

Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb)

Betreffend den Bebauungsplan Nr. 527 für die Flächen zwischen dem Kreyenbrücker Grünzug und der Bebauung Hasenpadd sowie zwischen dem Dwaschweg und der Bebauung Bernhard-Winterstraße.

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. 527" ist Bestandteil dieser Satzung.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist auf der Planzeichnung festgesetzt.

§ 2

Das im Geltungsbereich liegende Bauland wird festgesetzt als:

(1) Reines Wohngebiet (WR) 1, 2, 3, 4 und 5

Zulässig sind:

1. Wohngebäude. Im WR 1-3 sind Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. - gem. § 3 (4) BauNVO
2. Stellplätze und Garagen - gem. § 12 BauNVO
3. Räume für freie Berufe - gem. § 13 BauNVO
4. Nebenanlagen - gem. § 14 BauNVO

Ausnahmsweise können im WR 5 gem. § 3 (3) BauNVO zugelassen werden:

Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen.

Gem. § 15 BauNVO sind die unter (1) aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen. Sie sind insbesondere unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die für die Umgebung nach der Eigenart des Gebietes unzumutbar sind. Dies gilt sinngemäß auch für die Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung baulicher oder sonstiger Anlagen innerhalb des festgesetzten Baugebiets. Bei der Anwendung dieser Bestimmung dürfen nur städtebauliche Gesichtspunkte berücksichtigt werden.

(2) Allgemeines Wohngebiet (WA) 1 und 2

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
4. Stellplätze und Garagen - gem. § 12 BauNVO
5. Räume für freie Berufe - gem. § 13 BauNVO
6. Nebenanlagen - gem. § 14 BauNVO

Ausnahmsweise können gem. § 4 (3) 6 BauNVO zugelassen werden:

Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Die allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen gelten sinngemäß wie unter § 2 (1) letzter Absatz dieser Satzung.

(3) Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung: Kindergärten

Zulässig sind:

1. Gebäude für Kindergärten
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
3. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf mit Ausnahme von Kraftfahrzeugen mit einem Eigengewicht über 3,5 t
gem. § 12 BauNVO
4. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

(4) Allgemeines Wohngebiet (WA) 3

Zulässig sind: gem. § 1 (7) BauNVO

1. Im I. Vollgeschoß die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
2. Im II. Vollgeschoß Wohnungen, Geschäfts- und Büroflächen.

Die allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen gelten sinngemäß wie unter § 2 (1) letzter Absatz dieser Satzung.

Die Mindestgrenze der Höhe baulicher Anlagen wird nach § 16 (3) BauNVO mit 2 Geschossen festgesetzt, darf jedoch eine Gebäudehöhe von 7,50 m über Hinterkante Gehweg nicht überschreiten.

§ 3

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Festsetzungen der Planzeichnung.

Ausnahme:

Im Einzelfall kann in dem in der Planzeichnung ausgewiesenen Bereich im WR 5 von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme bis zu 4 Geschossen zugelassen werden. In diesem Fall darf die Geschoßflächenzahl 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

Die überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 (1) BauNVO, durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt, ergeben sich aus den Festsetzungen der Planzeichnung. Gem. § 23 (2) BauNVO kann das Zurücktreten von Gebäudeteilen von der Baulinie bis zu 2,00 m zugelassen werden.

Folgende Bauweisen werden festgesetzt:

1. WR 3, 4,5, WA 2 und WA 3:
offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
2. WR 1, WR 2 und WA 1:
besondere Bauweise (b¹) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO, halboffen: Der festgelegte Standort der Garage bestimmt die Grundstücksseite, an die das Gebäude herangerückt werden soll. Der Charakter der halboffenen Bauweise kann auch durch Pergolen und Sichtschutzwände erzielt werden.

§ 5

Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich aus den Festsetzungen der Planzeichnung.

§ 6

In den Baugebieten WR 1 und 2 sowie WA 1 ist die Lage der Garagen zwingend vorgeschrieben. Ersatzweise kann an dieser Stelle auch ein Stellplatz vorgesehen werden. Dabei ist durch Überdachung oder Anordnung einer Pergola der Charakter der halboffenen Bauweise zu wahren.

Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagentor muß der Abstand mind. 5,00 m betragen.

