

Textteil der Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb)

betreffend den Bebauungsplan O-593 für Flächen im Bereich Cloppenburg-
burger Straße, Mohrstraße und Schützenhofstraße

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i. d. F. vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Artikel 49 des Ersten Gesetzes zur Bereinigung des Verwaltungsverfahrenrechts vom 18.02.1986 (BGBl. I S. 265), des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i. d. F. vom 22. Juni 1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung der Niedersächsischen Gemeindeordnung, der Niedersächsischen Landkreisordnung und des Gesetzes über die Auflösung des Verbandes Großraum Hannover vom 13.10.1986 (Nds. GVBl. S. 323), hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) diesen Bebauungsplan O-593, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

§ 1

(1) Im Mischgebiet 1 (MI 1) sind

die Nutzungen gem. § 6 Abs. (2) Ziffern 3 und 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 nicht zulässig.

(2) Im Mischgebiet 2 (MI 2) ist

die Nutzung gem. § 6 Abs. (2) Ziffer 7 BauNVO nicht zulässig.

(3) Im Gewerbegebiet (GE) ist

die Nutzung gem. § 8 Abs. (2) Ziffer 3 BauNVO nicht zulässig.

§ 2

In den Mischgebieten 2 (MI 2) und im Gewerbegebiet (GE) des 20 m-Bereiches an der Cloppenburg-er Straße (Ostseite) kann von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme um ein Vollgeschoß zugelassen werden. Dieses Vollgeschoß ist jedoch nur innerhalb eines geeigneten Dachraumes zulässig. Die Geschoßflächenzahl darf dabei nicht überschritten werden.

§ 3

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 sowie Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO nicht zulässig.

...

§ 4

Im Zusammenhang mit den offenen Pkw-Einstellplätzen sind im Mischgebiet Bäume anzupflanzen. Für zusammenhängende Stellplatzanlagen bis zu vier Stellplätzen ist ein Baum (= einheimischer Laubbaum, Stammumfang mind. 25 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) in max. 3 m Entfernung anzupflanzen und zu unterhalten. Für Stellplatzanlagen mit fünf und mehr Stellplätzen ist pro fünf Stellplätze ein Baum in max. 3 m Entfernung anzupflanzen und zu unterhalten.

Oldenburg (Oldb),

Oberbürgermeister

Oberstadtdirektor

Begründung zum Bebauungsplan Nr. O-593 Cloppenburger Straße/
Mohrstraße/Schützenhofstraße

Inhaltsverzeichnis:

- | | |
|-------------------------------------|----------------------------|
| 1. Anlaß und Ziel der Planung | Hat vorgelegen |
| 2. Rahmenbedingungen | 25.1.1991 |
| 3. Inhalt des Planes | Bez.-Reg. Weser-Ems |
| 4. Maßnahmen zur Planverwirklichung | Im Auftrage
gez. Müller |
| 5. Kosten der Durchführung | |
| 6. Bisheriger Verfahrensablauf | |

1. Anlaß und Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 339 (Sanierungsgebiet Alt-Osternburg) wurde die planerische Beordnung von Flächen des Stadtteilgebietes Osternburg im Bereich der Cloppenburger Straße und Schützenhofstraße vor Jahren eingeleitet.

Der Bebauungsplan O-593 schließt an den Bebauungsplan 339 an.

Anlaß zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind einerseits die sich nunmehr abzeichnende endgültige straßenverkehrliche Beordnung des Verkehrsknotenpunktes Cloppenburger Straße/A 28 und der Ausbau der Cloppenburger Straße, andererseits aber auch Bauabsichten, insbesondere von in diesem Gebiet ansässigen Gewerbebetrieben, die bauliche Betriebserweiterungen auf ihren Betriebsgrundstücken planen und kurzfristig realisieren möchten. Ferner ist bereits jetzt erkennbar, daß öffentliche Parkplätze an der Cloppenburger Straße zusätzlich erforderlich sind.

