Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb)

betreffend den Bebauungsplan S-567 für die Flächen im Bereich des Dwaschweg/Sprungweg

---

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i. d. F. vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), geändert durch Art. 9 Nr. 1 Vereinfachungsnovelle v. 03.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und durch Art. 1 G zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht v. 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), und der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung vom 23.07.1973 (Nds. GVBl. S. 259), zuletzt geändert durch das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), i. V. mit § 1 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DVBBauG) vom 19.06.1978 (Nds. GVBl. S. 560), zuletzt geändert durch 2. Verordnung zur Änderung der Durchführungsverordnung vom 10.12.1980 (Nds. GVBl. S. 490) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i. d. F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) diesen Bebauungsplan Nr. S-567, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

§ 1

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist auf der Planzeichnung festgesetzt.

§ 2

Das im Geltungsbereich liegende Bauland wird festgesetzt als:

1) Reines Wohngebiet 1 (WR 1)

a) Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Stellplätze und Garagen,
3. Nebenanlagen

Die Ausnahmebestimmung des § 3 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist nicht Bestandteil dieser Satzung.

...

2. Reines Wohngebiet 2(WR 2)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Stellplätze und Garagen,
3. Räume für freie Berufe,
4. Nebenanlagen

Die Ausnahmebestimmung des § 3 (3) BauNVO ist nicht Bestandteil dieser Satzung.

3. Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1)

a) 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,
5. Räume für freie Berufe,
6. Nebenanlagen

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Die Ausnahmebestimmungen des § 4 (3) Ziff. 3 - 5 BauNVO sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

4. Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2)

a) Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
4. Stellplätze und Garagen,
5. Räume für freie Berufe,
6. Nebenanlagen

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Die Ausnahmebestimmungen des § 4 (3) Ziff. 1 - 5 BauNVO sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

...

5. Mischgebiet

a) Zulässig sind:

1. Wohngebäude in Verbindung mit gewerblicher Nutzung,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Stellplätze und Garagen,
8. Räume und Gebäude für freie Berufe
9. Nebenanlagen

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Die Bestimmungen des § 6 (2) Ziff. 7 BauNVO ist nicht Bestandteil dieser Satzung.

§ 3

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

§ 4

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen - Straßen und Wohnwege - sind Garagen und Nebenanlagen gemäß § 12 bzw. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen (gemäß § 14 (2) BauNVO) können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

§ 5

Zwischen der Verkehrsfläche und dem Garagentor muß der Stauraum mindestens 5,00 m betragen.
Dies gilt auch für die Bereiche des Bebauungsplanes, für die parallel der Verkehrsflächen eine geringere Tiefe der nicht überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt ist.

...

§ 6

Die Hauptfirstrichtung der Gebäude ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Firsthöhe der Gebäude in den Bereichen mit einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse von Z I darf 9,00 m über der öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante Gehweg) nicht überschreiten.
Die Firsthöhe der Gebäude in den Bereichen mit einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse von Z II darf 12,00 m über Oberkante Gehweg nicht überschreiten.

Die Traufhöhe bei eingeschossigen Gebäuden darf 3,50 m und bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m nicht überschreiten.

Die Fußbodenhöhe des I. Vollgeschosses (Erdgeschoß) darf nicht mehr als 0,50 m über der öffentlichen Verkehrsfläche betragen.

Die vorgeschriebene Dachform ist das geneigte Dach. Neben dem Satteldach sind das Mansarddach, Krüppelwalmdach und das versetzte Pultdach zulässig.

Die Dachneigung darf nicht weniger als 30° betragen.

Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen 1/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Bei Dacheinschnitten muß parallel zur Traufe eine Dachfläche von mindestens 2,00 m verbleiben.

§ 7

Für die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern wird festgesetzt:
Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten und ständig zu unterhalten.
Beeinträchtigungen der Vegetationsbedingungen durch Baumaßnahmen und Erdarbeiten sind zu vermeiden.

§ 8

Innerhalb der öffentlichen Grünanlagen sind zweckgebundene bauliche Anlagen zulässig.

§ 9

Festsetzungen, die dieser Satzung widersprechen, insbesondere die Teile des Bebauungsplanes Nr. 455, die von diesem Bebauungsplan überdeckt werden, treten außer Kraft.

§ 10

Die Satzung wird mit der Bekanntmachung ihrer Genehmigung rechtsverbindlich.

Oldenburg, 13.12.1982

gez. Niewerth
Dr. Niewerth
Oberbürgermeister

gez. Wandscher
Wandscher
Oberstadtdirektor

Begründung zum Bebauungsplan Nr. S-567

Dwaschweg/Sprungweg der Stadt Oldenburg

Inhalt

1.0 Anlaß, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

2.0 Rahmenbedingungen

2.1 Planaufstellung

2.2 Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde
- Bestehende Rechtsverhältnisse -

2.3 Bestand innnerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.0 Inhalte des Bebauungsplanes

3.1 Maßnahmen zum Immissionsschutz

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

3.3 Art und Gestaltung der Grünflächen

3.4 Verkehrserschließung

3.5 Ver- und Entsorgung

3.6 Städtebauliche Übersichtsdaten

4.0 Geplante Maßnahmen zur Planverwirklichung

4.1 Bodenordnung

4.2 Soziale Maßnahmen

4.3 Kosten der Durchführung

...

Begründung zum Bebauungsplan Nr. S-567

1.0 Anlaß, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Wesentlicher Zweck der Planaufstellung ist die Ausweisung und Erschließung von zusammenhängenden Wohnbauflächen am Dwaschweg und Mischgebietsflächen am Sprungweg.

Der Bebauungsplan Nr. S-567 wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die besondere Eignung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes läßt sich folgendermaßen beschreiben:

- Entscheidend für die Realisierung von im wesentlichen Einfamilienhausgebieten ist die öffentliche Verfügbarkeit von Grundstücksflächen, um Erschließungsmaßnahmen durchführen und eine tragbare Bodenpreissituation herstellen zu können.

