

Begründung zum Bebauungsplan Nr. S-570 - Dwaschweg/nördlich
Bümmersteder Tredde der Stadt Oldenburg

Inhaltsverzeichnis

1. Anlaß und Ziel der Planung
 2. Rahmenbedingungen
 3. Inhalt des Planes
 4. Geplante Maßnahmen zur Planverwirklichung Bez.-Reg. Weser - Ems
 5. Grunderwerb, Kosten der Durchführung
 6. Bisheriger Verfahrensablauf zum Bebauungsplan
 1. Anlaß und Ziel der Planung
- Hat vorgelegen
29. SEP. 1983
- Im Auftrag
[Signature]

Die im Bebauungsplanbereich Nr. 570 liegenden Flächen sind im Stadtteilentwicklungsplan Oldenburg-Süd von 1978 und dem FNP v. 1981 als Wohnbauflächen dargestellt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Weiterführung und Abrundung der Besiedlung nördlich der Bümmersteder Tredde beiderseits des Dwaschweges geschaffen werden.

Ziele der Planung sind:

- Einbindung des Bebauungsplanbereiches in ein langfristiges Siedlungskonzept für die Flächen westlich der Bahnhofsallee
- Sicherung einer übergeordneten direkten Fuß- und Radwegverbindung im Grünen zwischen Kreyenbrück und Bümmerstede über den Dwaschweg
- Realisierung eines Verkehrskonzeptes, das die Erschließung der neuen Wohngebiete durch den öffentlichen Personennahverkehr berücksichtigt
- Gliederung des Bebauungsplanbereiches durch Bildung von Wohnquartieren
- Schaffung eines Siedlungsschwerpunktes durch verdichtete Bebauung
- ausreichende Durchgrünung des Bebauungsplanbereiches.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan 1981 ist der Bereich des Bebauungsplanes S-570 als Wohnbaufläche und der Dwaschweg als Grünfläche dargestellt.

An den Planbereich grenzen im Norden die rechtsverbindlichen Bebauungspläne S-546 und S-527, im Westen die rechtsverbindlichen Bebauungspläne S-313 und S-305 und im Süden der rechtsverbindliche Bebauungsplan S-350 an.

Im Osten wird der Planbereich durch die Bahnhofsallee begrenzt.

Der Bebauungsplanbereich wird von der Richtfunkverbindung Oldenburg - Vechta - Langförden überquert.

Im Sinne des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes liegt ein Eingriff vor.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Naturräumlich gesehen ist das Planungsgebiet eine moorige Geestrandfläche (Moortiefen bis 1,40 m) 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.

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

Der Birkenbruch im Westteil des Planbereiches ist wegen minderer Qualität nicht erhaltenswert. Es liegt aber eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vor. Gemäß Niedersächsischem Naturschutzgesetz sind Ersatzmaßnahmen erforderlich. Der Bebauungsplan berücksichtigt diese Belange in seinen Festsetzungen.

Das gesamte Plangebiet ist z. Z. noch unbebaut bis auf die Randzonen an der Bümmersteder Tredde und der Bahnhofsallee mit Einzelhäusern und einem Wohnhaus am Dwaschweg. Die Bebauung in den westlichen Planbereichen S-313 und 305 ist vollzogen.

Der Dwaschweg ist der einzige befestigte Weg, durch die Besiedlung in den nördlich angrenzenden Gebieten ohne Verkehrsbedeutung, als historische Wegeverbindung in seiner jetzigen Form für das Landschaftsbild jedoch auch künftig von Bedeutung.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Entsprechend den Zielen des Bebauungsplanes werden die Wohnbauflächen als reines Wohngebiet festgesetzt, um durch größtmögliche Wohnruhe eine hohe Wohnqualität zu erreichen.

Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden nicht zugelassen, da derartige Einrichtungen in einem Teilbereich des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 527 I zusammengefaßt werden sollen.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Staffelung der zulässigen Gebäudehöhen vor:

- Im Hinblick auf die eingeschossige Bebauung in den Randbereichen des Planes und in den westlich angrenzenden vorhandenen Wohngebieten sowie auch im Hinblick auf die im Bebauungsplan S-527 festgesetzte eingeschossige Bebauung im Anschluß an den Bebauungsplanbereich wird eine eingeschossige Bebauung in den Randbereichen festgesetzt. Zulässig sind hier Einzel- bzw. Einzel- und Doppelhäuser.
- Im Innern des Planbereiches sind bei offener und abweichender Bauweise (Kettenbauweise) 2 Geschosse zulässig. Diese etwas höhere Bebauung dient einerseits der eindeutigen räumlichen Begrenzung der Wohnsammelstraße, zum anderen soll sie maßstabgebend für die stark verdichtete Blockbebauung im nördlichen Planbereich wirken.
- Für die Blockbebauung im WR 2 als städtebaulichem Schwerpunkt des Gebietes wird eine dreigeschossige Bebauung festgesetzt, die sich zur Unterbringung von Geschößwohnungen eignet, mit der Möglichkeit, das Dachgeschoß bis zu einem 4. Vollgeschoß auszubauen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der geplanten Höhenstaffelung festgesetzt.

- Für die in den Randbereichen gelegenen Grundstücke wird entsprechend dem Charakter der vorhandenen Siedlungsstruktur die Geschoßflächenzahl auf 0,35 bis 0,5, die Grundflächenzahl auf 0,3 bis 0,4 festgesetzt.
- Im inneren Bereich ist für die 2geschossige Bebauung eine Geschoßflächenzahl bis zu 0,7 zulässig, bei Reihenhauszeilen für die mittleren Grundstücks auch bis 0,8.
- Im Schwerpunkt des Bebauungsplanbereichs soll über die Festsetzung der Geschoßflächenzahl auf 0,9 bei einer Grundflächenzahl von 0,4 eine verdichtete Blockbebauung (WR 2) ermöglicht werden, die den Bedarf an Geschößwohnungen decken helfen soll.

Zur Festsetzung der überbaubaren Flächen reichen Baugrenzen aus. Sie ermöglichen innerhalb dieser Flächen die für das Siedlungsgebiet und dessen Erscheinungsbild wichtige Vielfalt in der Gliederung der Baukörper und Stellung der Gebäude.

In den Randbereichen der Wohnsammelstraße und der Haupteerschließungsringe wird die Hauptausrichtung der Gebäude zur Unterstützung der gestalterischen Ordnung festgesetzt.

Durch die differenzierte Festsetzung der Bauweisen soll eine möglichst große Vielfalt von Bebauungsmöglichkeiten im Gesamtgebiet in eine städtebauliche Ordnung gebracht werden:

- In den an die vorhandene Bebauung angrenzenden Gebiete wird durch die Festsetzung einer Bauweise, in der nur Einzelhäuser zulässig sind, ein Übergang zu stärker verdichteten Bauformen geschaffen.
- Entlang des Haupteerschließungsschleife östlich des Dwaschweges ermöglicht die Festsetzung der offenen Bauweise eine gewisse Verdichtung.
- Im südlichen Planbereich wird entlang der Wohnsammelstraße vorwiegend eine abweichende Bauweise festgesetzt, die Kettenhausbebauung ermöglicht. Im Erdgeschoß wird durch die Überbauung der Abstandsflächen mit Nebenanlagen eine Schließung der Bauzeilen erreicht, so daß einerseits die privaten Freiräume deutlich vom öffentlichen lärmbelasteten Freiraum getrennt sind, andererseits durch das Heranrücken der baulichen Anlagen an eine Grundstücksgrenze eine gegenüber der offenen Bauweise größere, zusammenhängend nutzbare private Freifläche geschaffen wird.

Die Abstandsvorschriften der NBauO werden in diesem Bereich unterschritten, um in der halboffenen Bauweise ein stärkeres Aneinanderrücken der Hauptbaukörper zu ermöglichen.

- Im Schwerpunkt des Baugebietes wird durch die Festsetzung einer Sonderbauweise mit Gebäudelängen über 50 m eine Blockbebauung ermöglicht, die eine Gruppierung der Wohnungen in einer Geschoßform um einen gemeinsamen Freiraum ermöglicht.

Im Baugebiet WR 1 wird die Absicht, hier eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern als Übergang zu den anschließenden bestehenden Einfamilienhausgebieten zu sichern, gestützt durch die Festsetzung, daß hier nur Wohngebäude mit maximal zwei Wohnungen zulässig sind.

