Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) die Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes S-500, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

§ 1
Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe ist die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.
Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe werden untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Dachaufbauten, Zwerchgiebel oder untergeordnte Gebäuderücksprünge) ausgenommen.

§ 2
Nicht überbaubare Grundstücksflächen

(1) Garagen sowie offene Kleingaragen (Carports) und Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Klingenbergstraße und entlang des Krusenbuscher Wasserzuges unzulässig.
(2) Bauliche Anlagen, Grundstückseinfriedungen und Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern über 0,5 m Höhe müssen im Bereich des Wendeplatzes zu der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung einen Abstand von einem Meter einhalten.
(3) Private Stellplätze mit ihren Zufahrten sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig.

§ 3
Bäume

(1) 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, Veränderungen des Grundwasserspiegels, Verdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, nicht zulässig. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht und fachgerechte Pflegemaßnahmen. Ausgenommen sind weiterhin erforderliche Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und sonstige Anlagen sowie die Herstellung von Erschließungsanlagen innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche. Soweit sich diese Eingriffe in den Wurzelbereich der Bäume nicht vermeiden lassen, ist der Baumerhalt durch baumbegleitende fachgerechte Schutz- und Pflegemaßnahmen sicherzustellen.
(2) Eingriffe in festgesetzte Baumbestände sind am Standort durch Neupflanzungen auszugleichen. Die durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumscheibe muss mindestens 16 qm betragen.

§ 4
Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm

Zum Schutz vor Verkehrslärm der Klingenbergstraße ist gem. DIN 4109 für Außenwandbauteile der Aufenthaltsräume von Wohnungen im Lärmpegelbereich III ein Schalldämmmaß von 35 dB und im Lärmpegelbereich IV ein Schalldämmmaß von 40 dB einzuhalten.
Auf den der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten kann der maßgebliche Außen-Lärmpegel um 5 dB reduziert werden.

§ 5
Aufhebung bestehender Festsetzungen

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes S-500 für den Bereich dieses Bebauungsplanes treten außer Kraft.

Oldenburg (Oldb.), den 05.07.2004

(S)

gez. Schütz
Oberbürgermeister

Begründung zur Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes S- 500 (südlich Klingenbergstraße)

1. Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet wurde bisher durch einen Baubetrieb als Gewerbegrundstück genutzt und ist im ursprünglichen Bebauungsplan S - 500 entsprechend als Gewerbegebiet festgesetzt. Der Baubetrieb wurde inzwischen in ein anderes Gewerbegebiet der Stadt Oldenburg umgesiedelt.

Eine intensive gewerbliche Nutzung stellt sich im vorliegenden Bereich als Fremdkörper in einer durch Wohnbebauung geprägten Umgebung dar und bildete damit ein städtebauliches Konfliktpotenzial.

Es ist daher beabsichtigt, das Plangebietes für eine ergänzende Wohnbauentwicklung städtebaulich umzustrukturieren. Der Eigentümer ist bereit und in der Lage diese Entwicklung auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages vorzubereiten und zu tragen.

Aufgrund der derzeit entgegenstehenden Festsetzungen ist für die geplante neue Entwicklung die Änderung des ursprünglichen Bebauungsplanes erforderlich.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Ergänzung eines vorhandenen Siedlungsbereichs, Schaffung von Wohnbauflächen für Familienheime;
- Entflechtung von Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bisherige Rechtsverhältnisse

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Östlich und südlich grenzen Wohnbauflächen an und nördlich befindet sich eine Fläche für den Gemeinbedarf.

Im ursprünglichen Bebauungsplan ist im Bereich der vorliegenden Änderung ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Am südlichen Rand ist eine 10 m breite Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen festgesetzt.

Nördlich der Klingenbergstraße ist im Bebauungsplan S-662 (rechtskräftig seit dem 19.06.1994) eine Fläche für den Gemeinbedarf – Schule, Kita und Sportanlagen festgesetzt, daran schließt sich östlich eine öffentliche Grünfläche an.