§ 7

Die in der Planzeichnung aufgenommenen vorhandenen Bäume sind als zu erhaltende Bäume gemäß § 9 (1) 25 b Bundesbaugesetz festgesetzt. Sie sind während der Bauzeit durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

§ 8

Aufgrund der §§ 56 und 98 NBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BBauG und den entsprechenden Rechtsvorschriften werden die nachstehenden gestalterischen Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 527 aufgenommen.

Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften ist deckungsgleich mit dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 527.

1. In den Baugebieten WR 1 und 3 sowie WA 1 und 2 sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 30° bis 52° zulässig. Im Baugebiet WR 2 und WA 3 sind nur Flachdächer zulässig.
2. Der Erdgeschoßfußboden einer baulichen Anlage darf bis zu 50 % seiner Grundfläche die Höhenlage von 50 cm über Hinterkante Gehweg nicht überschreiten.
3. Die max. Höhe baulicher Anlagen über der zulässigen Höhe des Erdgeschoßfußbodens über Hinterkante Gehweg beträgt in den Baugebieten WR 1 - 3 und WA 1 und 2:
Traufhöhe: 3,20 m
Firsthöhe: 9,20 m
4. Dachgauben und -einschnitte dürfen 1/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Bei Dacheinschnitten muß parallel zur Traufe eine Dachfläche von mind. 1,50 m über und unter dem Einschnitt verbleiben.

§ 9

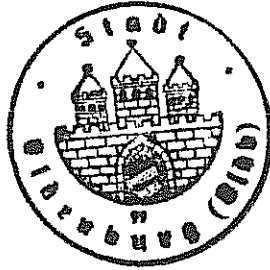
Zur Verkehrsberuhigung im Planbereich werden festgesetzt: Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung nach § 9 Abs. 1 Ziff. 11 Bundesbaugesetz für den Straßenabschnitt zwischen verlängertem Meerweg und verlängertem Harreweg im Bereich des Grünzuges mit baulichen Maßnahmen, um eine Verminderung der Kfz-Fahrgeschwindigkeit zu erreichen.

§ 10

Festsetzungen, die dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft. Insbesondere die Teile der Bebauungspläne Nr. 500 und Nr. 514, die von diesem Bebauungsplan überdeckt werden.

Oldenburg (Oldb), den 21.04.1980.

Fleischer
Fleischer
Oberbürgermeister



Wandscher
Wandscher
Oberstadtdirektor

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 des BBauG in der z. Zt. geltender Fassung mit Verfügung

vom 15.08.1980 Az. 304 6-21162-03/S-527
mit ^{*} ohne Auflagen genehmigt worden.

Oldenburg, den 15.08.1980

Doz.-Ing. Weser-Ems,
im Auftrage

[Signature]

*Ausnahme der rot
umrandeten Fläche

Begründung

betreffend den Bebauungsplan Nr. 527

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. 527 liegt mit Ausnahme des Teils, der bisher Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 514 war, laut Flächennutzungsplan im unverplanten Außenbereich.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel, Wohnbauflächen und öffentliche Grünflächen darzustellen, ist eingeleitet. Im Hinblick auf die im Planbereich vorhandenen Wasserzüge und Hochspannungsleitungen sind die gemäß Nds. Wassergesetz bzw. VDE-Bestimmungen zu fordernden Sicherheitsabstände zu beachten. Im Zuge der Gestaltung der öffentlichen Grünflächen ist beabsichtigt, auch Führung und Lage des öffentlichen Wasserzuges Nr. 39 zu verändern. Die erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren werden parallel zum Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

II. Anlaß und Ziel der Planung

Die große Nachfrage nach Bauplätzen hat die Stadt Oldenburg veranlaßt, einen weiteren Teil der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen Harreweg und Dwaschweg als Wohngebiet auszuweisen. Darüberhinaus sind durch die geplanten und bereits bestehenden Baugebiete in diesem Bereich Baugrundstücke für den Gemeinbedarf sowie für den Einzelhandel und private Dienstleistungen erforderlich.

Die Ausweisung von Wohnbauflächen in diesem Bereich erklärt sich

- a) durch die wegen der minderwärtigen Bodenqualität extensive landwirtschaftliche Nutzung
- b) durch eine im Verhältnis zu benachbarten Flächen, insbesondere im Bereich des Wüschemeer, noch relativ dünne Moorschicht (im Mittel ca. 50 cm).

