

Begründung zum Bebauungsplan M-717 (Feststraße/Am Schießstand)

1. Anlaß und Ziele der Planung

Für den Schulbetrieb der Integrierten Gesamtschule (IGS) am Marschweg besteht der Bedarf für eine Sporthalle. Um den bestehenden Bedarf einer dreiteiligen Schulsporthalle in räumlicher Nähe der IGS-Marschweg zu decken, wurde in einer Voruntersuchung der Standort südlich der Feststraße und nördlich der Straße "Am Schießstand" favorisiert.

Die Fläche des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan 96 der Stadt Oldenburg bereits als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Um das Ziel der Planung zu ermöglichen, hat der Rat der Stadt Oldenburg am 19.05.98 beschlossen, den Bebauungsplan M-717 aufzustellen.

Eine kurzfristige Umsetzung der Planung ist möglich, da sich die Flächen im Eigentum der Stadt Oldenburg befinden und somit die Flächen nach Aufstellung des Bebauungsplanes unverzüglich der Bebauung zugeführt werden sollen.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan 96 stellt das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule sowie teilweise als Grünfläche dar.

Für den Planbereich liegt der übergeleitete Fluchtlinienplan 144 aus dem Jahre 1954 vor, der für den Geltungsbereich M-717 keine wesentlichen Festsetzungen trifft. Darüber hinaus liegen für den Geltungsbereich selbst sowie für die Anschlußbereiche keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne vor.

In nordsüdlicher Richtung bestehen zwei Richtfunkstrecken der Deutschen Telekom AG. Die maximal zulässige Bauhöhe von 48,00 m über NN darf innerhalb des Schutzbereiches der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden, um die Telekommunikationsverbindungen nicht zu beeinträchtigen.

Entlang der A 28 besteht eine "Bauverbotszone gem. § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (BFStG)", sie beträgt 40,00 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.

Westlich des Plangebietes verläuft der "Wasserzug von der Hauptstraße Nr. 5.08" der Haaren-Wasseracht, ein Gewässer

II. Ordnung. Im Geltungsbereich nördlich entlang der Plangebietsgrenze ist ein Gewässer III. Ordnung vorhanden.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Westlich des Plangebietes verläuft die BAB A 28. Im übrigen ist das Plangebiet allseitig von vorhandener Bebauung umgeben. Die Bebauung stellt sich nördlich und östlich anschließend als gemischte Bebauung, d. h. als Wohnnutzung durchmischt mit Einzelhandelsbetrieben, nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, Geschäfts- und Bürogebäuden dar. Diese Flächen werden von der Hauptstraße sowie von zwei in südlicher Richtung abzweigenden Stichstraßen erschlossen. Darüber hinaus ist östlich des Plangebietes bereits die Hermann-Ehlers-Grundschule vorhanden. Eine künftige Nutzung der Sportanlagen durch diese Grundschule ist ebenfalls geplant. Südlich des Geltungsbereiches ist die Straße "Am Schießstand" sowie ein überwiegend durch Wohnnutzung geprägtes Gebiet vorhanden.

2.3 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Entlang der Straße Am Schießstand sowie in den vorhandenen Grünbereichen entlang des Wasserzuges von der Hauptstraße ist umfangreicher Baumbestand vorhanden. Die überwiegende Fläche des Plangebietes wird bereits jetzt als Sportplatzrasenfläche genutzt. Ein kleiner nördlich gelegener Teilbereich, der als geschotterte Fläche angelegt ist, dient als Stellplatzanlage.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzung

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind für den Planbereich überwiegend Flächen für den Gemeinbedarf vorgesehen, die im Zusammenhang mit öffentlichen Grünflächen angeordnet werden sollen. Unter Berücksichtigung einer geordneten Erschließung werden darüber hinaus Verkehrsflächen mit ca. 40 Einstellplätzen ausgewiesen.

Die Fläche wird unter Berücksichtigung des dringenden Bedarfs an Sportanlagen bedingt durch die vorhandenen Schulen IGS-Marschweg und der Hermann-Ehlers-Grundschule als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird auf dem großzügigen Grundstück ein Solitärbau, wie bereits durch die östlich gelegene Grundschule entstanden, ermöglicht. Durch die Anordnung von einem komplexen Einzelgebäude mit weitestgehend unversiegelten Freiflächen sollen größere zusammenhängende Grünbereiche von den zuvor genutzten Sportfreiflächen erhalten bleiben.

