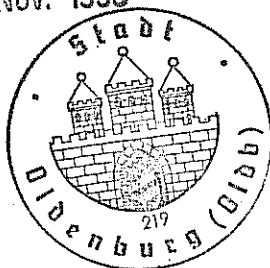
Des weiteren befinden sich auf dem gesamten Gelände Auffüllungen mit erhöhten Anteilen an umweltgefährdenden Stoffen, und das Gebiet liegt im Einzugsbereich einer Grundwasserverunreinigung. Aufgrund dieser zusätzlichen Belastungssituation ergeben sich außerhalb der obengenannten lokalen sanierungsbedürftigen Verunreinigungen Auswirkungen auf die Bebauungsplanrealisierung.

Diese Auswirkungen bestehen im wesentlichen aus erhöhten Aufwendungen für die Entsorgung des bautechnischen Aushubs (fachgutachterliche Begleitung, Untersuchung des Bodenaushubs, Zwischenlagerung, Wiederverwertung oder Entsorgung des Bodenaushubs) und der Kosten für eine Aufbereitung des Wassers bei Wasserhaltungen (fachgutachterliche Begleitung, Grundwasseruntersuchungen, Überwachung der Grundwassergüte, Aufbereitungsanlage). Eine Grundwassernutzung, z. B. für Klimaanlage, Springbrunnen oder für die Bewässerung von Pflanzanlagen, ist im Bebauungsplangebiet nicht möglich, und Fachgutachter müssen während der gesamten Erdbautätigkeit vor Ort sein. Durch die Bauarbeiten und die später vorgesehene Nutzung darf eine Grundwassersanierung nicht beeinträchtigt werden. Es muß gewährleistet sein, daß die Durchführung der Maßnahmen auf den Grundstücken, z. B. Einrichtung Sanierungsbrunnen, Verlegung von Rohrleitungen, Standort für die Sanierungsanlage, Übernahme von baubedingten Mehrkosten, Neubepflanzungen, grundsätzlich möglich ist. Die konkret durchzuführenden Maßnahmen werden mittels Nebenbestimmungen im entsprechenden Genehmigungsverfahren formuliert.

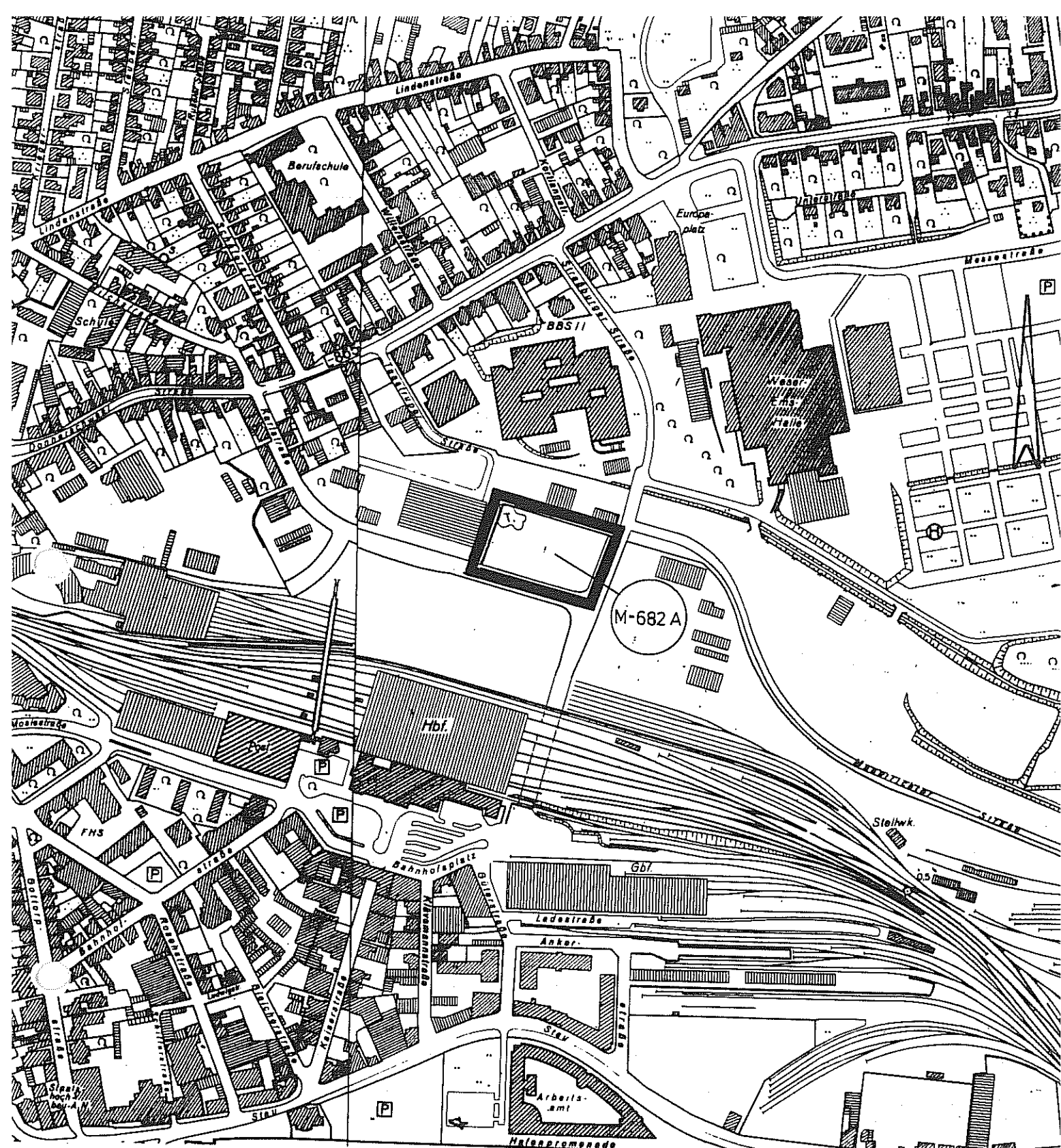
Demgemäß wird der gesamte Planbereich gekennzeichnet.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg in seiner Sitzung am 23. Nov. 1999 zur Beschlußfassung vorgelegen.

Oldenburg, 23. Nov. 1999



Poeschel
Dr. Poeschel
Oberbürgermeister



STADT OLDENBURG (OLDB)			
DER OBERBÜRGERMEISTER			
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung – Abteilung 611			
AZ.:	 UMGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES M-682 A		
BLATT:			
MASSTAB: 1 5000			
ANLAGE ZUM AUFSTELLUNGSBESCHLUSS AM: 21.1.99			
BEARBEITET: Gr	DATUM:	GENEHMIGT:	
Gezeichnet: Schü	Geändert:	AMTSLEITER:	DATUM:
DATUM: 11.1.99	DATUM:		