Die Planung verfolgt vor allem 4 Ziele:

1. das Bebauungsplangebiet in ein langfristiges Siedlungskonzept für den gesamten Bereich zwischen Harreweg und Bahnhofsallee einzubinden und städtebaulich zu beordnen,
2. eine Grünzugverbindung zum Wüschemeer und entlang des Kreyenbrücker Wasserzuges zu sichern sowie den Siedlungsrand des Stadtteils Bümmerstede festzulegen,
3. die erforderlichen öffentlichen und privaten Dienstleistungen zu sichern,
4. die bereits in den Bebauungsplänen Nr. 500 und Nr. 514 verwendeten Quartierskonzepte für den Einfamilienhausbau sowie verschiedene Formen verdichteter Bebauung fortzusetzen.

Darüberhinaus soll versucht werden, in einem besonderen Programm zwischen der nordsüdlich geplanten Erschließungsstraße und dem Dwaschweg besondere Wohnformen, wie Stadthausbebauung, verdichtete Bauweise o. ä. je nach Bedarfslage zu verwirklichen um einerseits einer flächenintensiven Besiedlung weiter entgegenzuwirken andererseits die Bildung eines lokalen Versorgungszentrums zwischen den Stadtteilen Kreyenbrück und Bümmerstede zu stützen. Anlaß hierzu sind die etwa gleichgroße Entfernung von den Versorgungsschwerpunkten Kreyenbrück (Klingenbergplatz, Alter Postweg) und Bümmerstede (Sandkruger Straße/Westteil Bümmersteder Tredde), und die für Geschoßbauweise besser geeigneten stark anmoorigen Bodenverhältnisse.

Da dieses Bauprogramm jedoch weitgehend von Bedarf und Interesse für die verschiedenartigen Wohnformen abhängig ist, ist aus planerischer Sicht auf die Festsetzung von Erschließungsformen, (Straßenführung, Parkraum, Platzbildung u. ä.) im Bebauungsplan verzichtet worden. Die Stadt beabsichtigt, da sie Eigentümer dieser Flächen ist, ein besonderes Bauprogramm zu verwirklichen.

III. Inhalt des Planes

Der größte Teil der Wohnbauflächen wird als reines Wohngebiet festgesetzt, um eine hohe Wohnqualität zu erreichen. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sind daher ausnahmsweise nur im WR 5 zulässig.

Um Baugrundstücke mit der Möglichkeit der Kleintierhaltung bereitzustellen, ist diese Nutzung auf einigen Parzelle am Kindergarten sowie am südlichen Bebauungsplanrand im WA 1 und WA 2 als Ausnahme zulässig.

Für öffentliche und private Dienstleistungen sind ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf und ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 1 (7) BauNVO ausgewiesen:

Der Fehlbedarf an Kindergartenplätzen für dieses ganze umliegende Baugebiet wird auf einem Baugrundstück am verlängerten Harreweg abgedeckt.

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und sollten nur im rückwärtigen nördlichen Grundstücksbereich angelegt werden, um Beeinträchtigungen der Platzgestaltung und dem Ausbau des lokalen Versorgungszentrums entgegenzuwirken.

Das am Dwaschweg gelegene Baugrundstück WA 3 soll lokale Versorgungseinrichtungen, wie einzelne Läden, Gaststätten, Wohnungen, aber auch Geschäfts- und Büroflächen ermöglichen. Da dieser Bereich sich als Zentrum entwickeln soll, wird zur Unterstützung dieser Funktion eine größere Freifläche durch Baugrenzen freigehalten. Damit der Platz von der ihn umgebenden Bebauung nicht erdrückt wird, sind nur in der Höhe begrenzte 2-geschossige Gebäude mit Flachdächern zulässig.

In bezug auf die Wohnbebauung ist im einzelnen anzumerken:

1. In dem an der Klingenbergstraße zwischen Schellenbergsiedlung und Bahnhofsallee belegenen Baugebiet, hier insbesondere im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 500, haben fehlende Vorschriften - dies haben auch weite Kreise der Bürgerschaft festgestellt - zu Verunstaltungen durch die Formenvielfalt der Einfamilienhäuser auf kleinen Grundstücken geführt.
Die Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 527 macht daher die Festsetzung städtebaulicher Gestaltungsmittel sowohl planungsrechtlich als auch bauordnungsrechtlicher Art erforderlich. Diese sind dabei weniger als Einschränkung der einzelnen Bauherren zu sehen, sie sollen sie vielmehr vor einer ungeordneten unmaßstäblichen Nachbarbebauung schützen.

