

Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb)

betreffend den Bebauungsplan Nr. 383 für Flächen zwischen Stadtautobahn, Alexanderstraße, Feldstraße und rückwärtiger Grenze der vom Scheideweg erschlossenen Grundstücke sowie beiderseits des Streekenweges.

-----

Aufgrund des § 6 der Niedersächsischen Gemeindeordnung und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan Nr. 383" ist Bestandteil dieser Satzung.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist auf der Planzeichnung festgesetzt.

§ 2

Das im Geltungsbereich liegende Bauland wird festgesetzt als:

(1) Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
4. Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf - gemäß § 12 BauNVO, ausgenommen sind Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 t sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge,
5. Räume für freie Berufe - gemäß § 13 BauNVO,
6. Nebenanlagen - gemäß § 14 BauNVO.

Die Ausnahmebestimmungen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

- 2 -

Hat vorgelegen

Oldenburg, den .....

Bez.-Reg. Weser-Ems

.....

(2) Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
4. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf - gemäß § 12 BauNVO, ausgenommen sind Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 t sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge,
5. Räume für freie Berufe - gemäß § 13 BauNVO,
6. Nebenanlagen - gemäß § 14 BauNVO.

Die Ausnahmebestimmungen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

(3) Mischgebiet 1 (MI 1)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetrieb, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge - gemäß § 12 BauNVO,
9. Räume und Gebäude für freie Berufe - gemäß § 13 BauNVO,
10. Nebenanlagen - gemäß § 14 BauNVO.

Die Ausnahmebestimmungen des § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

(4) Mischgebiet 2 (MI 2)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsbetriebes,
4. Sonstige Gewerbe ohne Produktionsanlagen
5. Gebäude für ausschließlich geschlossene Lagerhaltung
6. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
7. Gartenbaubetriebe,
8. Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge - gemäß § 12 BauNVO
9. Räume und Gebäude für freie Berufe - gemäß § 13 BauNVO,
10. Nebenanlagen - gemäß § 14 BauNVO.

Die Ausnahmebestimmungen des § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

(5) Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)

a) Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Stellplätze und Garagen - gemäß § 12 BauNVO,
5. Räume und Gebäude für freie Berufe - gemäß § 13 BauNVO,
6. Nebenanlagen - gemäß § 14 BauNVO.

Es sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen keine Überschreitung der in dem angrenzenden Mischgebiet und allgemeinen Wohngebiet zulässigen Immissionen verursachen oder deren Emissionen durch Abschirmung oder bauliche Vorkehrungen auf das zulässige Maß begrenzt werden können.

b) ausnahmsweise können zugelassen werden:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Die Ausnahmebestimmungen des § 8 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

(6) Sondergebiet (So)

mit der Zweckbestimmung: Hauptfeuerwache

a) Zulässig sind:

1. Feuerwehrdienstgebäude, mit Verwaltungsgebäude, Unterkünften, Garagen für Feuerwehrfahrzeuge, Rettungs- und Krankenwagen, Werkstätten, Lager, Tankstelle und Antennenanlagen,
2. Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
3. Stellplätze.

Es sind nur solche Einrichtungen und Anlagen zulässig, deren Emissionen keine Überschreitung der in den angrenzenden Bereichen zulässigen Immissionen verursachen oder deren Emissionen durch Abschirmung oder bauliche Vorkehrungen auf das zulässige Maß begrenzt werden können.

b) ausnahmsweise können zugelassen werden:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen.

Die unter (1), (2), (3), (4), (5) und (6) aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen sind im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

Dies gilt sinngemäß auch für die Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung baulicher und sonstiger Anlagen innerhalb der festgesetzten Baugebiete.

Hat vorgelegen

Im Auftrage

Bei der Anwendung dieser Bestimmung dürfen nur städtebauliche Gesichtspunkte berücksichtigt werden.

§ 3

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise ergeben sich aus den Festsetzungen der Planzeichnung.

Ausnahme:

Im Einzelfall kann in den in der Planzeichnung ausgewiesenen Bereichen von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme zugelassen werden. In diesem Fall darf die Geschößflächenzahl nicht überschritten werden.