3.2 Berücksichtigung der Ziele von Natur und Landschaft

Der durch die Realisierung des Bebauungsplanes entstehende Eingriff in Natur und Landschaft wird als unwesentlich eingestuft.

Bereits jetzt versiegelte Flächen werden lediglich in anderer Form neu versiegelt bzw. genutzt. Darüber hinaus werden durch den Bebauungsplan M-717 lediglich bereits bestehende sowie bereits mögliche Nutzungen bauleitplanerisch beordnet und gesichert. Ein Eingriff über die Eingriffe hinaus, die bereits umsetzbar gewesen wären, soweit eine Beurteilung gemäß § 34 Bau-gesetzbuch erfolgt wäre, werden nicht ermöglicht.

Für den Planbereich, der überwiegend als Sportplatzfläche genutzt wird und damit für den Naturhaushalt einen geringer zu bewertenden Bereich darstellt, werden dennoch ökologische Verbesserungen angestrebt. So wird im Bereich der künftigen Stellplatzanlage, die in einem Bereich angeordnet werden soll, der ohnehin bereits versiegelt ist, pro fünf Stellplätze ein heimischer Baum (Stammumfang mindestens 20 cm, gemessen 1 m über dem Erdboden) in maximal 3 m Entfernung als anzupflanzen festgesetzt.

Stellplätze sind, Zuwegungen soweit möglich ebenfalls, in wasser-durchlässigen Materialien (Rasengittersteine, wassergebundene Decke oder breitfugig verlegtes Pflaster mit mindestens 2 cm Fugenbreite) anzulegen. Um die Versiegelung der Grundstücksfläche durch neue Zufahrten und Wege so gering wie möglich zu halten, sollen die vorhandenen Erschließungsanlagen auch für die Erschließung der neuen Anlagen herangezogen werden.

Eine Durchgrünung des Plangebietes soll dadurch gefördert werden, daß pro 100 m² versiegelte Grundstücksfläche ein Baum angepflanzt werden muß. Darüber hinaus sollen 10 % der Grundstücksfläche mit standortgerechten und heimischen Sträuchern bepflanzt werden.

Soweit ein Regenrückhaltebecken für die Oberflächenwasserbeordnung notwendig wird, sollte die Anlage in naturnaher Gestaltung erfolgen.

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. In der überlaubten Fläche sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Pflasterungen und andere Bodenversiegelungen, Grabenverrohrungen oder -verfüllungen, Veränderung des Grundwasserspiegels, Verdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht, fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und andere Anlagen. Eingriffe in festgesetzte Baumbestände sind am Standort durch Neupflanzungen auszugleichen. Die vorhandenen Bäume sind im Rahmen der Baumaßnahme durch 2,00 m hohe Bauzäune, die 2,00 m außerhalb des Traufbereiches aufgestellt werden, zu schützen.

Die beiden Bäume im Bereich der Umfahrt können nicht erhalten werden. Als Ersatz sollen ca. acht Birken (*Betula pendula*; 16/18 cm Stammumfang) innerhalb des Geltungsbereiches angepflanzt werden. Die genauen Standorte sollen im Rahmen der Planung für den Straßenausbau festgelegt werden.

3.3 Die weiteren Festsetzungen

Auf die im Plangebiet gelegenen Flächen, die als Baugrundstück für den Gemeinbedarf festgesetzt sind, soll eine dreiteilige Sporthalle sowie die dazugehörigen Sportanlagen, wie z. B. ein Kleinspielfeld, eine Laufbahn mit Sprunggrube usw., 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 (Verlauf der A 28, bereits vorhandene Schulgebäude, Anschluß dominanter Gewerbebetriebe) nicht notwendig. Auf eine Festsetzung von Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl wird daher verzichtet.