Die an das vorliegende Änderungsgebiet unmittelbar östlich und südlich angrenzende Bebauung ist im Bebauungsplan S-500 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, der südliche Teil wurde im Rahmen des Bebauungsplanes S-500 I (rechtsverbindlich seit dem 12.07.1991) als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In diesen Bereichen ist bei einer Grundflächenzahl von 0,4 eine zweigeschossige Bebauung zulässig.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein bisher als Betriebswohnung genutztes Einfamilienhaus sowie ein zweigeschossiges Bürogebäude, welches weiterhin genutzt wird.

Der übrige Bereich wurde durch Werkstattgebäude und Lagerhallen sowie als Lagerplatz durch einen Baubetrieb genutzt. Bis auf den südlichen Gehölzstreifen sind die Freiflächen nahezu vollständig gepflastert bzw. asphaltiert. Die ehemaligen gewerblichen Gebäude sind teilweise bereits abgerissen.

Östlich grenzen an das Plangebiet drei Einfamlienhausgrundstücke an. An den südlich verlaufenden Wasserzug (Wzg.2301/01) schließen sich zweigeschossige Mehrfamilienhäuser an. Auch westlich schließen sich an eine schmale öffentliche Grünanlage weitläufige Bereiche mit homogener Einfamlienhausbebauung an. Nördlich der Klingenbergstraße befindet sich eine Grundschule mit einem zentralen Spielplatzbereich. Östlich der Schule erstreckt sich eine weitere öffentliche Grünfläche.

Immissionssituation:

In der Umgebung des Plangebietes verlaufen mit der Klingenbergstraße und der Bahnhofsallee zwei Hauptverkehrsstraßen. Es wurden daher schalltechnische Berechnungen durchgeführt, um die Immissionssituation festzustellen.

Maßgeblich für die Bewertung der Lärmbelastung in der Bauleitplanung ist die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau. Im Beiblatt 1 sind Orientierungswerte genannt, die bei der Planung anzustreben sind. Für ein allgemeines Wohngebiet sind dies 55 / 45 dB(A) tags / nachts für Verkehrslärm.

Hinsichtlich des Verkehrslärms können in belasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung und bestehenden Verkehrswegen, die Orientierungswerte oft nicht eingehalten werden. Die genannten Orientierungswerte unterliegen daher im Rahmen der Bauleitplanung der Abwägung.

Zur Beurteilung der Verkehrslärmsituation wird von folgenden Verkehrsbelastungen ausgegangen:

	DTV-Wert Kfz/24h	LKW-Anteil p tags	LKW-Anteil p nachts
Klingenbergstraße	5.600	6	3
Bahnhofsallee	6.500	6	3

(DTV - durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke)

Daraus ergeben sich an der Klingenbergstraße im Abstand von 17 m zur Fahrbahnmitte folgende Beurteilungspegel:

L_{r17} = 62 / 53 dB(A) (tags/nachts).

Bezüglich der Bahnhofsallee ergeben sich im Abstand von ca. 50 m folgende Beurteilungspegel:

L_{r50} = 55 / 46 dB(A) (tags/nachts).

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet können damit erst in dem Teil des Plangebietes, für den eine neue Wohnbebauung vorgesehen ist, eingehalten werden. Im östlichen Randbereich werden sie geringfü-

gig, d.h. um ca. 1 dB überschritten. Die schallabschirmende Wirkung der vorhanden Bebauung ist dabei jedoch noch nicht berücksichtigt.

Unmittelbar an der Klingenbergstraße werden an der vorhandenen Bebauung die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete um ca. 7 dB (A) überschritten. Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für Mischgebiete (64 / 54 dB(A)) werden jedoch auch in diesem besonders belasteten Bereich noch eingehalten.