Mit der Ausnahmegenehmigung können von der Baugenehmigungsbehörde bezüglich der Baugrenzen, der Grenzabstände und der Stellung der Gebäude erhöhte Anforderungen gestellt werden.

§ 4

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zwischen Verkehrsfläche und Garagentor muß der Stauraum mindestens 5,0 m betragen.

§ 5

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

§ 6

Festsetzungen, die dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft; insbesondere der Bebauungsplan Nr. 188 und Teile der Bebauungspläne Nr. 15, 76 und 417, soweit sie von diesem Bebauungsplan überdeckt werden.

§ 7

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den **19. Feb. 1979**

*Fleischer*

Fleischer  
Oberbürgermeister



*Wandscher*

Wandscher  
Oberstadtdirektor

Begründung

betreffend den Bebauungsplan Nr. 383

Inhaltsverzeichnis:

- I. Bisheriger Rechtszustand
- II. Anlaß und Ziel der Planung
- III. Inhalt des Planes
- IV. Infrastruktur
- V. Soziale Maßnahmen
- VI. Bodenordnung
- VII. Grunderwerb, Kosten der Durchführung

I. Bisheriger Rechtszustand

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 383 ist im Flächennutzungsplan mit Ausnahme einer am Hackenweg, nördlich der BAB 293 belegenen gewerblichen Baufläche und Kleingartenflächen für an der BAB 293 vorhandene sowie zwischen Alexanderstraße und Hackenweg im Bereich der Südbäke z.T. vorhandene Kleingärten als Wohnbaufläche dargestellt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit folgender Zielsetzung ist eingeleitet:

- Ausweisung eines Sondergebietes für eine an der A 293 gelegene Teilfläche zwischen Alexanderstraße und Hackenweg zur Errichtung einer Hauptfeuerwache.
- Ausweisung eines Gewerbegebietes für unmittelbar an der A 293 im Bereich Hackenweg gelegenen Flächen mit erhöhten Anforderungen an den Immissionsschutz.
- Ausweisung von Grünflächen für vorhandene Kleingartenanlagen und öffentliche Grünanlagen im Bereich des Regenrückhaltebeckens Südbäke.
- Ausweisung von Mischgebieten entlang der Alexanderstraße und in Teilbereichen am Hackenweg und Scheideweg.
- Ausweisung von Wohnbauflächen für den übrigen Bereich.

Im Bebauungsplanbereich liegt der gemäß § 173 BBauG übergeleitete, nicht qualifizierte Bebauungsplan Nr. 188. Die übergeleiteten nicht qualifizierten Bebauungspläne Nr. 15 und 76 sowie der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 417 werden z.T. vom Bebauungsplanbereich Nr. 383 überdeckt.

Die Festsetzungen dieser Bebauungspläne werden in den überdeckten Bereichen durch den Bebauungsplan Nr. 383 außer Kraft gesetzt.

II. Anlaß und Ziel der Planung

1. Beordnung der unterschiedlich strukturierten Gebiete.

Durch eindeutige Festsetzungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung muß der gesamte Planbereich beordnet werden. Die in einigen Bereichen erkennbare Vermischung von Gewerbe und Wohnen ist zu stoppen. Die hohe Wohnqualität, besonders im Bereich des Rückhaltebeckens muß gesichert werden. Für noch nicht erschlossene Gebiete sind die erforderlichen Verkehrsflächen auszuweisen.

2. Sicherung von Dauerkleingärten und öffentlichem Erholungsgrün

Die Kleingartenanlagen im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich auf privatem Grund. Durch die Festsetzung "öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Kleingärten" wird die Nutzung auf Dauer gesichert. Darüber hinaus wird durch die Ausweisung von weiteren Grünflächen, insbesondere am Rückhaltebecken Südbäke, für den Stadtbezirk Bürgerfeld mit seiner hohen Bevölkerungsdichte ein weiterer Ausgleich für das in diesem Stadtgebiet außerordentlich niedrige Angebot an Freiflächen und Erholungsstätten geschaffen.