Ebenfalls soll die Anlage eines Kleinspielfeldes flexibel ermöglicht werden, wobei hier jedoch evtl. auftretende Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbauflächen durch den Spielbetrieb zu berücksichtigen sind. Lt. einer vorliegenden Immissionsberechnung unter Berücksichtigung der Sportanlagenlärmschutzverordnung ist eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung durch die Schulsportnutzung nicht zu erwarten. Darüber hinaus ist für eine weiterreichende Freizeitnutzung je nach Ausnutzung mit evtl. notwendigen Einschränkungen des Spielbetriebes zu rechnen, um den Schutzanspruch der vorhandenen Wohnbebauung südlich der Straße Am Schießstand zu gewährleisten.

Um ein gefahrloses Erreichen der Sportanlagen zu ermöglichen, werden östlich und westlich Fuß- und Radwegeanbindungen festgesetzt.

3.4 Erschließung

Eine verkehrliche Erschließung der künftigen Sportanlagen soll über die Straßen Feststraße und Danziger Straße als Umfahrt sichergestellt werden. Erforderliche Stellplätze sollen entlang der geplanten Umfahrt angeordnet werden.

Vom Schmutzwasserkanal Feststraße aus verläuft ein Vorflut-Schmutzwasserkanal über das Schulgelände und mündet vor dem Haus Am Schießstand 11 in den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Straße Am Schießstand. Dieser Vorflut-Schmutzwasserkanal muß von der Stadt betrieben, unterhalten und bei Bedarf auch ausgewechselt werden. Die Trasse muß jederzeit betreten und auch mit schweren Spülfahrzeugen und mit Baufahrzeugen befahren werden können.

Im Schmutzwasserkanal auf dem Schulgelände sind nur zwei Abzweige für einen Anschluß vorhanden. Für einen Schmutzwasseranschluß an diesen Vorflut-Schmutzwasserkanal ist evtl. ein zusätzlicher Abzweig einzubauen. Falls der Schmutzwasseranfall in der Nähe der Straße Am Schießstand erfolgt, kann an den vorhandenen Schmutzwasserkanal Am Schießstand angeschlossen werden. Hier sind aber nur Abzweige im Hauptkanal vorhanden. Deshalb müßten Hausanschlußleitungen erst noch herausgelegt werden.

Im Baugenehmigungsverfahren muß nachgewiesen werden, wie die Oberflächenentwässerung auf dem Grundstück erfolgen soll, da in die Vorflutanlagen nur ein Grundabfluß eingeleitet werden darf. Lt. den Bodenuntersuchungen für den Neubau der Hermann-Ehlers-Schule ist wegen eines hohen Schichtenwasserstandes keine Versickerung des Niederschlagswassers durch technische Versickerungsanlagen zulässig. Eine Flächenversickerung ist aber weiterhin möglich, wenn nicht besondere Umstände, wie vorhandene Bodenbelagsbelastungen, vorliegen.

Im Bereich des Bebauungsplanes verlaufen der Wasserzug von der Hauptstraße, Gewässer II. Ordnung, Nr. 5.08, der Haaren-Wasseracht, das Gewässer III. Ordnung vom Regenwasserkanal Feststraße bis zum Wasserzug von der Hauptstraße und der Regenwasserkanal Am Schießstand. In die Vorflutanlagen darf nur ein Grundabfluß eingeleitet werden, so daß auf dem Grundstück eine Oberflächenwasserrückhaltung erforderlich wird (Rückhaltebecken o. ä.). Die Herstellung eines Gewässers (Rückhaltebecken) bzw. die Einleitung in ein Gewässer (in den Wasserzug von der Hauptstraße) bedürfen einer Genehmigung/Erlaubnis der unteren Wasserbehörde. Für die Ableitung in die Kanalisation bzw. für die gesamte Grundstücksentwässerung ist ein Entwässerungsantrag zu stellen.