3.2 Übrige Festsetzungen

Gestaltung

Im Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften aufgenommen. Es sind dies Festsetzungen über

- Hauptfirstrichtung (Hauptausrichtung der Gebäude)
- Firsthöhe
- Traufhöhe
- Fußbodenhöhe für das Erdgeschoß
- Dachform, Dachneigung.

Diese Festsetzungen sind in die Satzung des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Die gestalterischen Festsetzungen sind erforderlich, um

- bedingt durch die beabsichtigte, relativ hohe Baudichte durch Ausrichtung der Gebäude, Höhenbeschränkungen und Formbestimmung den Rahmen für ein Siedlungskonzept mit hohem Wohnwert zu schaffen
- maßstäbliche vorhersehbare Entwicklungen im Hinblick auf die Nachbarschaftsbebauung vorzugeben.
- durch den gestalterischen Rahmen dem Bebauungsplanbereich ein unverwechselbares Gesicht, insbesondere in der Straßenrandbebauung, zu geben
- dadurch ein städtebaulich ausgewogenes Gestaltungsleitbild entstehen zu lassen
- als besonderes Gestaltungsmerkmal der Bebauung neben der Hauptausrichtung der Gebäude auch deren Dachformen, wie Neigung, Dachausbauten und Einschnitte als wesentlichen Inhalt eines städtebaulichen Leitbildes anzusehen. Ebenso wie entlang der Straßen offene und abweichende Bauweisen rhythmisch angeordnet sind, wurde dementsprechend die Bestimmung der Dachneigung vorgenommen.

Grün

Das Ziel, den Dwaschweg als überordnete Fuß- und Radwegeverbindung im Grünen zu sichern, wird durch dessen Festsetzung im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche erreicht, weil der Grünzug anbaufrei bleiben soll bis auf einige vorhandene Wohngebäude, deren Anbindung an die neuen Erschließungsstraßen zu unverhältnismäßigen Bedingungen erfolgen müßte.

Der den Weg begleitende vorhandene Baum- und Buschbestand soll bei allen zukünftigen Ausbaumaßnahmen erhalten und ergänzt werden.

Über den im Flächennutzungsplan dargestellten Grünstreifen hinaus ist in diesem Bereich eine größere Grünfläche festgesetzt.

Die weitere Durchgrünung des Bebauungsplanbereichs wird gesichert durch

- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Zentrum des Planbereichs und einer Spielplatzfläche im südlichen Planbereich
- Festsetzung vorhandener Bäume als zu erhalten und auch ihre Einbeziehung in die öffentlichen Erschließungs- und Grünflächen,
- Dimensionierung der Wohnsammelstraße, die die Anordnung von Baumpflanzungen zulässt.

Im Zuge des Ausbaues der öffentlichen Erschließungsanlagen sollen im größtmöglichen Umfang Bäume und Sträucher angepflanzt werden.

Zur Gestaltung des Freiraumes innerhalb der Blockbebauung im WR 2 wird für eine senkrecht zur Wohnsammelstraße verlaufende Fläche das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Alleechaarakter festgesetzt, um die durch die Straße getrennten Räume optisch miteinander zu verbinden.

Im übrigen werden durch die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen private Freiflächen gesichert, die eine intensive Durchgrünung des Bebauungsplanbereiches gewährleisten.

Im Westteil des Planbereiches befindet sich ein ca. 0,5 ha großes Birkenwäldchen mit Stammdurchmesser von 10 bis 20 cm. Die vorhandene Kurztriebigkeit ist als Zeichen für eine geringe Lebensdauer der Bäume zu werten. Von seinem Zustand und der zu erwartenden weiteren Entwicklung ist eine Erhaltung nicht gegeben. Dafür werden an anderen Stellen im Planbereich Grünflächen festgesetzt, die einen artenreicheren Bestand ermöglichen.

Die Festsetzung von Grünflächen und von Möglichkeiten, Grün anzulegen, sind u. a. auch als Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in die naturräumlichen Gegebenheiten gem. § 12 (1) Niedersächsisches Naturschutzgesetz vorgesehen.