Dafür werden verschiedene baurechtliche Möglichkeiten herangezogen:

- a) Maß der baulichen Nutzung:
Die Grundstücke sollen im Randbereich der Quartiere

eine Mindestgröße von 550 qm, im innern von 660 qm erhalten. Für die geplante Bebauung der Quartiere wird die im Bebauungsplan 514 getroffene Festsetzung für GRZ und GFZ von 0,3/0,4 beibehalten.

b) Bauweise:

Die Vergrößerung und ungestörtere Nutzungsmöglichkeit der privaten Freiräume wird durch folgende Regelung angestrebt:

- durch Baulinien wird sowohl der private Freiraum vergrößert und eine Störung durch den Nachbarn verringert als auch eine gewisse gestalterische Ordnung im Straßenraum erreicht.
- durch eine besondere Bauweise (halb-offene Bauweise) wird der private Freiraum deutlicher vom öffentlichen Raum abgegrenzt. Das Heranrücken der baulichen Anlage an eine Grundstücksgrenze ermöglicht außerdem größere, zusammenhängend nutzbare private Freiflächen.
- Festsetzungen zur Stellung der baulichen Anlagen (Verringerung der Einsichtsmöglichkeiten) verstärken diesen Effekt, unterstützt durch die Festsetzung von Flachdach-Bebauung innerhalb der Quartiersrand-Bebauung mit Satteldachhäusern.
In den Gebieten WR 1, 3 und WA 1, 2 sind Anbauten im rechten Winkel zu dem in der Gebäudestellung bestimmten Hauptbau zulässig, um variable Grundrißgestaltungen zu ermöglichen. Diese Anbauten müssen bei direkt an den Verkehrsflächen liegenden Grundstücken an den den Straßen abgewandten Seiten erstellt werden.
- durch die zwingende Festsetzung des Garagenstandortes stehen Haupt- und Nebengebäude der baulichen Anlage so zueinander, daß eine bessere Abgrenzung der privaten Freiräume untereinander erreicht wird. Die Kombination aus Baulinie und Standort der Garage ist so gewählt, daß bei dem seitlichen Grenzabstand der Baulinie von 3,50 m ein Abrücken der seitlichen Baulinie um 2 m sowohl eine einzelne Garage mit Durchgang zum Garten als auch eine Doppelgarage möglich ist.

c) Sonstiges

Durch entsprechende Gestaltung der öffentlichen Wege und Straßen werden die o. a. Planungsabsichten unterstützt.

Um der zu erwartenden Formen- und Materialvielfalt entgegenzuwirken und um eine stadtgestalterische Ordnung zu verwirklichen, werden besondere Anforderungen an die Gestaltung der Gebäude gestellt:

- Dachformen (Sattel- und Flachdächer)
Zwischen Grundrißformen und Dachformen besteht ein Relation. Bestimmte Grundrißformen lassen sich mit herkömmlichen Dachformen nicht bewältigen. Flachdächer haben sowohl eine konstruktive als auch eine funktionelle Berechtigung und werden daher im inneren der Quartiere festgesetzt. Eine Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit ist durch die Festsetzung nicht gegeben, da mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein breitgefächertes Angebot an Siedlungsformen vorliegt und die Festsetzung nachbarschützenden Charakter besitzt.

Die den Straßenraum begleitende Festsetzung von Satteldächern stellt ein bestimmendes Merkmal im Rahmen einer stadtgestalterischen Ordnung dar.

- Dachneigung/Firstrichtung
Für die jeweils quartierbegrenzenden Wohnhäuser sind Satteldächer mit einer weitgesteckten zulässigen Dachneigung festgesetzt, um so den öffentlichen Straßenraum eindeutig zu bestimmen. Durch die Festsetzung der Hauptfirstrichtung parallel zur Straßengrenze wird der öffentliche Verkehrsraum eingegrenzt und der private Freiraum als rückwärtiger Wohnbereich deutlich abgeschirmt.

- Trauf- und Firsthöhen, Erdgeschoßfußbodenhöhe
Die gleichzeitig festgesetzten max. Trauf- und Firsthöhen sollen nicht die architektonische Gestaltungsfreiheit einschränken, sie haben vielmehr als Höchstgrenzen im Hinblick auf die Belichtung nachbarschützende Funktionen.

Die Festsetzung einer max. Erdgeschoßfußbodenhöhe soll bewirken, daß Baukörper weder durch Geländeaufhöhungen noch durch zu hohe sichtbare Sockel die Ausgewogenheit einer gestalterischen Ordnung im Straßenbild beeinträchtigen.