- Die bei der Ausweisung von größeren Wohngebieten erforderlichen Infrastrukturvoraussetzungen sind vorhanden. So bestehen Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs (Klingenbergstraße, Alter Postweg), Schulen, Sportanlagen und Hallenbad. Auch die Anbindung des Planbereiches an das örtliche Verkehrsnetz und der Anschluß an das öffentliche Personennahverkehrsnetz ist über die Bümmersteder Tredde und den Sprungweg gegeben.

- Die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes arrondieren den südlichen Oldenburger Siedlungsbereich und bilden eine Grenze der Wohnbauentwicklung zur Nachbargemeinde.

- Die starke Nachfrage nach preisgünstigen Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau als die charakteristische Oldenburger Siedlungsform kann nur im Stadtrandgebiet befriedigt werden.

- Außerdem bieten Bauflächen in dieser Größenordnung auch die Möglichkeit zur Schaffung städtebaulicher Verdichtungsformen in Teilbereichen.

...

Da das Plangebiet durch die Nachbarschaft der Bundeswehr durch Lärmimmissionen belastet ist, gilt es hier, die Belange der Wohnbebauung durch geeignete Schutzmaßnahmen zu wahren.

Die Gegebenheiten sind durch ein Gutachten erfaßt und analysiert worden.

2.0 Rahmenbedingungen

2.1 Planaufstellung

Der Rat der Stadt Oldenburg hat am 19.11.1979 den Beschluß für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. S-567 Sprungweg/Dwaschweg gefaßt. Grundlage war der am 18.12.1978 vom Rat der Stadt Oldenburg beschlossene Stadtteilentwicklungsplan Oldenburg-Süd, der Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und Grünflächen im Planbereich vorsieht.

Der am 29.12.1981 verbindlich gewordene Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg berücksichtigt diese Entwicklung und sieht für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. S-567 Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und Grünflächen vor.

Im Hinblick auf die westlich an das Plangebiet S-567 angrenzenden Flächen der Henning-von-Tresckow-Kaserne ist eine Zone dargestellt, die nicht Bauland werden soll. Die Belange des Umweltschutzes sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens näher zu untersuchen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. S-567 wurde aufgrund der Lärmimmissionen vor allem durch die Henning-von-Tresckow-Kaserne, die das Plangebiet belasten, das Gutachten 8009 von Prof. Dr. Brunken und Prof. Jung vom 25.02.1982 zugrunde gelegt.

2.2 Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt - Bestehende Rechtsverhältnisse

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzen an:

- im Norden die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 455 und Nr. 350 sowie der im Verfahren befindliche Bebauungsplan Nr. 504. Diese Bebauungspläne sehen vornehmlich reine und allgemeine Wohngebiete vor,
- im Osten ein Bundesbahngelände
  - Verschiebebahnhof Oldenburg -,
- im Süden die Flächen der Gemeinde Hatten,
- im Westen das Bundeswehrgelände der Henning-von-Tresckow-Kaserne als Hoheitsgebiet der Bundesrepublik Deutschland.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. S-567 Gebietsteile des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 455 erfaßt, ist es notwendig, den Bebauungsplan Nr. 455 entsprechend zu ändern.

2.3 Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca. 32 ha. Es wird beidseitig des Dwaschweges, bis auf zwei kleinere Bereiche um die Hofstellen am Dwaschweg sowie an der Bümmersteder Tredde, landwirtschaftlich als Wiesen und Weiden genutzt.

Natürliche Gegebenheiten

Naturräumlich gesehen ist das Planungsgebiet eine moorige Geestrandfläche im Randbereich der langgestreckten Hügelkette der Osenberge, die sich von Sandhatten über Bümmerstede bis in den Oldenburger Stadtteil Osternburg hineinzieht und auf der Nordseite zum Oldenburger und Huder Moor abfällt.

Mit Höhenlagen zwischen 5,30 m NN bis 5,70 m NN weist das Planungsgebiet keine nennenswerten natürlichen Höhenunterschiede auf. Deutlich wahrnehmbar ist jedoch der ca. 1 m über Gelände gelegene Dwaschweg und die bis ca. 3 m über Gelände gelegene Bahntrasse Oldenburg - Osnabrück mit dem vorgelagerten Verladebahnhof.

Aufgrund der naturräumlichen Situation ist der Untergrund im Planungsgebiet moorig und weist Moortiefen bis zu ca. 100 cm auf. Vor der Anlage größerer Bauwerke (auch Erdbauwerke) sollte das Plangebiet auf die bodenmechanische Beschaffenheit hin überprüft werden.

Die bisherige Flächennutzung Wiesen und Weiden sowie die Art des Baumbewuchses wird durch die naturräumlichen Gegebenheiten bedingt.

Entlang der Grundstücksgrenzen innerhalb der Weiden stehen überwiegend Moorbirken, teilweise sind diese auch abgängig. Entlang des Dwaschweges stehen große Moor- und Sandbirken, zum Teil sind hier auch aufkommendes Buschwerk aus Vogelbeeren, Erlen und Weiden sowie einzelne Eichen vorhanden.

Im Bereich der beiden Hofstellen am Dwaschweg befindet sich ein alter, besonders erhaltenswerter Baumbestand aus Kastanien, Eichen und zum Teil Linden, der auf der Westseite des Dwaschweges in besonderem Maße bei der Planung zu berücksichtigen ist.

Im Bereich der Bümmersteder Tredde zwischen Wohngebiet und Bahn besteht ebenfalls eine naturnahe Zusammensetzung des Baumbestandes aus Birken, Vogelbeere, Vogelkirsche, Erle, Holunder und Eiche. Außerdem ist entlang der Bahnflächen umfangreiches Weidenbuschwerk anzutreffen.