Altlasten und Kampfmittel

Aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzung wurde eine orientierende Untersuchung (Böker und Partner, Dr.C.Cordes, Oldenburg den 11.11.2003) durchgeführt, in der festgestellt werden sollte, ob im Plangebiet Altlasten bzw. Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, vorhanden sind.

Im Rahmen der vorherigen Nutzung durch Bauunternehmen wurden auf dem Grundstück zwei Betriebstankstellen unterhalten. Die neuere Tankstelle, mit Ölabscheider, befand sich auf der östlichen Seite des ehemaligen Werkstattgebäudes. Eine ältere Tankstelle befand sich auf der westlichen Gebäudeseite. Beide Tankstellen und sowie die zugehörigen Öltanks wurden im Rahmen der bisherigen Abbrucharbeiten ausgebaut und fachgerecht entsorgt.

Die Beprobungen und Analysen mehrerer Altlastenverdachtsflächen ergaben ausschließlich in einem Teilbereich der neuen Tankstelle Hinweise auf leichte Bodenverunreinigungen. Es besteht kein Verdacht auf eine Grundwasserverunreinigung und es müssen nur geringfügige abfallrechtliche Einschränkungen (Z1.2 Material) beim Aushub des leicht belasteten Boden beachtet werden. Im Rahmen der geplanten Erschließungsmaßnahmen ist für diesen Bereich ein Bodenaustausch unter fachgutachterlicher Überwachung vorgesehen.

Im südlichen Teil des Plangebietes etwa ab 80 m südlich der Klingenbergstraße bis zum südlichen Wasserzug ist aufgrund der vorliegenden Unterlagen das Vorhandensein von Kampfmitteln (Munition bzw. Munitionsreste) nicht ausgeschlossen ist. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist daher eine Oberflächensondierung, in Abstimmung mit der Bezirksregierung Hannover Dezernat 505 Kampfmittelbeseitigung, durchzuführen.

2.3 Zustand und Bewertung von Natur und Landschaft

Das Plangebiet stellt ein nahezu vollständig versiegeltes Gewerbegrundstück dar. Im Süden befindet sich an dem vorhandenen Wasserzug eine Gehölzanpflanzung aus Birken, Fichten und Ziergehölzen.

Werden durch die Bauleitplanung Maßnahmen vorbereitet bzw. ermöglicht, deren Durchführung den Eingriffstatbestand gem. § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllen, sind diese auszugleichen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a (3) Satz4 BauGB). Bei der Änderung des Bebauungsplanes ist daher die bisherige Planung unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzung mit der geplanten Nutzung zu vergleichen.

Die ursprüngliche sowie die geplante Nutzung wird nach dem im Stadtgebiet Oldenburg anzuwendenden Verfahren bewertet (s. nachfolgende Tabellen). Die Er-

gebnisse sind der **Eingriffsflächenwert** (Bestandswert) des Plangebietes und der **Kompensationswert** der Planung.

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes:

In der folgenden Tabelle werden die Biotoptypen aufgelistet, die durch die Planung berührt werden. Diese Biotope wurden nach den ursprünglichen Festsetzungen im Bebauungsplan 500 beurteilt und mit einem Wertfaktor belegt. Aufgrund der für den ursprünglichen Bebauungsplan anzuwendenden BauNVO 1968 sind Nebenanlagen nicht auf die Grundfläche anzurechnen, wodurch theoretisch bis auf den festgesetzten Pflanzstreifen auch eine vollständige Bodenversiegelung zulässig ist.

Biotoptyp/Nutzungsart	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Gewerbegebiet (GRZ 0,4 - uneingeschränkte Überschreitung zulässig)	(6.850 qm)	-	
• versiegelte Fläche (80%)	5.480 qm	0 WF	0 WE
• unversiegelte Fläche (20%)	(1.370 qm)	-	
- davon festgesetzte Gehölzanpflanzung	660 qm	2,5 WF	1.650 WE
- davon gärtnerisch angelegte Randflächen	710 qm	1 WF	710 WE
Gesamt:	**6.850 qm**	**Eingriffsflächenwert:**	**2.360 WE**

Innerhalb der Eingriffsfläche ist nach der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriffsflächenwert von 2.360 WE vorhanden. Der Wert der bestehenden Planung entspricht etwa auch der tatsächlich vorhandenen Nutzungen, da bereits heute über 80 % der Fläche versiegelt ist.