- Dachgauben und Dacheinschnitte
Die Bemessung der Dachgauben und -einschnitte soll sonst mögliche, die Gesamtansicht und das Straßenbild störende Sonderdachkonstruktionen verhindern. Trotz dieser Einschränkung bleiben noch genügend Möglichkeiten einer Dachformgestaltung. Die Dachfläche an sich muß jedoch in ihrer Gesamtheit am Einzelobjekt und im Ensemble bestimmend bleiben.

2. Darüberhinaus wird empfohlen, im Baugenehmigungsverfahren eine Abstimmung der baulichen Anlagen innerhalb von Platz- und Straßenräumen, insbesondere im Bezug auf Material und Farbe, von Dachdeckung und Außenwand anzustreben.

Neben einer Bebauung mit 1-Familienhäusern sind weitere Wohnbauflächen für ein besonderes Bauprogramm (verschiedenen Formen verdichteter Bebauung) vorgesehen. Hinsichtlich der äußeren Gestaltung strebt die Stadt Rahmengrundsätze an, die sie in geeigneter Weise, z. B. durch Beratungen Interessenten vorlegen wird:

1. WR 5 (GRZ/GFZ 0,4/1,0)

Dieses Quartier in zentraler Lage am Dwaschweg soll eine mehrgeschossige Bebauung in offener Bauweise aufnehmen. Es handelt sich dabei um eine z. Z. als "Stadthaus-Typ" diskutierte Bebauung, die an einem Wohnweg liegt, der befahrbar sein soll und damit Garagen in den Häusern zuläßt und weitere verschiedenartige Formen verdichteter Bebauung. In diesem Quartier soll ein weiterer Versuch gemacht werden, einen Gegenpol zu der weiträumigen Vorortbebauung zu bilden.

Der bereits im Entwicklungsplan Oldenburg-Süd vorgesehene Grünzug zwischen den Stadtteilen Kreyenbrück und Bümmerstede soll im Plangebiet gesichert werden. Wohngebietsbezogene öffentliche Einrichtungen, wie Spiel- und Bolzplätze, werden in diesen geplanten Grünzug eingegliedert. Das in der Nähe des Kindergartens geplante Rückhaltebecken stellt zusammen mit einem dort vorgesehenen Abenteuer-Spielplatz eine zusätzliche Attraktion dar.

Der vorhandene Baumbestand bleibt soweit wie möglich erhalten. Im Zuge des Ausbaues der Erschließungsanlagen soll in größtmöglichem Umfang innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen durch Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine Begrünung des Gebietes erfolgen.

Gliederung der Flächen im Planbereich:

1. Bauflächen (ca.-Angaben)

Wohnbauflächen	143.400 qm
Flächen für den Gemeinbedarf	2.430 qm
2. Verkehrsflächen	33.570 qm
3. Grünflächen	43.710 qm
4. Wasserzugflächen	4.830 qm

IV. Infrastruktur

1. Die Haupterschließung erfolgt von Bümmerstede aus über den verlängerten Harreweg, Südteil Dwaschweg und Verbindungsstraße zur Bahnhofsallee, von Kreyenbrück aus über Meerweg/nördlicher Teil Dwaschweg.

Das Straßenstück zwischen verlängertem Meerweg im Norden und verlängertem Harreweg im Süden hat nach dem Siedlungskonzept für den Raum Kreyenbrück/Bümmerstede lediglich die Funktion einer Wohnsammelstraße. Sie stellt einen Teil der veränderten Linienführung des alten Dwaschweges dar und dient der Ableitung des Anliegerverkehrs aus den angrenzenden Neubaugebieten. Um dem Kraftfahrer den Anreiz zum Befahren eines Schleichweges zwischen Klingenbergstraße und Bümmersteder Tredde zu nehmen, wird diese Straße im Bereich der geplanten Grünzone nach § 9 (1) Ziff. 11 BBauG durch bauliche Maßnahmen als verkehrsberuhigende Fläche festgesetzt. Diese Maßnahmen (Geschwindigkeits- und Gewichtsbeschränkung, Fahrbahnverengung, Straßenführung, strukturell und farblich unterschiedliche Pflasterung o. ä.) zielen auf eine Behinderung des Fließverkehrs ab und werden in einem späteren Straßenausbauplan festgelegt.