Im Westen wird das Plangebiet vom Gelände der Henning-von-Tresckow-Kaserne begrenzt. Im Randbereich zum Planungsgebiet wurde dieses Gelände durchschnittlich 60 m breit aufgeforstet. Durch die standort- und landschaftsgerechte Artenzusammensetzung ist bereits ein relativ geschlossener Waldbestand entstanden. Diese Pflanzflächen setzen sich zum Teil auch südlich des Sprungweges fort. Sie umgrenzen das hier gelegene Panzerübungsgelände der Bundeswehr.

Flächennutzung

Die am Dwaschweg gelegenen ehemaligen Hofstellen stehen zu dem umliegenden Grün- und Weideland in keinem Nutzungszusammenhang. Sie werden gegenwärtig für Wohnzwecke genutzt. Die vorhandene Hofstelle westlich des Dwaschweges mußte bereits wegen Einsturzgefahr abgebrochen werden.

Aus der Sicht der Landwirtschaftskammer Weser-Ems bestehen keine Bedenken, die Weiden und Wiesenflächen für Wohnbebauung und gewerbliche Nutzung umzunutzen.

Infrastruktur

Die Erschließung des Planungsgebietes für den Kfz-Verkehr erfolgt derzeit über den Dwaschweg, der die Verbindung zwischen Bümmersteder Tredde im Norden und Sprungweg im Süden herstellt.

Die Gemeinbedarfseinrichtungen des Stadtteiles Kreyenbrück/Bümmerstede/Krusenbusch decken in bezug auf Erziehung, Bildung und Sportanlagen den vorhandenen und zu erwartenden Bedarf ab. Diese Einrichtungen sind jedoch für potentielle Bewohner des Planungsgebietes relativ weit entfernt.

Für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs werden im Bebauungsplangebiet des nördlichen Dwaschweges Flächen vorgehalten, so daß das Planungsgebiet diesbezüglich auch ausreichend versorgt werden soll.
Die Versorgung mit Kinderspielplätzen ist gemäß des Niedersächsischen Kinderspielplatzgesetzes durch eine entsprechende Flächenausweisung zu gewährleisten.

Die Einrichtungen für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sind für das derzeitige Siedlungsgebiet flächendeckend. Die für das Planungsgebiet nächstliegende Linie 2 der Oldenburger Vorortbahnen Pekol mit den Haltestellen Jagdweg und Krusenbusch sind jedoch bei realisierter Wohnbebauung zu weit entfernt, so daß hier eine Änderung einer Linienführung für die Versorgung mit dem ÖPNV notwendig wird.

Die vorhandenen Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen im Planungsgebiet bestehen in folgenden Leitungen:

- Hauptwasserrohrleitung NW 600 von Oldenburg nach Sandkrug parallel zum Dwaschweg,

...

- Gashochdruckleitung NW 150 parallel zur Bundesbahn in der Wegeparzelle 1067/22 parallel zur Grundstücksgrenze des Bundesbahngeländes bis ca. 330 m nördlich des Sprungweges mit Richtungsänderung zum Dwaschweg und Verlauf bis zum Sprungweg parallel zum Dwaschweg,

- Schmutzwasserkanal NW 250 im Dwaschweg für den nördlichen Teilbereich,

- Regenwasserentwässerung in offenen Gräben am Wacholderweg (Wasserzug 2301/03) und Dwaschweg (Wasserzug 2301/02).

Von der westlich an das Planungsgebiet angrenzenden Fläche der Henning-von-Tresckow-Kaserne, dem südlich des Sprungweges gelegenen Panzerübungsgelände sowie der östlich des Planungsgebietes gelegenen Bahnlinie Oldenburg - Osnabrück mit dem Verladebahnhof gehen Immissionen (Lärm) aus, die unter dem Punkt "Inhalte des Bebauungsplanes, Maßnahmen zum Immissionsschutz" dargestellt werden.

3.0 Inhalte des Bebauungsplanes

Aufgrund der Belastung des Plangebietes durch Lärmimmissionen werden eine Reihe lärmmindernder Maßnahmen aktiver und passiver Art auf öffentlichen und privaten Flächen notwendig, um nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes eine Wohnnutzung zulassen zu können.

3.1 Maßnahmen zum Immissionsschutz

Für das Planungsgebiet relevante Schallquellen

Zur Einschätzung der Lärmsituation wurde ein Lärmgutachten erstellt (Gutachten 8009 vom 25.02.1980). Danach wird von fünf Schallquellen Lärm emittiert:

- Henning-von-Tresckow-Kaserne (technischer Bereich),
- ausrückende Panzer der Henning-von-Tresckow-Kaserne,
- Vorbeifahrt fremder Panzereinheiten,
- Standortübungsplatz Bümmerstede,
- Verkehrslärm (im wesentlichen der Bundesbahnstrecke Oldenburg - Osnabrück).

Lärmimmissionssituation im Planungsgebiet

Laut Gutachten (8009) wurde zur Beurteilung der Lärmsituation tagsüber und nachts mit vollem Betrieb zugrunde gelegt.

Der Lärm aus dem militärischen Bereich kann zeitlich nicht genau festgelegt werden, da er von den jeweiligen Einsatzplänen abhängt. Es muß am Tage an allen Werktagen, in der Nacht voraussichtlich nur 1 - 2mal wöchentlich, u. U. aber auch öfter (entsprechend der jeweiligen Auftrags- und Ausbildungssituation), mit vollem Betrieb gerechnet werden.

...

Bestimmend für die Einschätzung der Lärmsituation und den Grad der Immissionsbelastung sind die Immissionsbelastungen nachts (ausgedrückt als Mittelungspegel), da als Beurteilungszeitraum nachts die Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr gilt und die auftretenden Immissionen (tagsüber und nachts vergleichbar) auf acht Stunden gemittelt werden (tagsüber beträgt die Mittelungszeit 16 Stunden).