Im Plangebiet liegt eine ca. 12 000 m³ große Altablagerung. Der heutige Sportplatz ist den Angaben zufolge im westlichen Planbereich in Verlängerung zur Danziger Straße von der Altablagerung betroffen. Vermutlich wurde hier überwiegend ein Gemisch aus Bauschutt, Schlacke und Hausmüll abgelagert. Es ist eine Untersuchung vorgenommen worden. Diese durchgeführte Untersuchung besagt, daß grundsätzlich keine Bedenken gegen eine Bebauung des Grundstückes mit einer Sporthalle bestehen, soweit folgende Überlegungen bei der Bauausführung berücksichtigt werden. Im Zuge der geplanten Baumaßnahme ist der gesamte Abfall aus dem betroffenen Bereich (Baufeld) auszukoffern und zu entsorgen. Nach derzeitiger Einschätzung eignet sich zur Entsorgung die Deponie der Stadt Oldenburg. Vor Beginn der Maßnahme sollte der Entsorgungsweg durch eine Probenahme aus einigen Baggerschürfen und einer Analytik der entnommenen Abfallproben überprüft werden. Darüber hinaus sollte dann geprüft werden, inwieweit der Bereich außerhalb des Baufeldes, der künftig als Schulsportplatz genutzt werden soll, in eine Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahme einzubeziehen ist.

Da bereits eine Voruntersuchung der Fläche stattgefunden hat, gehen möglicherweise Gefährdungen über die Immissionspfade Boden, Grundwasser und Bodenluft von der Ablagerung aus. Die möglichen Gefährdungspotentiale sind im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung vor einer Änderung der jetzigen Nutzung und vor Beginn von Baumaßnahmen zu erkunden. Im Rahmen der vorhabenbezogenen Planungen für den Sporthallenbau und den dazugehörigen Nebenanlagen ist eine Gefährdungsabschätzung in Form einer Beurteilung bzw. Analytik der Altablagerung durch den Vorhabenträger vor Baubeginn durchzuführen. Es wird auf einen möglicherweise aufzustellenden Sicherheitsplan, der bereits vor Beginn der Baumaßnahmen in die Ausschreibung einfließen sollte, hingewiesen. Weiterhin ist darauf hinzuweisen, daß sich um 1930 ein Schießstand im südlichen Planbereich befand und Bodenkontaminationen (z. B. Blei) möglich sind. Dieser Bereich ist in die Gefährdungsabschätzung einzubeziehen.

Entsprechend ist in der Planzeichnung der Hinweis auf die bereits im Altlastkataster unter der Nr. 40 3000 404 erfaßte Altablagerung aufgenommen. Zudem ist eine Kennzeichnung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, für die eine Altlast/Altablagerung zu berücksichtigen ist, in der Planzeichnung erfolgt. Im weiteren Baugenehmigungsverfahren zur Durchführung eines Vorhabens ist die Behandlung der Altlast gesichert, da die Stadt Oldenburg Eigentümer der gesamten Bebauungsplangebietsflächen ist und im bauordnungsrechtlichen Verfahren entsprechend rechtliche Maßnahmen (Nebenbestimmungen bei der Baugenehmigung) einleiten kann. Das Bebauungsplanverfahren kann somit vor einer weiteren Behandlung der Altlast abgeschlossen werden, da auf mögliche Gefährdungen und die erforderlichen Berücksichtigungen von Altlasten im Sinne einer "Warnfunktion" hingewiesen wird.

Die Versorgung einer künftigen Sporthalle mit Strom, Gas und Trinkwasser ist nach entsprechender Leitungsverlegung möglich. Durch das Plangebiet verläuft in Verlängerung der Danziger Straße ein 20-kV-Kabel sowie von der Feststraße zur Straße Am Schießstand ein Niederspannungskabel der EWE. Die Leitungen sind im Bestand zu erhalten. Bei allen Arbeiten in Leitungsnähe ist die EWE zu informieren.

Hinweis des Unterhaltungsverbandes Haaren-Wasseracht:

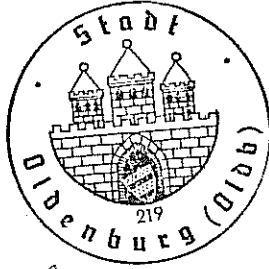
Entlang des Verbandsgewässers II. Ordnung, Nr. 5.08, muß ein Unterhaltungsstreifen mit einer Breite von 3,00 m von jeglicher Bepflanzung freigehalten werden.

3.5 Städtebauliche Daten

Die Gesamtgröße des Bebauungsplanbereiches M-717 beträgt ca. 15 500 m².

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg in seiner Sitzung
am 24. Nov. 1998 zur Beschlußfassung vorgelegen.

Oldenburg, 24. Nov. 1998



Poeschel
Dr. Poeschel
Oberbürgermeister