Ermittlung des Kompensationswertes:

Durch die Umstufung von einem Gewerbe- zu einem Wohngebiet mit einer Wohnstraße ergibt sich für die entstehenden Biotoptypen folgende Bewertung.

Biotoptyp/Nutzungsart	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
allgemeines Wohngebiet (GRZ: 0,4)	(5.920 qm)	-	-
• versiegelte Fläche (60 %)	3.552 qm	0 WF	0 WE
• unversiegelte Fläche (40 %),	2.368 qm	1 WF	2.368 WE
Straßenverkehrsfläche	(930 qm)	-	-
- davon versiegelt (80 %)	744 qm	0 WF	0 WE
- davon Straßenbegleitgrün (20 %)	186 qm	1 WF	186 WE
Gesamt:	**6.850 qm**		
Kompensationswert:			**2.554 WE**

Insgesamt ergibt sich durch die Planung ein Wertzuwachs von 194 WE. Durch die vorliegende 2. Änderung werden damit keine erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft, die auszugleichen wären, vorbereitet.

2.4 Nichtdurchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung bzw. Umstrukturierung eines Baugebietes mit einer Grundfläche von insgesamt ca. 0,25 ha geplant werden. Konkrete UVP-pflichtige Vorhaben sind nicht geplant. Der Bau eines Städtebauprojekts mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 2 ha unterschreitet den Schwellenwert und fällt daher nach § 3 Abs. 1 Anlage 1 Nr.18 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung nicht in den Anwendungsbereich dieses Gesetzes.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Das bisher gewerblich genutzte Plangebiet soll zu einem Wohngebiet umstrukturiert werden. Mit dieser Siedlungsergänzung sollen vorhandene Infrastruktureinrichtungen sinnvoll genutzt und die Stadt als Wohnstandort gestärkt werden.

Dem steht die Tatsache, dass es sich im nördlichen Teil des Plangebietes um einen verkehrslärmbelasteten Bereich handelt, entgegen.

Bei der Abwägung ist zu berücksichtigen, dass die geplante Siedlungsergänzung einer Reduzierung des Verbrauchs an freier Landschaft sowie der Nutzung und Stärkung vorhandener Infrastruktur dient. Innenstadtlagen sind jedoch häufig stärker lärmbelastet. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind aufgrund städtebaulichen Situation im vorliegenden Fall nicht sinnvoll realisierbar. Die getroffenen Regelungen stellen unter Berücksichtigung der passiven Lärmschutzmaßnahmen einen tragfähigen Kompromiss dar.

Die Grenzwerte für Mischgebiete werden auch am nördlichen Rand des Plangebietes eingehalten. Da grundsätzlich auch Mischgebiete dem Wohnen dienen, kann noch von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden. Zu berücksichtigen ist auch, dass es sich in diesem Bereich um eine vorhandene und teilweise gewerblich genutzte Bebauung handelt. Das vorhandene Bürogebäude wirkt auf die südlich neu geplante Wohnbebauung als zusätzlicher Schallschutz.

Durch die Möglichkeit die Gebäude nach Süden, zur lärmabgewandten Seite ausrichten zu können, kann insbesondere für die Freibereiche die Situation erheblich verbessert werden.

Zusätzliche passive Schallschutzmaßahmen werden im Bereich der ersten Bauzeile an der Klingenbergstraße erforderlich, sobald dieses Grundstück zukünftig einer neuen Bebauung zugeführt wird. Dieser Bereich ist dem Lärmpegelbereich III bzw. IV der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau zuzuordnen. Die erforderlichen Maßnahmen für die Aufenthaltsräume werden im Bebauungsplan textlich festgelegt.