Ersatzmaßnahmen:

1. Vielfältigere Vegetation durch Hausgärten
2. umliegende Grünflächen durch Bebauungspläne gesichert, z. B. Wüschemeer, Grünzug Harreweg
3. Grünzug Dwaschweg

4. Begrünung der Straßenräume
5. Sicherung einer ca. 1,3 ha großen öffentlichen Grünfläche zusätzlich im Bebauungsplanbereich südlich des Was-serzuges 23.01/02.

Für das Plangebiet ist Kabelfernsehversorgung möglich.

3.3 Städtebauliche Übersichtsdaten

	Größen	%
- Gesamtfläche	17,33 ha	100
- Wohngebiete	13,89 ha	80,0
- Öffentliche Verkehrsfläche	2,17 ha	12,5
- Öffentliche Grünfläche	1,27 ha	7,0
- Anzahl der Wohneinheiten	vorhanden 26 geplant ca. 385	

4. Geplante Maßnahmen zur Planverwirklichung

4.1 Erschließung

Der Bebauungsplanbereich wird durch eine neue Wohnsammelstraße erschlossen, die in Verlängerung der Friedrich-Christoph-Dahlmann-Straße etwa parallel zum Dwaschweg verläuft und im Süden in die Bümmersteder Tredde einmündet.

Dadurch kann der Dwaschweg im Bebauungsplanbereich in seiner ursprünglichen Form erhalten werden und steht als übergeordnete Grünachse mit Fuß- und Radwegverbindung zu Verfügung.

Für die Grundstücke Dwaschweg 161 und 187 wird durch bauliche Maßnahmen sichergestellt, daß sie weiterhin über den Dwaschweg, von der Planstraße B bzw. A aus, erschlossen werden.

Nach dem Verkehrskonzept für den Stadtsüden sind die Bümmersteder Tredde und die Bahnhofsallee Hauptverkehrsstraßen. Die Planstraße A wird als neue Wohnsammelstraße zwischen Harreweg und Bümmersteder Tredde für den öffentlichen Personennahverkehr ausgebaut. Sie wird im Süden auf die alte Trasse des Dwaschweges zurückgeführt und mündet in einer klaren Kreuzung. Der Vorteil liegt in der eindeutigen Kopplung des öffentlichen Personennahverkehrs (Kreuzung zweier Buslinien mit Umsteigemöglichkeit) und einer rationellen Rad-, Schul- und Fußwegführung.

Soweit es die Funktion erlaubt, ist der Straßenverlauf so geplant, daß der Kfz-Verkehr in seiner Geschwindigkeit gebremst und gebietsfremder Verkehr nach Möglichkeit ferngehalten

wird. Dies wird unterstützt durch Festsetzung baulicher Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung zum Zwecke der Verminderung der Fahrgeschwindigkeit im Bereich der geplanten Bushaltestellen und insbesondere in den Mündungsbereichen zur Bümmersteder Tredde und zum Harreweg. Führung und Ausbau der Straße sollen hier für möglichen Fremdverkehr kein Anlaß sein, dieses neue Wohngebiet zu durchfahren.

Die Wohnquartiere beiderseits der Wohnsammelstraße werden durch Umfahrten und Stichwege erschlossen. Sie werden durch entsprechende Führung, Dimensionierung und Ausbau als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt.

In ostwestlicher Richtung wird das Erschließungsnetz durch Fußwege so ergänzt, daß sowohl die Grünzüge am Dwaschweg und am Bahndamm als auch die Spielplätze innerhalb und außerhalb des Planbereichs möglichst gut erreichbar sind.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom wird sichergestellt.

Aufgrund der Ausführungen im Generalentwässerungsplan, Teil A: Abwasserbeseitigung - und Teil B: Oberflächenentwässerung und Mischwasserkanalisation -, sind Maßnahmen für die Entlastung des Hauptsammlers "Süd" im Bereich der Cloppenburger Straße vorgesehen.

Im südlichen Abschnitt ist der weitere Ausbau der Regenwasserkläranlage "Kreyenbrück" geplant.

Nördlich der Kreuzung mit der BAB A 28 sind Auswechslungen der vorhandenen Mischwasserkanäle erforderlich.

Der Zeitpunkt für die Durchführung dieser Maßnahmen ist mittelfristig und in Stufen anzusetzen.

Die Versorgung mit Kabelanschlüssen (Kabelfernsehen) der Deutschen Bundespost ist möglich.