Auf der Grundlage der Lärmsituation nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) ohne Verkehrslärm wurde eine Einteilung in Lärmpegelbereiche nach den Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutze gegen Außenlärm durchgeführt. Die Lärmpegelbereiche I bis V sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Hierbei ist zu berücksichtigen, daß die Spitzenwerte nachts durch Panzer und Schießlärm kurzzeitig um ca. 20 dB(A) über dem Mittelungspel liegen, so daß die Lärmpegelbereiche 10 dB(A) über dem Mittelungspegel (Beurteilungspegel) liegen.

Die Immissionsbelastungen in den geplanten Wohngebieten liegen in Beurteilungspegelbereichen von 55 - 60 dB(A) bis 45 - 50 dB(A) nachts, im geplanten Mischgebiet im Beurteilungspegelbereich 60 - 65 dB(A) nachts, d. h., daß in den Wohnbaugebieten (WA) die Orientierungswerte der DIN 18005 (Vornorm) zwischen 0 bis 5 dB(A) und 15 bis 20 dB(A) überschritten werden; im Süden des Plangebietes werden sie um 15 bis 20 dB(A) überschritten. Diese Situation wird jedoch pro Woche nur ein- bis zweimal auftreten.

Notwendige Schutzmaßnahmen

Die Immissionsbelastungen durch Lärm bedingen nach DIN 4109 (Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm, ergänzende Bestimmungen, Fassung 1975) in den Lärmpegelbereichen III, IV und V (also im überwiegenden Teil des Planungsgebietes), in Aufenthaltsräumen, in Gebäuden und in den Lärmpegelbereichen IV und V in Büroräumen besondere Anforderungen an Fenster und Außenwände (passiver Schallschutz).

Grundsätzlich läßt sich die notwendige Lärmminderung in Innenräumen bei geschlossenen Fenstern allein durch bautechnische Maßnahmen erreichen. Aber die Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bedingen auch das Öffnen des Fensters oder aber da Einbauen von Lüftungen. Bei teilweise geöffneten Fenstern werden nachts jedoch auch die für das Schlafen notwendigen Schallpegel von etwa 25 dB(A) nicht mehr eingehalten.

Aus diesen Gründen ist es notwendig, eine Reihe von Maßnahmen aktiver und passiver Art zu kombinieren.

...

Immissionsbelastung tagsüber

Bei der Einschätzung der Immissionsbelastung tagsüber sind einerseits die zu erwartenden Mittelungspegel in den privaten Freiflächen sowie eine Satzverständlichkeit in Aufenthaltsräumen des Wohnbereichs von Bedeutung.

Durch Gestaltungs- und Planungsmaßnahmen (breite bepflanzte Grüngürtel, Gebäudestellung und Pflanzstreifen auf privaten Freiflächen, jeweils quer zur Ausbreitungsrichtung des Schalls) sowie durch eine geeignete Grundrißgestaltung können die geforderten Mittelungspegel der DIN 18005 (Vornorm) im Planungsgebiet unterschritten werden.

Die Geräuschpegel in den Aufenthaltsräumen bei teilweise geöffneten Fenstern werden bei etwa 40 dB(A) liegen, wodurch ebenfalls eine Sprachverständlichkeit gewährleistet ist.

Immissionsbelastung nachts

Wie bereits erwähnt, liegen die MIttelungspegel ein- bis zweimal wöchentlich zwischen 5 dB(A) und 20 dB(A) über den Orientierungswerten der DIN 18005 (Vornorm). Zusätzlich liegen dann auch die Lärmspitzen um 20 dB(A) über dem Mittelungspegel.

Somit liegt das gesamte Planungsgebiet in problematischen Pegelbereichen (III bis V).

Im Lärmpegelbereich II (nördlichste Ecke des Planungsgebietes) wird bei geöffneten Verbundglasfenstern der schlafgünstigste Bereich gerade noch eingehalten.

Im Lärmpegelbereich III wird bei teilweise geöffneten Verbundglasfenstern der schlafgünstigste Bereich nur auf der dem Lärm abgewandten Gebäudeseite erreichbar sein.

Im Lärmpegelbereich IV müßten - um die Werte des schlafgünstigen Bereiches zu erreichen - Fenster mit eingebauten Lüftungen realisiert werden.

Dies gilt ebenfalls für Wohn- bzw. Schlafräume im Lärmpegelbereich V.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die für das Plangebiet vorgeschlagene Siedlungsstruktur sowie Art und Maß der baulichen Nutzung werden grundlegend von lärmschutzorientierten Maßnahmen bestimmt.

Als Grundprinzip für die Anordnung der Gebäude sowie Zuordnung von Raumnutzungen wurde zugrunde gelegt, daß auf der jeweils lärmabgewandten Seite von festen Körpern eine Lärmminderung eintritt.

...

Das bedeutet, daß möglichst quer zur Ausbreitungsrichtung des Lärms hintereinandergestaffelte räumliche Barrieren entstehen sollen.

So wird, weitgehend ausgerichtet auf die Schallpegel, eine Aufeinanderfolge sich wiederholender Elemente, nämlich Bepflanzung und Bebauung, vorgesehen, die einen "Lärmsumpf" bilden sollen. Dabei wird die Bepflanzung in unterschiedlicher Form - Grünzug, Pflanzstreifen, Baumreihen - realisiert und auch in unterschiedlicher Rechtsform umgesetzt (öffentliche Grünfläche, Pflanzgebote).

Auch die Anordnung der Gebäude sollte aus dem oben angeführten Grundprinzip abgeleitet, d. h. die Gebäude aufeinanderfolgender Gebäudereihen sollen zusammengefaßt zu Gebäudeeinheiten und versetzt angeordnet werden.