Damit kann, trotz Überschreitung der Orientierungswerte im nördlichen Teilbereich, mit den vorgesehenen Maßnahmen eine für den städtischen Siedlungsbereich vertretbare Wohnqualität geschaffen werden.

Da die Darstellungen des Flächennutzungsplanes den Festsetzungen entgegenstehen, wird zur Vorbereitung der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes auch eine Änderung des FNP erforderlich (21. Änderung), in deren Rahmen eine Wohnbaufläche dargestellt wird.

3.2 Die weiteren Festsetzungen

Die geplante Wohnbebauung soll im Rahmen eines allgemeinen Wohngebietes entwickelt werden, um neben Wohnungen im Einzelfall auch kleine gebietsbezogene Dienstleistungsbetriebe oder nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke ermöglichen zu können.

Zum Schutz vor Lärm sind weitere gewerbliche Nutzungen, wie z.B. nicht störende Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise und daher in der Regel nicht zulässig. Diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen dennoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, um im Einzelfall den Bewohnern auch eine Verbindung von Wohnen und Erwerbstätigkeit zu ermöglichen, soweit sich daraus keine Störungen für die Nachbarschaft ergeben. Dies entspricht der Struktur der vorhandenen Bebauung der Umgebung, in der neben der überwiegend bestehenden Wohnbebauung auch vereinzelte Dienstleistungsnutzungen vorhanden sind.

Das vorhandene Bürogebäude an der Klingenbergstraße kann als nichtstörender Gewerbebetrieb im Rahmen des Bestandsschutzes auch weiterhin genutzt werden. Für wesentliche bauliche Veränderungen oder Erweiterungen wäre eine entsprechende Ausnahmegenehmigung erforderlich. Sofern das Gebäude zukünftig ersetzt werden soll, ist in diesem Bereich eher mit einer ergänzenden Wohnbebauung zu rechnen.

Die geplante Wohnbebauung soll sich an die umgebende Siedlungsstruktur anpassen und in einer maßvoll verdichteten Weise entwickelt werden. Die unmittelbare Umgebung ist sowohl durch freistehende Einfamilienhäuser als auch durch zweigeschossige Mehrfamilienhäuser geprägt. Die festgesetzte offene Bauweise ermöglicht sowohl Einzel- und Doppelhäuser als auch Hausgruppen, um eine nachfrageorientiertes Angebot bereitstellen zu können.

Sowohl eine etwas verdichtete Bebauung aus ein- bis zweigeschossigen Doppel- oder Reihenhäusern, sowie die geplanten Einzelhäuser im Süden fügen sich in die vorhandene Umgebung ein.

Entsprechend der o. g. Zielsetzung (maßvolle Ergänzung sowie Anpassung an die Umgebung) wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt. Dies entspricht den westlich und südlich des Änderungsgebietes bestehenden Festsetzungen. Um das städtebauliche Erscheinungsbild auch tatsächlich auf diese Struktur zu beschränken und mit Rücksicht auf die östlich vorhandene eingeschossige Bebauung, werden auch die Gebäudehöhen entsprechend begrenzt. Die Firsthöhe soll höchstens 11 m und die Traufhöhe höchstens 6 m betragen.

Entsprechend der geplanten Bebauungsstruktur wird auch die Grundflächenzahl (GRZ) als zulässiges Maß der Bodenversiegelung festgelegt. Um eine optimale Grundstücksausnutzung, insbesondere bei Realisierung der Hausgruppen, zu ermöglichen, wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) als Maß der Nutzungsdichte wird entsprechend der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der GRZ auf einen Wert von 0,8 festgesetzt.