3. Sicherung von Flächen für eine Hauptfeuerwache

Die bestehende Feuerwache an der Auguststraße muß verlegt werden, da der jetzige Standort in Zukunft zu den erwarteten Einsatzschwerpunkten verkehrsunünstig liegt, das Gelände in absehbarer Zeit für die Entwicklung der Universität Oldenburg benötigt wird und die benutzten baulichen Anlagen auf die Dauer durch die Funktionserfordernisse bedingt für die Unterbringung der Feuerwehr nicht ausreichen.

Das vorgesehene Gelände im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 383 ist aus folgenden Gründen besonders geeignet:

- bei der Weiträumigkeit des Oldenburger Stadtgebietes wird ein rechtzeitiger Einsatz der Feuerwehr auch bei Unfällen über die Stadtgrenze hinaus gewährleistet, da größere Entfernungen auf Schnellstraßen zurückgelegt werden können.
- Der vorgesehene Standort der Hauptfeuerwache Nord liegt zentral im künftigen Einsatzgebiet und ist gut an das städtische Verkehrsstraßennetz angebunden.

4. Sicherung der Trasse für die Feldstraße

Langfristig ist die Aufhebung des höhengleichen Bahnüberganges an der Alexanderstraße geplant. Mit dieser Maßnahme wird auch die Beseitigung der jetzt vorhandenen Einmündung der Feldstraße erforderlich. Aufgrund der Verteiler- und Sammelfunktion dieser Straße kann jedoch auf eine Anbindung an die Alexanderstraße nicht verzichtet werden. Die neue Trasse ist außerhalb des Rampenbereiches der geplanten Unterführung an die Alexanderstraße heranzuführen. Durch die umwegige Führung wird beabsichtigt, daß der Durchgangsverkehr nicht in die Straße hineingezogen wird.

5. Verkehrsanbindung bestehender Betriebe

Vom Bebauungsplan erfaßt werden u. a. die Betriebe Ford-Brau und Maler-Einkauf. Die Betriebe liegen innerhalb des Immissionsbereichs der Stadtautobahn, in der die derzeitige Nutzung beibehalten werden sollte. Eine ausreichende Erschließung, die eine möglichst geringe Belastung der Wohngebiete verursacht, muß sichergestellt werden.

Aus Richtung Alexanderstraße muß die Erschließung des Gewerbe- und Wohnbereiches um den Hackenweg wie bisher über Sachsen-, Ehnerstraße und Schulweg erfolgen. Aus Richtung Scheideweg soll dieses Gebiet, insbesondere die gewerblichen Betriebe, durch eine neue Straße entlang der Kleingartenanlage "Vor dem Kuhviertel" erschlossen werden.

III. Inhalt des Planes

1. Art der Nutzung für das Bauland

In den Bereichen Streekenweg, Feldstraße (alte und neue Führung), Scheideweg, Duvenhorst, Hackenweg (nördlich des Gewerbebetriebes "Ford-Brau" und der Kleingartenanlage "Vor dem Kuhviertel") wird entsprechend der hier überwiegend vorhandenen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Soweit diese Bereiche schon jetzt ausschließlich dem Wohnen dienen, werden die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen nicht zugelassen. Zweck dieser Festsetzung ist, neben den im Bebauungsplangebiet vorhandenen Störungen durch die Stadtautobahn, der Bundesbahnstrecke Oldenburg-Wilhelmshaven und dem Flugplatz Oldenburg (Lärmschutzbereich) weitere Beeinträchtigungen auszuschließen.

Um die vorhandene Wohnform in dem bereits überwiegend mit Familienheimen bebauten allgemeinen Wohngebieten (WA 1) auch für die in diesem Bereich noch freien Bauflächen beizubehalten, werden nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zugelassen. Im Rahmen dieser Festsetzung können unter Einhaltung des Maßes der baulichen Nutzung auch Reihenhäuser, Kettenhäuser u. dgl. errichtet werden. Ausgeschlossen ist lediglich der Geschoßwohnungsbau.