4.3 Spielplätze

Der Bebauungsplanbereich kann mit Spielplätzen ausreichend versorgt werden, wenn der im Bebauungsplan 313 festgesetzte Spielplatz an der Nordwestgrenze des Planbereichs verwirklicht wird.

Im Planbereich selbst ist ein Spielplatz im Südosten vorgesehen. Darüber hinaus soll im Zentrum des Planbereichs ein Spiel- und Bolzplatz eingerichtet werden.

4.4 Private Dienstleistungen und Einzelhandel

Im nördlich angrenzenden Bebauungsplanbereich S-527 I soll die Ansiedlung derartiger Einrichtungen in einem konzentrierten Bereich ermöglicht werden.

Darüber hinaus bestehen Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungseinrichtungen an der Cloppenburger Straße, am Alten Postweg und an der Bümmersteder Tredde.

4.5 Erziehungs- und Bildungseinrichtungen, Sportanlagen

Diese Einrichtungen konzentrieren sich um das Schulzentrum Kreyenbrück nördlich der Klingenbergstraße.

Die vorhandenen Grundschulen und das Schulzentrum (Sekundarstufe I) decken den Schulplatzbedarf ab.

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

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

Der geplante Kindergarten im Bereich des verlängerten Harreweges im Bebauungsplan S-527 soll den hier entstehenden Bedarf befriedigen und die bisher bestehende Unterversorgung des umliegenden Siedlungsraumes beseitigen.

4.6 Soziale Maßnahmen

werden bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

4.7 Bodenordnende Maßnahmen

Die Planungskonzeption erfordert

- einen Flächenausgleich im nördlichen Planbereich zwischen zwei Baugesellschaften (Bereich der öffentlichen Grünfläche). Hier ist eine Abstimmung bereits erfolgt.

- einen teilweisen Gelände austausch, um günstige Grundstückszuschnitte zu erreichen.

5. Grunderwerb, Kosten der Durchführung

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

a) <u>Grunderwerb</u>		
Verkehrsflächen	964 000,--	DM
öffentl. Grün- u. Wasserflächen	<u>350 000,--</u>	<u>DM</u>
insgesamt	1 314 000,--	DM
b) <u>Öffentliche Grünanlagen</u>	insgesamt	103 000,-- DM
c) <u>Öffentliche Verkehrsflächen</u> (Ausbau) Beleuchtung	2 780 000,-- <u>200 000,--</u>	DM DM
insgesamt	2 980 000,--	DM
d) <u>Wasserwirtschaftliche Maßnahmen</u>		
Abwasser Schmutzwasserkanal	580 000,--	DM
Abwasser Regenwasserkanal	560 000,--	DM
Ausbau Vorflut Regenwasser	120 000,--	DM
Wasserversorgung	<u>220 000,--</u>	<u>DM</u>
insgesamt	1 480 000,--	DM

Erschließungsmaßnahmen insgesamt: 5 877 000,-- DM

Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen.

Der von der Stadt zu tragende Anteil beträgt 787 700,-- DM.

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes wird sich von Norden in Richtung Süden vollziehen. Es kann davon ausgegangen werden, daß das Straßennetz zunächst durch Bauträger erstellt wird und die Stadt erst später ihren Anteil rückerstattet.

Die Bereitstellung der Mittel aus dem städtischen Haushalt muß dann über vertragliche Vereinbarungen gesichert und eingestellt werden.

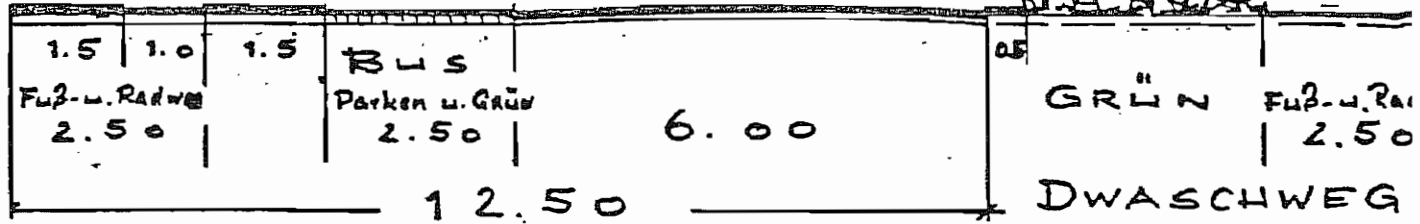
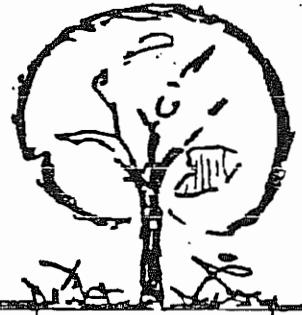
6. Bisheriger Verfahrensablauf zum Bebauungsplan