3.3 Lärmschutzmaßnahmen / Lärmpegelbereiche

Entsprechend den Ergebnissen der schalltechnischen Berechnung und den Ausführungen in der vorliegenden Begründung unter Ziffer 2.2, ist der nördliche Teil der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu etwa 8 m Entfernung von der Klingenbergstraße dem Lärmpegelbereiche IV und der übrige Bereich der ersten Bauzeile dem Lärmpegelbereich III der DIN 4109 zuzuordnen. Diese Bereiche ist in der Planzeichnung generalisiert gekennzeichnet.

Die im gekennzeichneten Lärmpegelbereich III bzw. IV erforderlichen Maßnahmen sind nach den textlichen Festsetzungen § 4 durchzuführen.

3.4 Spielplatz

Nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze soll durch ausreichende Spielplätze dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder Rechnung getragen werden. Bei der Schaffung neuer Wohnbaugebiete ist davon auszugehen, dass öffentliche Spielplätze für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren mit einer bespielbaren Fläche von mind. 2 % der geplanten Geschossfläche erforderlich sind.

Damit ergibt sich folgender Bedarf:

Geplantes Baugebietes	Größe	Mögl. GFZ	Geschoss-fläche (qm)
WA - Gebiet	0,6 ha	0,8	4.800

Anrechenbare Geschossfläche (GF): 4.800 qm

Spielplatzbedarf: 2% der GF = 96 qm

Nördlich des Plangebietes liegt in einer Entfernung von etwa 150 m eine vorhandene und ergänzungsfähige Spielplatzfläche innerhalb des Grundschulgeländes. Dieser Spielplatzbereich ist durch eine Fußgängerampel an der Klingenbergstraße von dem neuen Wohngebiet aus gefahrlos zu erreichen.

Zusätzlich steht der zwar knapp außerhalb des 400 m Bereichs liegende aber über Grünflächen zu erreichende Kinderspielplatz an der Max-Beckmann-Straße zur Vefügung.

3.5 Erschließung

Das geplante Wohngebiet soll durch eine öffentliche Stichstraße erschlossen werden. Die Verkehrsfläche wird in einer Breite von 7,5 m festgesetzt, wobei ein 2 m breiter Randstreifen als unversiegelter Böschungsstreifen zu dem westlich angrenzenden Gehölz erhalten bleiben soll.

Die Straße wird als Mischfläche für Fußgänger, Radfahrer und KfZ-Verkehr ausgebildet und als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Engstellen werden zur Verkehrsberuhigung in einer Fahrbahnbreite von 3,50 m hergestellt. Die Straße wird für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert. Für den Begegnungsfall LKW / PKW werden Ausweichstellen geschaffen. Innerhalb der Verkehrsfläche ist ausreichend Raum für den Bedarf an öffentlichen Stellplätzen vorhanden. Deren konkrete Anordnung wird in der Ausbauplanung festgelegt.

Im südlichen Bereich wird ein Wendeplatz mit 18 m Durchmesser vorgesehen. Im Bereich des Wendeplatzes soll zusätzlich ein 1 m breiter Randstreifen von einer Bebauung oder Bepflanzung freigehalten werden.

Rückwärtige Doppelhäuser oder Hausgruppen werden durch private Wohnwege an die öffentliche Straße angebunden. Private Stellplätze und private Zuwegungen sind in wasserdurchlässigem Material bzw. so herzustellen, dass das anfallende Oberflächenwasser überwiegend versickern kann.

Durch die geplante Erschließungsstraße wird die in der angrenzenden Grünanlage bestehende Fuß- und Radwegeverbindung aufgewertet. Die Grünanlage stellt sich derzeit als rückwärtiger Bereich eines Gewerbegebietes und damit als ein schlecht zu überschauender Bereich dar. Mit der vorliegenden Planung wird die soziale Kontrolle in diese Grünanlage hinein erhöht. Zusätzlich ist eine Anbindung der Wohnstraße an den vorhandenen Fuß- und Radweg vorgesehen, so dass die geplante Straße von Fußgängern oder Fahrradfahrern nachts oder bei schlechtem Wetter als Alternativverbindung genutzt werden kann.