Für die östlich des neu geführten Abschnitts der Feldstraße unmittelbar nördlich der Kleingartenanlage gelegene Fläche (WA 2) wird aus städtebaulicher Sicht die Festsetzung einer intensiveren Wohnnutzung für sinnvoll gehalten. Die baulichen Anlagen sollten in diesem Bereich so errichtet werden, daß die Emissionen von der ca. 350 m entfernt liegenden Autobahn in möglichst geringem Umfang Beeinträchtigungen verursachen. Die in diesem Bereich ansässigen Bauunternehmen streben langfristig eine Aussiedlung an.

Im Hinblick darauf, daß möglicherweise der Bebauungsbereich in dem durch Rechtsverordnung noch festzusetzenden Lärmschutzbereich des NATO-Flugplatzes Oldenburg liegen wird, erfolgt durch Einschrieb in die Planzeichnung der Hinweis, daß nach Erlaß der Verordnung über Schallschutzvorkehrungen entsprechend der Verordnung über bauliche Schallschutzanforderungen nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (Schallschutz-V) bei Errichtung von baulichen Anlagen gemäß § 5 Absatz 1 Satz 2 und Absatz 3 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm gefordert werden müssen. Die Anwendung der Schallschutz-Verordnung vor Festsetzung des Lärmschutzbereiches wird empfohlen.

Die an der Alexanderstraße und am Hackenweg gelegenen gemischt genutzten Flächen werden entsprechend ihrer Nutzung als Mischgebiet (MI 1) festgesetzt.

Für eine kleine Fläche zwischen der nördlich vom Hackenweg abzweigenden Stichstraße und einem am Scheideweg gelegenen Gewerbebetrieb wird zu dessen Erweiterungsmöglichkeit ein Mischgebiet 2 (MI 2) festgesetzt.

Damit Beeinträchtigungen für das angrenzende allgemeine Wohngebiet in größtmöglichem Umfang unterbunden werden, wird hier ein Mischgebiet mit folgender Einschränkung festgesetzt:

Sonstige Gewerbebetriebe sind nur ohne Produktionsanlagen, jedoch mit Gebäuden für ausschließlich geschlossener Lagerhaltung zulässig. Zusätzlich erfolgt eine Höhenbegrenzung der baulichen Anlage, damit die benachbarte Einfamilienhausbebauung nicht beeinträchtigt wird.

Außerdem wird für dieses Mischgebiet ein Zu- und Abfahrtsverbot zu der vom Hackenweg abzweigenden Stichstraße festgesetzt und zur Abschirmung wird ein 5,0 m breiter Streifen entlang der rückwärtigen Grenzen mit einem Pflanzgebot belegt. ✓

Für die unmittelbar an der Stadtautobahn westlich und östlich des Hackenweges belegenen, zum Teil bereits gewerblich genutzten Flächen erfolgt die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes. Es sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen keine Überschreitung der im angrenzenden Mischgebiet und allgemeinen Wohngebiet zulässigen Immissionen verursachen oder deren Emissionen durch Abschirmung oder bauliche Vorkehrungen auf das zulässige Maß begrenzt werden können:



d.h.

staub- und geruchsemitternde Betriebe sind unzulässig. Der vom Gewerbegebiet im allgemeinen Wohngebiet ankommende Lärmpegel darf die in der Vornorm DIN 18005 angegebenen Planungsrichtpegel (Anwendung durch Rd. Erl. des Nds. Soz. Min. v. 15.11.1971 empfohlen) von 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts (Mischgebiet) und 55 dB (A) tags und 40 dB (A) nachts (Allg. Wohngebiet) nicht überschreiten.

Im Bereich zwischen Alexanderstraße und Hackenweg wird unmittelbar an der Stadtautobahn für die Errichtung einer Hauptfeuerwache ein Sondergebiet festgesetzt.