Die Wohngebiete werden durch Stichstraßen von diesen Hauptachsen aus erschlossen, durch entsprechende Dimensionierung und Ausbau dieser befahrbaren Wohnwege und Straßen wird eine Verkehrsberuhigung angestrebt.

Die vorrangig für die Schüler aus Krusenbusch und Bümmerstede vorhandenen Radwege am Dwaschweg und Harreweg sowie der Radwanderweg zum Wüschemeer bleiben bestehen bzw. werden geschaffen.

Die fußläufige Durchlässigkeit durch das Baugebiet sowie der Anschluß an die bestehende und weiter geplante Bebauung ist gegeben. Der öffentliche Personennahverkehr soll durch entsprechende Änderung der derzeitigen Linienführung das Wohngebiet so erschließen, daß der Planbereich abgedeckt wird.

2. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom wird sichergestellt. Grundlage für die Planung der Schmutzwasserkanalisation und Oberflächenentwässerung ist der Generalentwässerungsplan. Das Schmutzwasser wird über die Straße Am Wüschemeer zur Bahnhofsallee geleitet, das Oberflächenwasser zu den Vorflutern Wasserzug 38 und 39.

Die Deutsche Bundespost beabsichtigt, im 1. Halbjahr 1979 im Stadtteil Kreyenbrück eine Kabelfernsehanlage zu errichten. Insbesondere soll dabei zunächst eine Versorgung der Neubaugebiete vorgenommen werden. Im Planbereich besteht die Anschlußmöglichkeit an die Kabelfernsehanlage. Als besonderer städtebaulicher Aspekt ergibt sich somit, daß Überdachantennen damit nicht mehr erforderlich sind.

3. Private Dienstleistungen und Einzelhandel

Entsprechende Betriebe sind im Bereich der Dwaschweg-Schleife vorgesehen. Der Bedarf an mittel- und langfristigen Gütern kann darüberhinaus durch das bandförmige Zentrum Cloppenburger Straße sowie durch einen Verbrauchermarkt an der Straße Alter Postweg befriedigt werden.

4. Erziehungs- und Bildungseinrichtungen, Sportanlagen

Diese Einrichtungen konzentrieren sich um das Schulzentrum Kreyenbrück. Die vorhandenen Grundschulen und das Schulzentrum Kreyenbrück (Sekundarstufe I) decken den Schulplatzbedarf ab.

Die Schulen sind vom Planungsgebiet in zumutbarer Entfernung und auf relativ sicheren Schulwegen zu erreichen.

Nach den Untersuchungen des Stadtentwicklungsplanes Oldenburg-Süd vom Mai 1978 sind der Siedlungsraum Bümmerstede und die neu erschlossenen Baugebiete südlich der Klingenbergstraße mit Kindergartenplätzen schlecht versorgt.

Der geplante Kindergarten im Bereich des verlängerten Harreweges befriedigt den entsprechenden Bedarf und beseitigt die bisher bestehende Unterversorgung für das umliegende Siedlungsgebiet.

V. Soziale Maßnahmen

sind nicht erforderlich.

VI. Bodenordnung

Die Planungskonzeption im Planbereich erfordert eine teilweise Verlegung der Eigentumsgrenzen zwischen den Flächen der Stadt Oldenburg (Oldb) und den privaten Flächen.