Oberflächenwasser:

In der Klingenbergstraße ist ein Regenwasserkanal (RWK) vorhanden, der in den Kreyenbrücker Wasserzug mündet.
Südlich des Planbereiches verläuft der Wzg. 23.01/01, Verbandsgewässer III. Ordnung der Hunte Wasseracht.
Nach der Satzung der Hunte-Wasseracht müssen bei Gewässern III. Ordnung bauliche Anlagen einen Abstand von mind. 5,0 m von der oberen Uferkante einhalten. In diesem Bereich dürfen keine Bäume gepflanzt werden. Widerrufliche Ausnahmen bedürfen der Genehmigung der Wasseracht.
Der überwiegende Teil des Betriebsgeländes entwässert wahrscheinlich zur Zeit in den Wzg. 23.01/01.

Zur Drosselung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Regenwassers wird im Bereich der Wohnstraße ein entsprechend dimmensionierter Regenwasserkanal als Staukanal angeordnet.

Nach dem Oberflächenwasserkonzept soll der geplante Regenwasserkanal ausschließlich bzw. überwiegend zur Ableitung des auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Regenwassers dienen. Entsprechend den wasserrechtlichen Vorgaben ist das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser soweit wie möglich an Ort und Stelle zu versickern sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird. Sofern eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht besteht, ist dieser teilweise durch versickerungsfähigen Boden zu ersetzen. Soweit eine vollständige Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken nicht möglich ist, kann ein Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal als Notüberlauf vorgesehen werden. Hierzu ist eine Genehmigung des OOWV einzuholen. Soweit ein entsprechender Verbund privater Versickerungsanlagen erforderlich wird, soll dieser im Rahmen der Gesamterschließung erstellt und durch Leitungsrechte gesichert werden.

Schmutzwasser:

In der Klingenbergstraße ist ein Schmutzwasserkanal (SWK) vorhanden.
Der östliche Planbereich wurde bisher als Gewerbegebiet von einem Baubetrieb genutzt. Die Schmutzwasserableitung vom Bürogebäude und vom Wohnhaus erfolgt zum Schmutzwasserkanal in der Klingenbergstraße.

Für die Ableitung des Schmutzwassers aus den geplanten Wohngebäuden wird, in Abstimmung mit dem OOWV, ein Schmutzwasserkanal in der Planstraße hergestellt , der an den Schmutzwasserkanal in der Klingenbergstraße angeschlossen wird.

Für die Einleitung des Schmutzwassers in den SW-Kanal wird eine Genehmigung des OOWV eingeholt.

Sonstige Versorgung:

Das Plangebiet wird an das zentrale Strom-, Wasser- und Gasnetz angeschlossen.

Die Löschwasserversorgung wird gemäß DVGW Arbeitsblätter 405 und W 331 sichergestellt. Der Löschwasserbedarf ist mit 96 qbm/h bemessen. Unterflurhydranten sind in einem Abstand von ca. 140 m vorzusehen.

4. Städtebauliche Daten

Art der Nutzung	Fläche in qm	Flächenanteil %
Allgemeines Wohngebiet	ca. 5.920	86,4 %
(möglich Geschossfläche)	ca. 4800	
(zu erwartende Zahl der WE)	(ca. 14)	
Verkehrsfläche	ca. 930	13,6 %
Plangebietsgröße	**ca. 6.850**	**100 %**

5. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung

Die Realisierung der Erschließungsanlagen erfolgt durch den Projekträger auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages.

Die Kosten für die städtebauliche Planung, die erforderlichen Fachbeiträge und Gutachten sowie die Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen werden von dem Vorhabenträger getragen.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb.) in seiner Sitzung am 05. Juli 20 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, den 05. Juli 2004

Oberbürgermeister

Stadt Oldenburg 219