- Aufstellungsbeschuß durch den Rat der Stadt am 16.07.1979
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a (2) BBauG am 11.06.1981
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am 02.09.1982
- Zustimmung zum Entwurf am 18.10.1982
- 1. Öffentliche Auslegung vom 15.11.1982 - 14.12.1982
- 2. Öffentliche Auslegung vom 22.03.1983 - 22.04.1983
- Satzungsbeschuß am 06.06.1983

QUERSCHNITTE ZUM BEB'PLAN 5-570

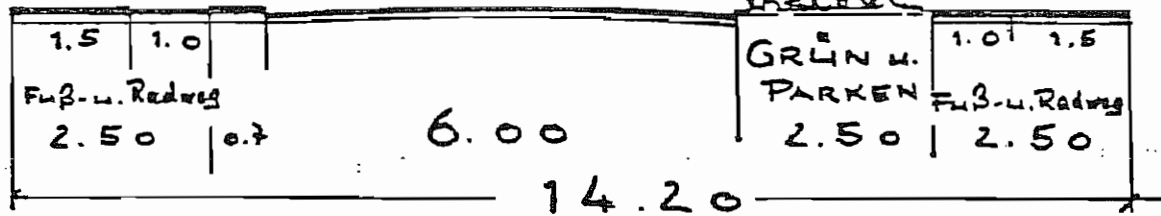
PLANSTR. A

EINGANGSBEREICH ZUR BÜMMERSTEDER TRETTE

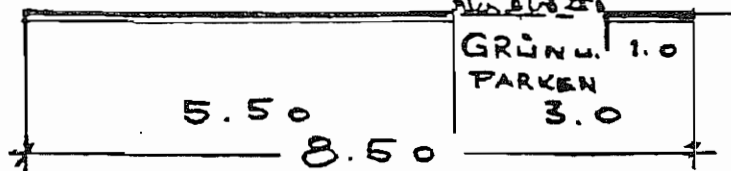


PLANSTR. A

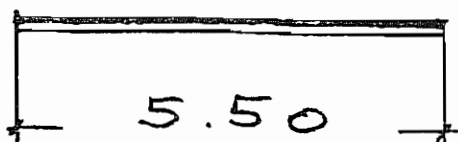
REGELPROFIL



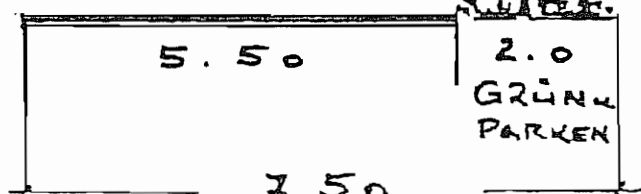
PLANSTR. B



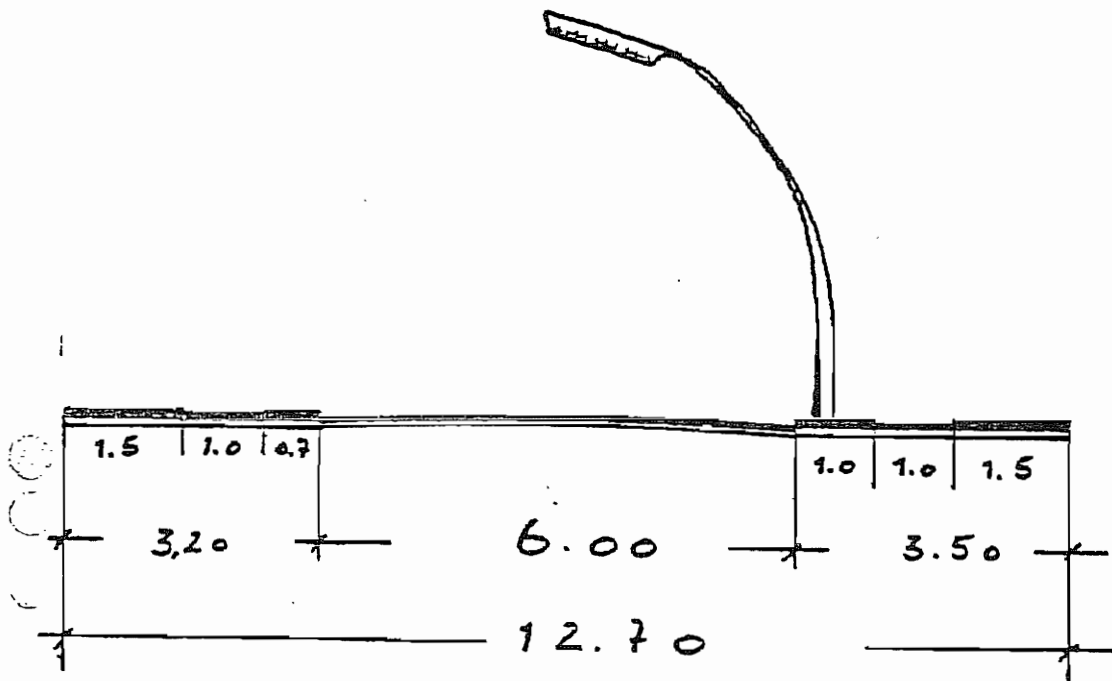
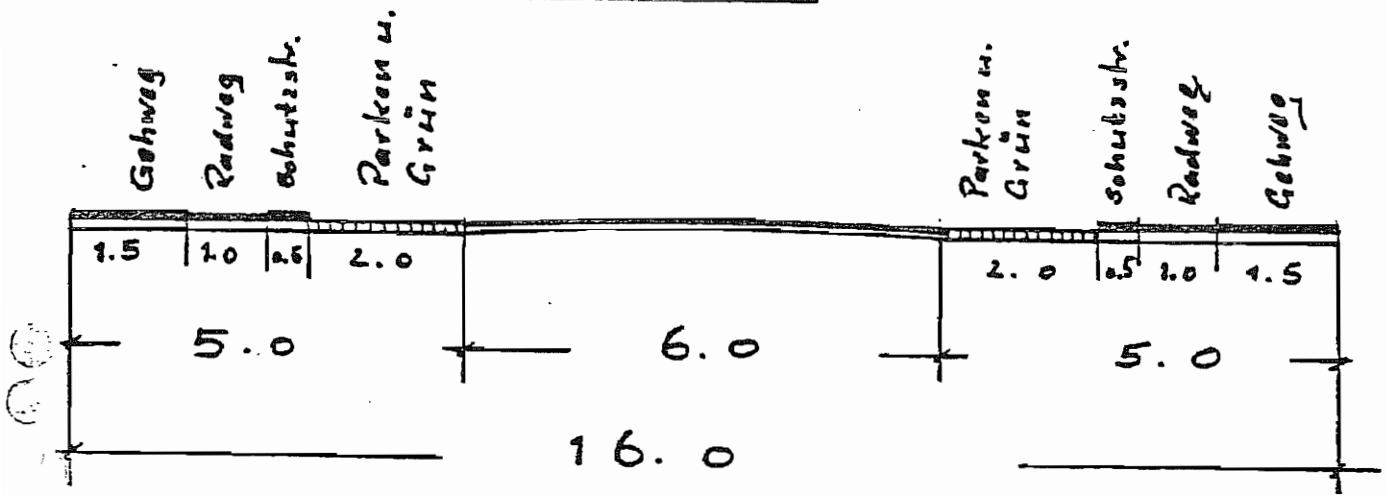
NEBENERSCHLIESSUNGEN