Eine Gebäudeeinheit wird dabei eigentlich von zwei unabhängigen Objekten, die über Nebengebäude - Garagen - verbunden sind, gebildet.

Dadurch entstehen auf der lärmabgewandten Seite jeweils größere lärmgeschützte Bereiche als bei Einzelgebäuden.

Um Lärmreflektionen zu vermindern, werden zusätzlich zu der empfohlenen versetzten Anordnung der Gebäudeeinheiten jeweils zwischen den Gebäudereihen schallschluckende Pflanzriegel mit einer Tiefe von 10 m vorgeschlagen.

Dabei sollten jeweils 5 m der aneinanderstoßenden Grundstücksreihen mit einer höhenmäßig gestaffelten und differenzierten Bepflanzung ausgestattet werden. Auf den Grundstücksgrenzen dazwischen sollten bewachsene Rankgerüste (Mauer, Holzlattenzaun, Pergola) mit Kletterpflanzen oder Schlingern den Lärmschutz unterstützen.

Neben den eben beschriebenen Lärmschutzmaßnahmen sollten Auflagen für die Grundrißgestaltung formuliert, d. h. die Lage der lärmempfindlichen Raumnutzungen (z. B. Schlafen) sollte nur auf der lärmabgewandten Seite zugelassen werden.

Zur Optimierung des Lärmschutzes werden für die Bebauung der gefährdeten Bereiche außerdem entsprechende günstige Haustypen empfohlen, die eine Innenhofbildung beinhalten oder ermöglichen. Empfehlenswert sind spezielle Bauformen, wie z. B. Atriumhäuser oder Winkelbauten mit Sattel- oder Scheddächern; Flachdächer sind schalltechnisch nicht so günstig. Aber auch gängige Haustypen mit bestimmter Anordnung der Garage lassen durch einfache Baumaßnahmen, wie z. B. durch eine Mauer, die Bildung eines lärmgeschützen Innenhofes zu. Diese Hinweise und Empfehlungen sollten im Rahmen der Bauberatung konkretisiert werden.

Zur Durchsetzung der Lärmschutzmaßnahmen ist es erforderlich, die überbaubaren Grundstücksflächen sehr eng festzusetzen, damit die geplanten Gebäudeeinheiten entstehen.

...

Die geplanten Pflanzriegel werden durch Pflanzgebote festgesetzt.

Durch aktive Lärmschutzmaßnahmen (Verwallungen, Lärmschutzpflanzungen) wird ebenfalls auf öffentlichen Grundstücksflächen eine Minderung erwartet (siehe hierzu Punkt 3.3).

Neben diesen beschriebenen Lärmschutzmaßnahmen sollten außerdem bautechnische Maßnahmen in den einzelnen Lärmpegelbereichen eingehalten werden (siehe hierzu Punkt 3.1).

Die Stadt Oldenburg hält trotz der Lärmsituation im Plangebiet die geplante Bebauung im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. S-567 für vertretbar.

Von entscheidender Bedeutung bei dieser Abwägung ist, daß die Lärmbeeinträchtigung nicht ständig, sondern nur zeitweise erfolgt.

Außerdem ist die für das Plangebiet vorgeschlagene Siedlungsstruktur sowie Art und Maß der baulichen Nutzung grundlegend von lärmschutzorientierten Maßnahmen bestimmt, so daß durch die Kombination aller dieser Maßnahmen ein relativ hohes Maß an Lärmschutz erreicht werden kann.

Zusammenfassend läßt sich sagen, daß für die lärmgefährdeten Wohnbereiche aber folgende Maßnahmen von zentraler Bedeutung sind:

- restriktive Handhabung der überbaubaren Grundstücksflächen,
- Festsetzung von Pflanzgeboten,
- bautechnische Auflagen,
- lärmschutzorientierte Grünordnungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich.

In den weniger belasteten Gebietsteilen (Übergangsbereich Lärmpegelbereich II/III) können diese Festsetzungen lockerer gehandhabt werden, so daß ein größerer Planungsspielraum für die späteren Eigentümer entsteht.

Das Bebauungskonzept zeigt für das Plangebiet Bebauungsmöglichkeiten im wesentlichen in Form von ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern auf Grundstückseinheiten von durchschnittlich 600 m^2. In einigen Gebietsteilen im nördlichen Planbereich werden Möglichkeiten für die Realisierung von Reihenhaustypen, ggf. Stadthäusern, geschaffen. Jede andere Grundstücksteilung ist jedoch auch möglich.

Durch die vorgeschlagene Grundstücksaufteilung und die entsprechende Bebauung (freistehende Einfamilienhäuser und Einfamilienreihenhäuser) lassen sich ca. 270 Wohneinheiten schaffen.

...

Aufgrund der Lärmsituation (Lärmpegelbereich V) im südlichen Planbereich werden diese Grundstücksflächen als Mischgebiet festgesetzt.

Um ein möglichst flexibles Angebot an Grundstückseinheiten zu gewährleisten, erfolgt die Erschließung dieser Baufläche über zwei Stichstraßen. Der Aufteilungsvorschlag zeigt Grundstücksgrößen von ca. 1 400 m^2 bis 2 400 m^2.

Die verkehrliche Anbindung an den Sprungweg soll eine fremdbedingte Belastung für die Wohngebiete im Plangebiet ausschließen.

Die Nutzungsaufteilung des Plangebietes erfolgt in:

- reine Wohngebiete - gemäß § 3 BauNVO,
- allgemeine Wohngebiete - gemäß § 4 BauNVO,
- Mischgebiete - gemäß § 6 BauNVO.

Außerdem werden Grünflächen und Verkehrsflächen ausgewiesen.

Die Gliederung des Plangebietes in "reine Wohngebiete" (WR) und "allgemeine Wohngebiete" (WA) soll die Zweckbestimmung des Plangebietes (ausschließlich Wohnen) (WA) betonen.