VII. Grunderwerb, Kosten der Durchführung

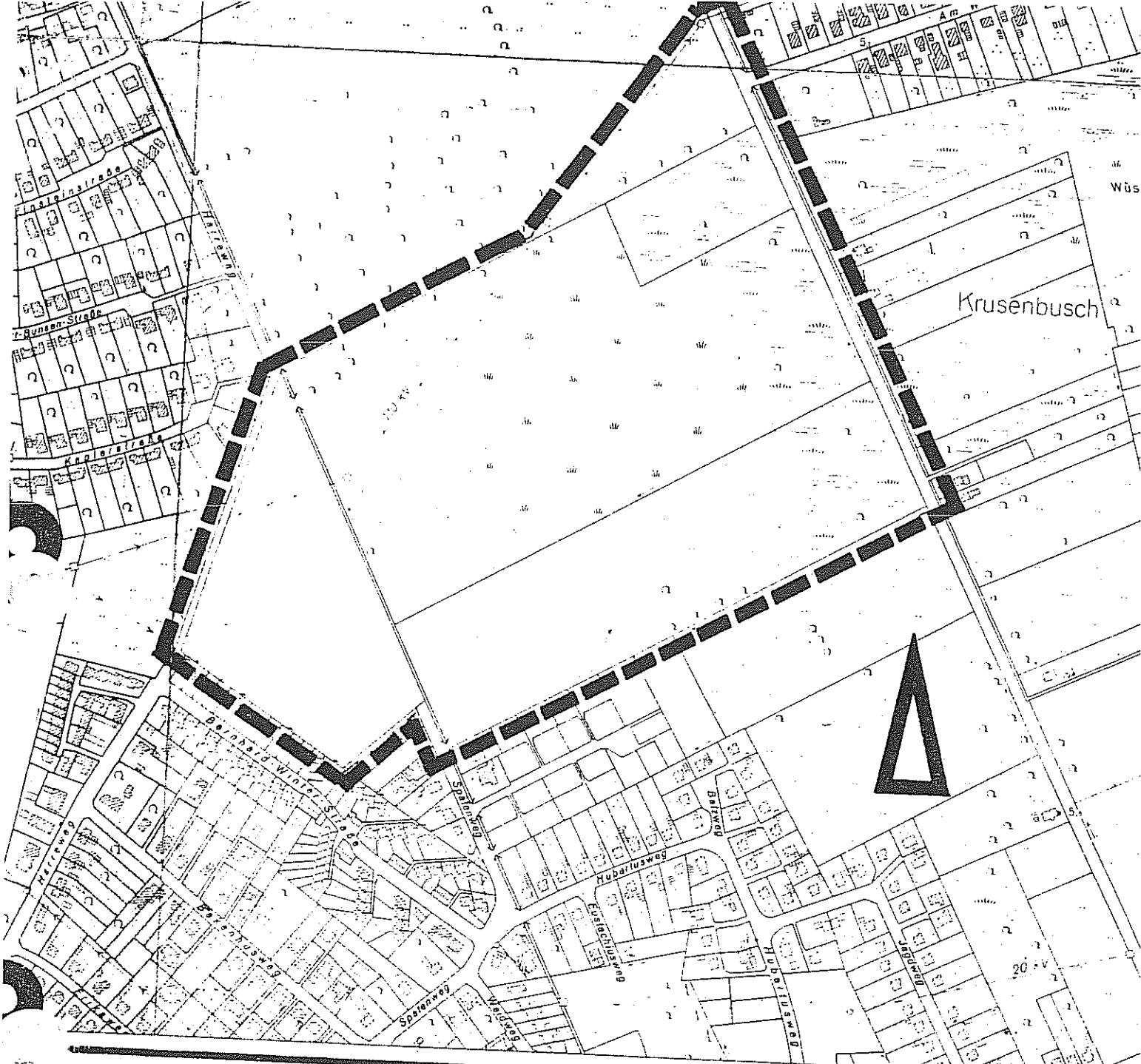
Der zur Durchführung des Bebauungsplanes erforderliche Grunderwerb soll in freier Vereinbarung getätigt werden. Führen diese Verhandlungen nicht zum Erfolg, wird auf die gesetzlichen Möglichkeiten nach dem Bundesbaugesetz zurückgegriffen.

Die überschlägig ermittelten Kosten, die bei der Durchführung des Bebauungsplanes entstehen, gliedern sich wie folgt:

Erschließungsmaßnahmen (Straßenbau, Schmutzwasserkanalisation, Oberflächenentwässerung)	4.912.000,-- DM
Ausbau des Wasserzuges 23.01/03	514.000,-- DM
Öffentliche Grünanlagen	1.375.000,-- DM

Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen. Der von der Stadt zu tragende Anteil beträgt ca. 1.380.000,-- DM.

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem städtischen Haushalt kann zu gegebener Zeit erwartet werden.



STADT OLDENBURG (OLDB)
 DER OBERSTADTDIREKTOR
 AMT: PLANUNGSAMT

AZ: 6122.20-527		BEZEICHNUNG DES VORHABENS	
BLATT:		UMGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES BEBAUUNGSPLAN NR.527	
MASSTAB: 1:5000			
BEARBEITET:	DATUM:	GENEHMIGT:	
GEZEICHNET: SCHÜ	DATUM: 28.8.78	AMTSLEITER:	DATUM:
GEPRÜFT:	DATUM:	DEZERNENT:	DATUM:
- AMT:		DATUM:	
-AUSSCHUSS - BESCHLUSS:		DATUM:	