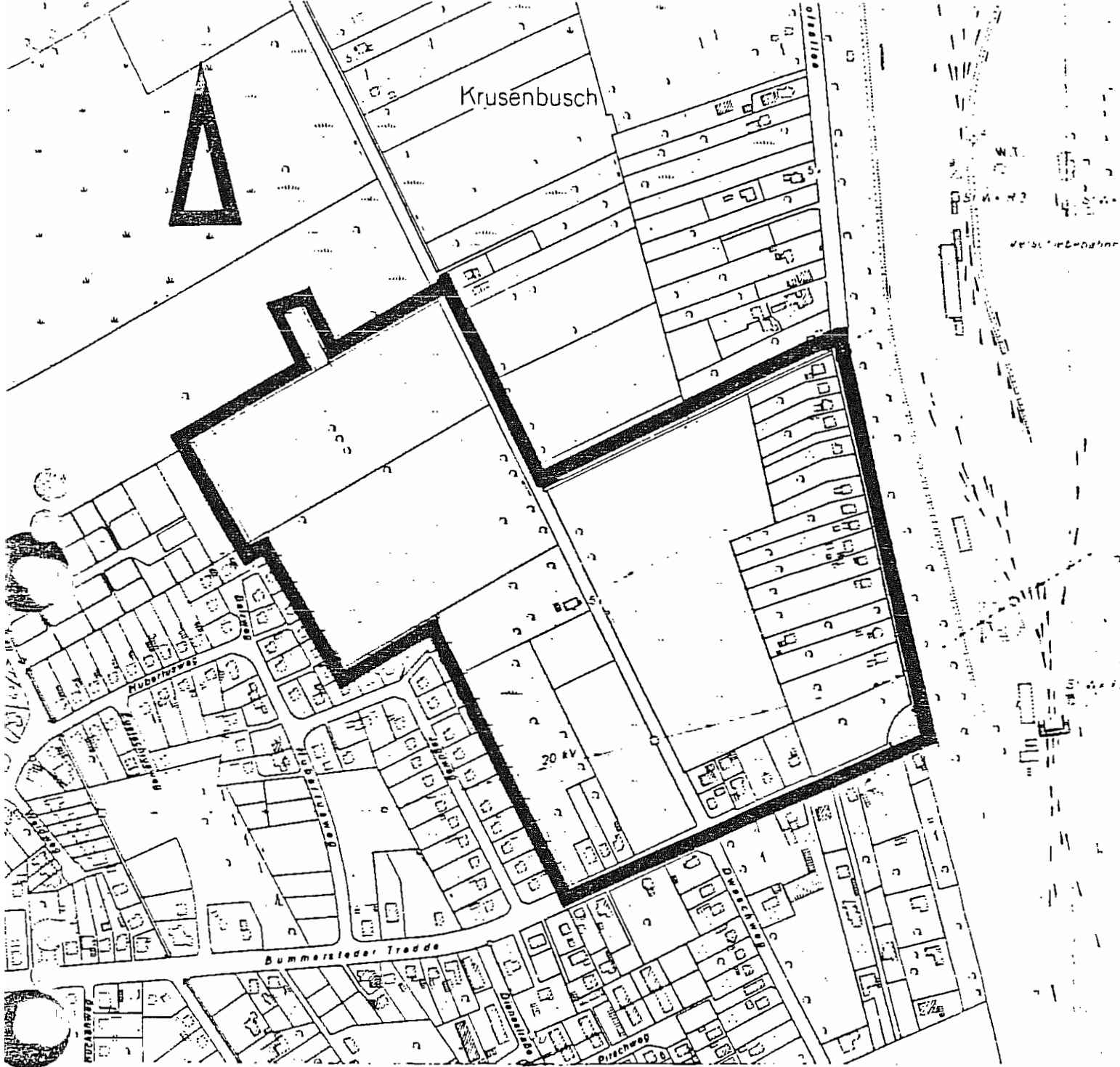


PLANSTR. C



ERGÄNZUNGSQUERSCHNITTE ZUR PLANSTR A





STADT OLDENBURG (OLDB)
DER OBERSTADTDIREKTOR
 AMT: PLANUNGSAMT

AZ.: 6122.20- 570	BEZEICHNUNG DES VORHABENS
BLATT:	UMGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES
MASSTAB 1:5000	BEBAUUNGSPLAN NR. 570

BEARBEITET:	DATUM:	GENEHMIGT:	
GEZEICHNET SCHU	DATUM 5.6.79	AMTSLEITER:	DATUM
GEPRÜFT	DATUM	DEZERNENT:	DATUM
	- AMT		DATUM
	-AUSSCHUSS - BESCHLUSS		DATUM