"Allgemeine Wohngebiete" sind daher nur in Bereichen parallel des Dwaschweges vorgesehen.

Außerdem ist es notwendig, im Nordwesten des Plangebietes statt der grundsätzlichen Ausweisung als "reines Wohngebiet" für einen Teilbereich aus Gründen der Bestandssicherung (Tierarztpraxis) ein "allgemeines Wohngebiet" festzusetzen.

Dieser Planbereich war bisher durch den Bebauungsplan Nr. 455 erfaßt, der ebenfalls die Ausweisung eines "allgemeinen Wohngebietes" vorsah.

Das Maß der baulichen Nutzung ist entsprechend dem Bebauungsplanvorschlag gegliedert. Für die Flächen, auf denen eine freistehende Einfamilienhausbebauung vorgesehen ist, ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,4 ausgewiesen. Auf diesen Flächen ist nur eine eingeschossige Einzelhausbebauung möglich. Für die Flächen, auf denen eine verdichtete Bebauung (Reihenhaustypen) dargestellt ist, sieht der Bebauungsplan eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,6 vor. Für diese Bereiche sind zweigeschossige Hausgruppen zugelassen. Da die Nachfrage nach diesen Haustypen nicht absehbar ist, sind die überbaubaren Grundstücksflächen in diesen Bereichen so dimensioniert, daß altenativ auch freistehende Einfamilienhäuser errichtet werden können.

Für die Mischbauflächen im südlichen Planbereich wird eine zweigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

...

Aufgrund der schon vorhandenen Lärmbelastungen im Plangebiet sollten hier nur gewerbliche Betriebe untergebracht werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören, um zusätzliche Lärmimmissionen zu vermeiden.

3.3 Art und Gestaltung der Grünflächen

Aufgrund der Lärmimmissionen, die das Planungsgebiet belasten, zur Abgrenzung und Abschirmung der geplanten Wohngebiete zu den angrenzenden Nutzungen (Bundesbahn, Mischgebiet, Bundeswehr) sowie zur Schaffung einer durchgehenden Grünraumverbindung werden umfangreiche öffentliche Grünflächen vorgesehen.

Der Hauptgrünzug (mit einer durchschnittlichen Breite von 40 m) liegt am westlichen und südlichen Rand der Wohnbauflächen zwischen diesem und dem Bundeswehrgelände bzw. Mischgebiet und reicht bis zum Bahngelände. In diesem Grünzug wird ein Wall vorgesehen, der weitgehend quer zur Ausbreitungsrichtung des Lärms oder parallel zur Grenze des Plangebietes bzw. Mischgebietes verläuft.

Der Lärmschutzwall sollte als gradlinig modelliertes Erdbauwerk (Deich) angelegt werden, das durch seine Außenform den optischen und damit auch psychologischen Eindruck einer "Lärmschutzbastion" vermitteln soll. Der Wall mit einer Kronenhöhe von 5 m über Gelände, einer Kronenbreite von 2 m und einer Gesamtbreite von 19,50 m sollte auf der dem Wohngebiet zugewandten Innenseite ein Böschungsverhältnis von 1 : 2 erhalten. Aus optischen Gründen (für die dahinterliegenden Grundstücke) wird auf dieser Seite eine niedrig bleibende Bepflanzung sowie ein Mindestabstand der überbaubaren Fläche von 5 m vorgeschlagen.

Die Außenseite des Walles sollte eine steilere Wildrasenböschung mit dem Steigungsverhältnis von 1 : 1,5 erhalten, damit die Gestaltung des Erdbauwerkes von dem am Fuß gelegenen Rad- und Wanderweg erkennbar ist. Zur Unterstützung der Gesamtform sollte der Rad- und Wanderweg parallel zum Deichfuß verlaufen und durch eine parallel laufende Baumreihe aus großkronigen Einzelbäumen begleitet werden. Eine unbepflanzte vorgelagerte Wildrasenfläche sollte den notwendigen optischen Abstand zur Schutzpflanzung gegenüber dem Bundeswehrgelände herstellen, die ebenfalls Bestandteil des Hauptgrünzuges ist.

Zur Ergänzung des Lärmimmissionsschutzes sollte im westlichen bzw. südlichen Bereich des Hauptgrünzuges ein durchschnittlich 15 m breiter Gehölzstreifen aus standort- und landschaftsgerechten Laubgehölzen angelegt werden (zur Gestaltung des Hauptgrünzuges siehe auch Regelquerschnitt A-A').

Der Fuß- und Radweg des Grünzuges steht mit dem Erschließungssystem der Wohngebiete in Verbindung, so daß eine gute Erreichbarkeit gewährleistet wird.

...

An den Hauptgrünzug bindet auf der Südwestseite des Plangebietes ein durchschnittlich 25 m breiter Grünzug an, der die übergeordnete Grünraumverbindung nach Süden zu den Flächen der Gemeinde Hatten herstellt. Dieser Grünzug, der ebenfalls mit einem Fuß- und Radweg sowie einer standort- und landschaftsgerechten Bepflanzung ausgestattet werden sollte, besitzt für das Mischgebiet eine gewisse Schutzfunktion gegenüber den Lärmimmissionen, die vom Bundeswehrgelände ausgehen.

Bei den an Bundeswehrliegenschaften angrenzenden Teilen des Grünzuges gelten die "Richtlinien für die baulichen Absicherungsmaßnahmen im Bereich der Bundeswehr". Danach ist auch außerhalb der Umzäunung dieser Liegenschaften eine 5 m breite deckungsfreie Zone zu schaffen. Bäume, die innerhalb dieser Zone angepflanzt werden, müssen einen Abstand von 6 m haben. Bis zu einer Höhe von 3 m sollen die Bäume entästet sein. Wurzelstöcke über 20 cm Höhe sowie Strauchwerk sollen nicht vorgesehen sein.