Analog den einschränkenden Festsetzungen im angrenzenden Gewerbegebiet wird auch für das Sondergebiet festgesetzt, daß nur solche Einrichtungen und Anlagen zulässig sind, deren Emissionen keine Überschreitung der in dem angrenzenden Bereich zulässigen Immissionen verursachen oder deren Emissionen durch bauliche Vorkehrungen auf das zulässige Maß begrenzt werden können.

## 2. Maß der Nutzung für das Bauland

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich in den weitgehend bebauten Gebieten an den Höchstmaßen der vorhandene Bebauung.

Ein höheres Maß der baulichen Nutzung wird lediglich im Bereich des allgemeinen Wohngebietes 2 zugelassen.

Für den gesamten Bereich des Gewerbegebietes wird das Maß der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung einer vertretbaren Expansion des vorhandenen Gewerbebetriebes einheitlich auf GRZ 0,4; GFZ 0,6 festgesetzt.

Im Bereich des Sondergebietes für die Hauptfeuerwache erfolgt die Festsetzung entsprechend der geplanten Nutzung: GRZ 0,4; GFZ 0,6.

## 3. Sonstige Nutzung

Die im Privatbesitz befindlichen kleingärtnerisch genutzten Flächen "Bullwisch" und "Vor dem Kuhviertel" werden mit Ausnahme einer im Bereich der Alexanderstraße belegenen Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kleingärten" festgesetzt. Für die Kleingärtner bedeutet dies, daß die bisher nur unzureichend gesicherten Kleingartenflächen durch diese Festsetzung dem Kleingartenzweck auf Dauer gewidmet sind. - In diesem Bereich soll auch das Vereinsheim des Kleingärtnervereins angesiedelt und vom verlängerten Hackenweg aus erschlossen werden. Die erforderliche Zufahrt sowie ein Teil der Stellplätze werden auf dem Kleingartengebiet geschaffen.

Eine weitere Festsetzung öffentlicher Grünflächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung erfolgt, angehend an das Rückhaltebecken für die Südbake (Wz 4.03). Neben Grünanlagen werden hier öffentliche Spiel- und Kinderspielflächen, die aus allen Richtungen des Bez. Reg. Wesen-Ems erreichen sind, ausgewiesen.

- 6 -

Die Ausführung, Beschaffenheit und Ausstattung der Spielflächen wird mit der Ausbauplanung festgesetzt. Durch geeignete Maßnahmen (Verwallung, Abpflanzung u. dergl.) sollen, soweit erforderlich, die Beeinträchtigungen benachbarter Grundstücke auf ein zumutbares Maß herabgemindert werden. Weitere Spielplätze sind bereits innerhalb der Kleingartenanlagen vorhanden. Die nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze zu stellenden Anforderungen werden erfüllt.

Soweit möglich, werden wertvolle vorhandene Bäume, Baumgruppen und Wallhecken (geschützt aufgrund der Verordnung zur Erhaltung von Wallhecken vom 29.11.1935) zwecks Erhaltung des Ortsbildes und des Stadtklimas als zu erhalten festgesetzt. Im Zuge des Ausbaues der Erschließungsanlagen soll in größtmöglichem Umfang innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen durch Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine Gestaltung des Verkehrsraumes erfolgen.

- 7 -

den ...  
Vertrag ...

1930

## Gliederung der Flächen im Planbereich

1.	Bauflächen (ca.-Angaben)	Grundstücksflächen in m <sup>2</sup>	Geschoßflächen in m <sup>2</sup>
a)	Wohnbauflächen (WA) ca. 350 Wohneinheiten	193.500	73.450
b)	Gem. Bauflächen (MI) ca. 50 Wohneinheiten Annahme: 70 % der Geschoßfl. = Wohnbaugeschoßfl.	29.500	12.650
c)	gewerbl. Bauflächen (GEe)	27.800	16.680
d)	Sonderbaufl. (Feuerwehr)	22.500	13.500
2.	Verkehrsflächen (ca.-Angaben)		
a)	Straßenflächen mit ca. 180 öffentlichen Parkplätzen	38.900	
b)	Verkehrsgrünflächen	5.100	
c)	Fuß- u. Radwege außerhalb der Grünflächen	2.150	
3.	Grünflächen (ca.-Angaben)		
a)	Kleingartenflächen einschl. Wege	81.500	
b)	Grünanlagen einschl. Wege	18.000	
c)	Kinderspielplätze	21.800	
4.	Wasserflächen (ca.-Angaben)		
a)	Rückhaltebecken	27.000	
b)	Wasserzüge	1.650	