Zur internen Gliederung des Plangebietes wird ein ca. 30 m breiter Grünzug vorgesehen, der die Verbindung des Hauptgrünzuges zu den Grünflächen entlang der Bundesbahn quer über den Dwaschweg herstellt.

Dieser Grünzug dient ebenfalls der quartiersbezogenen Versorgung mit öffentlichen Grünflächen, indem er eine aufgelockerte Bepflanzung mit standortgerechten Laub- und Ziergehölzen sowie einem Rad- und Fußweg erhält.

Im Bereich unmittelbar hinter dem Schutzwall ist ein Kinderspielplatz für Kinder von 6 bis 12 Jahren vorgesehen. Dieser Spielplatz ist über Wohnwege für beide Wohnquartiere gut erreichbar. Die Lage dieses Grünzuges bindet auch die Wohnbereiche östlich des Dwaschweges an, so daß der Kinderspielplatz nahezu das gesamte Plangebiet versorgt.

Gemäß Niedersächsisches Spielplatzgesetz (NSpPG) § 3 muß die nutzbare Spielfläche dieses Spielplatzes mindestens 300 m^2 und mindestens 2 % der zulässigen Geschoßflächen im Spielplatzbereich betragen. Das bedeutet, daß eine Nettofläche von ca. 2 000 m^2 erforderlich ist und ein Gesamtspielplatzbereich von ca. 2 820 m^2 vorgeschlagen wird.

In diesem Bereich des Plangebietes ist ebenfalls eine Bolzplatzfläche vorgesehen, die für Kinder ab 8 Jahren Ballspiele "Bolzen" zuläßt. Die Größe des Bolzplatzes sollte 20 x 40 m auf festem Naturboden betragen.

Die Lage dieses Grünzuges, der parallel zu einer bestehenden Grundstücksgrenze verläuft, ermöglicht zudem auch dann einen gewissen Sicht- und Immissionsschutz, wenn die Wohnbebauung in zwei unterschiedlichen Bauabschnitten realisiert wird und der nördliche Teil von dem südlichen und den hier vorgegebenen Lärmschutzmaßnahmen erschlossen und bebaut wird.

...

Zur Absicherung der wertvollen Baumsubstanz (Linden, Eichen, Kastanien) im Bereich der ehemaligen Hofstelle westlich des Dwaschweges werden Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Ein Teilbereich ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

3.4 Verkehrserschließung

Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt über den vorhandenen Dwaschweg, der durch einen entsprechenden Ausbau die Funktion einer Sammelstraße erhält. Die Fahrbahnbreite soll 6 m betragen.

Beidseitig des Dwaschweges ist ein Grünstreifen von 3,50 m bzw. 2,50 m vorgesehen.

Durch die Anordnung der Grünstreifen wird vornehmlich der vorhandene Baumbestand gesichert und der Alleecharakter der Straße erhalten. Parallel zum Dwaschweg verläuft beidseitig ein kombinierter Fuß- und Radweg.

Um den Verkehrsweg für einen möglichen Durchgangsverkehr unattraktiv zu machen, ist der Dwaschweg im nördlichen sowie im südlichen Planbereich verkehrstechnisch gebrochen. In diesen Teilbereichen werden die vorhandenen Straßenabschnitte als Radwegeverbindung genutzt.

Die gebietsinterne Verkehrserschließung des Plangebietes wird durch ein System von Ring- und Stichstraßen gewährleistet.

Das geplante Straßensystem kann in einzelne Funktionseinheiten analog zu möglichen Bauabschnitten gegliedert werden.

Die Planstraßen A und B sind als Ringstraßen ausgebildet und sollen verkehrstechnisch in Fahrbahn, Parkflächen/Grünflächen und Gehweg untergliedert werden. Diese Straßen haben den Charakter von Anliegerstraßen.

Die Gesamtbreite dieser Straßen beträgt 10,50 m (5,50 m Fahrbahn, beidseitiger Gehweg 1,50 m und Grün-/Parkstreifen 2,00 m).

Die von den Erschließungsringen abzweigenden Straßen haben Wohnwegcharakter und sollten grundsätzlich niveaugleich gepflastert werden, um die Aufenthaltsfunktion auf diesen Straßen zu betonen. Die Breite dieser Wohnwege beträgt in Abgängigkeit der Wohnweglänge bzw. der angeschlossenen Wohneinheiten 5,50 m bzw. in Ausnahmen 4,75 m.

Grundsätzlich sind die vorgesehenen Wendeplätze für den Pkw-Verkehr dimensioniert, in wenigen Fällen sind aufgrund der Wohnweglängen Wendemöglichkeiten für Entsorgungsfahrzeuge (Müllfahrzeuge) notwendig.

Die Versätze in der Straßenführung und Platzbildungen sind angeordnet, um lange Geraden zu brechen und somit eine Vorbe-

...

dingung für eine flächendeckende Verkehrsberuhigung zu bilden.

Der Aspekt der Verkehrsberuhigung ist außerdem bereits bei der Dimensionierung der Verkehrsflächen durch die Wahl von Mindestquerschnitten berücksichtigt.

Die Bauflächen im Süden des Plangebietes (Mischgebiet) werden über Stichstraßen direkt vom Sprungweg aus erschlossen, um eine zusätzliche Belastung der Wohngebiete durch den anliegenden Verkehr dieser Flächen zu reduzieren.

Die Anbindung des Plangebietes an das städtische Verkehrsnetz erfolgt über die Bümmersteder Tredde und über den Sprungweg.

Ruhender Verkehr

Es wird davon ausgegangen, daß aufgrund des Charakters des Plangebietes jeder Wohneinheit ein Stellplatz oder eine Garage zugeordnet wird, möglichst auf jedem Grundstück.

Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5 m freizuhalten.

Gemäß § 47 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) müssen für bauliche Anlagen, die einen Zu- und Abgangsverkehr erwarten lassen, Einstellplätze in solcher Anzahl und Größe zur Verfügung gestellt werden, daß sie die vorhandenen bzw. zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Besucher und Benutzer aufnehmen können.

Die notwendigen öffentlichen Stellplätze können im öffentlichen Straßenraum nachgewiesen werden. Speziell auf den Plätzen und an den Ringstraßen A und B in Form von Längsparkstreifen werden Parkflächen angeordnet.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Realisierung der Wohnbauflächen erfordert eine neue Anbindung des Plangebietes an das Liniennetz des Öffentlichen Personennahverkehrs. Aufgrund des großen Einzugsbereiches sind im Plangebiet zwei Haltestellen - jeweils in Verbindung mit den Versätzen im Dwaschweg - vorgesehen.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, elektrischer Energie und Gas erfolgt durch den Anschluß an das Leitungsnetz des öffentlichen Energieträgers.

Bestehende Versorgungsleitungen werden, soweit sie nicht in öffentlichen Flächen liegen, durch Leitungsrechte gesichert (Wasserleitung, Gashochdruckleitung und Fernmeldekabel östlich des Dwaschweges). In einem Teilgebiet südlich des Dwaschweges wird eine Umlegung der Gashochdruckleitung not-

...

wendig, um die angestrebte Aufteilung in Grundstückseinheiten zu ermöglichen.

Zur Sicherstellung der Stromversorgung müssen zwei Transformatorenstationen im Bebauungsplangebiet errichtet werden. Daher sind die Flächen für die Standorte entsprechend im Bebauungsplan als Versorgungsflächen ausgewiesen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das öffentliche Kanalnetz. Zur Schmutzwasserbeseitigung wird die Errichtung eines Pumpwerkes im nördlichen Planbereich, auf das die Entwässerung für das gesamte Gebiet ausgerichtet ist, erforderlich.

Die genaue Lage des erforderlichen Schmutzwasserpumpwerkes wird nach genauer Planung der Schmutzwasserkanäle festgelegt, erfordert aber keinen zusätzlichen Flächenankauf, da eine Anordnung auf öffentlichen Flächen (im Bereich der ehemaligen Hofstelle am Dwaschweg) möglich ist.

Ebenfalls ist die Erweiterung des heute bereits voll ausgelasteten Pumpwerkes Waldmannsweg notwendig.

Das Oberflächenwasser wird über Regenwasserkanäle und öffentliche Wasserzüge abgeleitet. Parallel des Dwaschweges (westlich) ist daher ein offener Entwässerungsgraben bis zur geplanten Grünfläche vorgesehen. Anschließend wird der Wasserzug als Rohrleitung ausgeführt. Eine Verrohrung des gesamten Wasserzuges ist mangels Gefälle nicht möglich.

Hinweis:

Die Deutsche Bundespost beabsichtigt, im Planbereich ein Kabelfernsehnetz zu errichten und dieses an das bereits vorhandene Netz Kreyenbrück anzuschließen.

3.6 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamtfläche des Plangebietes		313 722 m²	
Wohngebiete	Flurstücke 736/33; 154/34; 1135/31;	166 953 m²	53 %
Mischgebiete	1111/31; 562/24; 817/35	28 982 m²	9,2 %
Öffentliche Grünfläche		45 985 m²	14,6 %
Öffentliche Verkehrsfläche		35 648 m²	11,36 %
Restfläche (übrigen Flurstücke u. a. Wohnbauflächen + Verkehrsflächen)		36 154 m²	11,5 %
			100 %

...

4. Geplante Maßnahmen zur Planverwirklichung

4.1 Bodenordnung

Für die Erschließung als Vorbedingung für die geplante Bebauung und für die geplanten Grünordnungsmaßnahmen (Grünzug, Spielplatz) ist Grunderwerb notwendig. Durch eine frühzeitige Beteiligung der betroffenen Eigentümer sollen einvernehmliche Vereinbarungen (Regelungen) getroffen werden.

Für Fälle, in denen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes private Nutzungen nicht mehr möglich sind (z. B. Zerschneidung landwirtschaftlicher Nutzflächen durch die vorgeschlagene Erschließung und durch die Schaffung unwirtschaftlicher Flächenzuschnitte) sind Entschädigungen gemäß § 40 ff Bundesbaugesetz vorzunehmen.

4.2 Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen werden bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

4.3 Kosten der Durchführung

Zur Durchführung des B.-Planes sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

a) Grunderwerb

Verkehrsflächen	600 000,-- DM	
	11 000,-- DM	
	611 000,-- DM	
Öffentl. Grünanlagen	772 000,-- DM	
	12 000,-- DM	
	784 000,-- DM	
Öffentl. Wasserflächen	46 000,-- DM	
	1 000,-- DM	
	47 000,-- DM	
Grunderwerb insgesamt		1 442 000,-- DM
b) Öffentl. Grünflächen:		1 340 232,50 DM
c) Öffentl. Verkehrsflächen (Ausbau):		5 919 000,-- DM
Beleuchtung		343 000,-- DM

...

d) Wasserwirtschaftl. Maßnahmen

Abwasser SWK	1 645 000,-- DM
Abwasser RWK	1 408 000,-- DM
Ausbau Vorflut RW	430 000,-- DM
SW-Pumpwerk	120 000,-- DM
Erweiterung SW-Pumpwerk	180 000,-- DM
Waldmannsweg	440 000,-- DM

Wasserversorgung insgesamt: 4 223 000,-- DM

Erschließungsmaßnahmen insgesamt: 13 267 232,50 DM

Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen. Der von der Stadt zu tragende Anteil beträgt ca. 2 400 000,-- DM.