Die sich aus der vorstehenden Aufstellung ergebenden erforderlichen Einstellplätze werden, soweit noch nicht vorhanden, auf den einzelnen Flurstücken geschaffen.

#### IV. Infrastruktur

##### 1. Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird im Westen von der Hauptverkehrsstraße "Alexanderstraße", im Osten von der Verkehrsstraße "Scheideweg" tangiert. Über die Auf- und Abfahrten Alexanderstraße/Stadtautobahn ist die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz gegeben. Die Feldstraße hat, wie bisher, auch in der neuen Führung als Verbindung zwischen Scheideweg und Alexanderstraße Sammel- und Verteilerfunktion für den zwischen dem Grünzug Kleingarten/Grünanlage Rückhaltebecken und den großen Bürgerbusch belegenen Bereich. Soweit erforderlich, werden Wohnbauflächen durch von der Feldstraße abzweigende Stichstraßen erschlossen.

Für die südlich der Grünflächen belegenen Baugebiete soll der Straßenzug Ehnernstraße-Hackenweg-geradlinige geplante Fortsetzung zum Scheideweg entlang dem Gelände "Ford-Brau" und dem Kleingartengelände die Funktion einer Sammelstraße übernehmen.

Die Einmündung des Hackenweges in den Scheideweg gegenüber der Kreyenstraße wird für den Kfz.-Verkehr geschlossen. Durch diese Konzeption wird erreicht, daß lediglich Ziel- und Quellverkehr den Wohnbereich um den Hackenweg belastet. Für freie Wohnbauflächen in diesem Gebiet sind - soweit erforderlich - neue Erschließungsanlagen geplant.

Die geplante Zuwegung vom Sondergebiet - Hauptfeuerwache - zum Hackenweg erhält die Funktion einer Nebenausfahrt. Sie soll sicherstellen, daß der Einsatz der Feuerwehr auch dann gewährleistet ist, wenn aufgrund von Unfällen, Bauarbeiten oder dergl. die Hauptausfahrt blockiert ist.

Durch die Festsetzung von Fuß- und Radwegverbindungen ist sichergestellt, daß die öffentliche Grünanlage im Planbereich aus den bebauten und noch zu bebauenden Gebieten gut zu erreichen ist. Darüber hinaus sichern die Wegeverbindungen zum "Großen Bürgerbusch" und zum Grünbereich entlang der Südbäke eine Anbindung an die größeren Erholungs- und Freiflächen.

Die Erschließung des Gebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Alexanderstraße und den Scheideweg. Die Bushaltestellen werden im Zuge der zu einem späteren Zeitpunkt durchzuführen- den Einzelplanungen für die Verkehrsstraßen in Abstimmung mit den Trägern des öffentlichen Personennahverkehrs festgelegt.

2. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom kann - soweit noch erforderlich - sichergestellt werden.

Grundlage für die Planung der Schmutzwasserkanalisation und Oberflächenentwässerung sind der Generalentwässerungsplan Teil A: Abwasserbeseitigung und Teil B: Oberflächenentwässerung.

Einzelheiten sind dem für den Bebauungsplanbereich ausgearbeiteten Entwässerungsplan und den technischen Angaben sowie den Erläuterungen zu entnehmen.

3. Private Dienstleistungen und Einzelhandel

Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe für den mittel- bis langfristigen Bedarf sind im Bereich der Alexanderstraße und des Scheideweges vorhanden. Schwerpunkt der Versorgung ist ein am Scheideweg belegenes Einkaufszentrum.

4. Erziehungs- und Bildungseinrichtungen, Sportanlagen

Die Grundschule Babenend und in geringem Umfang die Schule Dietrichsfeld, die Orientierungsstufe "Auf dem Ehnern" sowie das Schulzentrum Alexanderstraße (Sekundarstufe 1 und 2) decken den Schulplatzbedarf ab. Langfristig ist anzustreben, daß über die Feldstraße (neue Führung) die Straße "Im Dreieck" und weiter entlang der Südbäke ein Rad- und Fußweg als direkte Verbindung zur Grundschule Babenend geschaffen wird.

Kindergartenplätze sind im näheren und weiteren Bereich ausreichend vorhanden. (Städtischer Kindergarten Dietrichsfeld, konfessionelle Kindergärten Eupener Str. 2 (ev.), Schulweg 40 (ev.); Friesenstr. 33 (kath.), Brookweg 30 (kath.).

Sportstätten stehen bei der Fröbelschule Eßkamp, beim Bürgerfelder Turnerbund Alexanderstraße, bei der Orientierungsstufe Ehnernstraße und den Schulen Babenend und Dietrichsfeld zur Verfügung.

V. Soziale Maßnahmen

Sobald und soweit es erforderlich ist, werden Maßnahmen, die entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes verwirklicht werden sollen, mit den von der Verwirklichung unmittelbar Betroffenen erörtert und Vorstellungen entwickelt, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können.

VI. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen (Umlegung, Grenzregelung) kommen bei endgültigem Vorliegen der übrigen Voraussetzungen nur in Betracht, wenn eine Neuordnung des Grund und Boden bzw. die Inanspruchnahme auf andere zumutbare Weise, z. B. durch vertragliche Regelung, nicht erreicht werden kann.

VII. Grunderwerb, Kosten der Durchführung

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

Die Kosten der Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes im Plangebiet und im angrenzenden Bereich getroffen werden müssen, betragen überschläglich:

Erwerb und Herrichtung der Kleingartenflächen	2.100.000,--	DM
Erwerb der Flächen für die Feuerwehr	560.000,--	DM
Grünanlagen einschl. Rückhaltebecken Südbäke, Kinderspielplätze und Wegesystem	2.932.000,--	DM
Streekenweg	253.000,--	DM
Feldstraße	3.651.500,--	DM
Von der neuen Führung "Feldstraße" abzwei- gende Stichstraßen		
a) in Richtung Osten einschl. Wegeverbindung zum Weg entlang der Südbäke	299.000,--	DM
b) in Richtung Westen einschl. Wegeverbindung zur Alexanderstraße	379.000,--	DM
c) in Richtung Süden zur Hauptfeuerwache	244.000,--	DM
Hackenweg von der A 293 bis Scheideweg (neue Führung)	1.466.500,--	DM
Hackenweg (alt) einschl. Wegeverbindung zur Grünanlage entlang der Kleingartenanlage	1.518.500,--	DM
Vom Hackenweg nach Norden abzweigende Stich- straßen		
a) westliche Stichstraße einschl. Wegever- bindung zur Grünanlage	283.500,--	DM
b) östliche Stichstraße einschl. Wegever- bindung zur Grünanlage	364.500,--	DM
Verbindungsstraße zwischen Hackenweg (alt) und Hackenweg (neu); Planstraße	481.000,--	DM
Von der Planstraße in Richtung Westen ab- zweigende Stichstraße	182.500,--	DM
Vom Hackenweg nach Westen abzweigende Stichstraße (Notausfahrt der Haupt- feuerwache)	177.500,--	DM
Südbäke einschl. Unterhaltungsweg	440.000,--	DM

- 12 -

Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzunsrechtlichen Bestimmungen.

Der von der Stadt zu tragende Anteil beträgt rd. 7.700.000,-- DM

Die Bereitstellung der Mittel kann aus dem Haushalt erwartet werden. Der Grunderwerb im Bereich des Regenrückhaltebeckens ist zum großen Teil bereits getätigt.

vorgelegt

Weserburg, den .....  
Land-Reg. Weser-Ems

- Anlage