Ziel der Planung ist es, durch Festsetzungen im Bebauungsplan die Verkehrsfläche der Cloppenburger Straße zu sichern, die hier angesiedelten Gewerbebetriebe in ihrem Bestand zu sichern und ihnen betriebliche Erweiterungen zu ermöglichen sowie eine Bebauung auf noch unbebauten Grundstücken zu beordnen.

Der bisherige Charakter dieses Straßenabschnittes Cloppenburger Straße soll erhalten bleiben.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bereich des Bebauungsplanes O-593 ist im Flächennutzungsplan 1981 der Stadt Oldenburg und im Stadtentwicklungsplan Osternburg 019 als gemischte Bauflächen und als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Teilflächen liegen innerhalb der Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz an der Bundesautobahn A 28.

Flächen nördlich, an den Bebauungsplan O-593 angrenzend zwischen der Cloppenburger Straße, Mohrstraße und Myliusstraße liegen im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 339. Für die weiteren Anschlußbereiche bestehen bisher keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet ist im wesentlichen bereits bebaut und weist unterschiedlichste Baunutzungsformen auf. Beiderseits der Cloppenburger Straße haben sich Einzelhandelsgeschäfte, Gewerbebetriebe, Gaststätten und Wohngebäude angesiedelt. Entlang der Schützenhofstraße und Mohrstraße ist ausschließlich Wohnhausbebauung vorhanden. Die Gebäudeanlagen sind in 1 bis 1 $\frac{1}{2}$ und in 2geschossiger Bauweise überwiegend mit Satteldachausbildung errichtet.

Auf der unbebauten Grundstücksfläche zwischen den Gebäuden Cloppenburger Straße 84 und 92 befindet sich ein alter naturnah gepflegter Garten. Der dort vorhandene Weg dient auch als PKW-Erschließung des Kleingartengeländes. Zugleich ist dieser Weg auch die bisher einzige Verbindung in diesem Bereich zwischen dem Wanderweg und der Cloppenburger Straße. Der Wanderweg (Fuß- und Radweg) entlang dem Kleingartengeländes und dem Kreyenbrücker Wzg. endet jetzt an der Auffahrtrampe zur Bundesautobahn A 28.

Das Gebiet ist über die Cloppenburger Straße durch den öffentlichen Nahverkehr erschlossen.

2.3 Verkehrsimmissionen

Auf das Gebiet des Bebauungsplanes O-593 wirken durch den Verkehr auf der Cloppenburger Straße und der Schützenhofstraße Verkehrsimmissionen ein.

Hinzu kommen noch die Verkehrsimmissionen der Verkehrsknotenpunkte, die sich in der Null-Ebene (ehem. B 69) von der Cloppenburger- bis zur Schützenhofstraße hinziehen.

3. Inhalt des Planes

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Planbereiches werden entsprechend den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes 1981, der hier gewerbliche und gemischte Bauflächen vorsieht, als Gewerbegebiet und als Mischgebiet festgesetzt. Das Mischgebiet wird unterteilt in ein MI 1- und in MI 2-Gebiet.

Mit Rücksicht auf die bereits vorhandene Wohnbebauung sind im MI 1-Gebiet Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen - § 6 Abs. 2 Ziff. 3 und 7 BauNVO - nicht zulässig. Es soll durch diese Einschränkungen u. a. erreicht werden, daß hier kein unnötiger Verkehr in die verkehrsarme Mohrstraße mit Einmündung Myliusstraße geleitet wird.

Im MI 2-Gebiet sind die Nutzungsmöglichkeiten erweitert. Hier, insbesondere an der Cloppenburgstraße, bietet sich der Bereich als Standort für Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe - § 6 Abs. (2) Ziff. 2, 3, 4, 5 und 6 BauNVO - an. Nicht zugelassen werden Tankstellen - § 6 Abs. (2) Ziff. 7 -. Diese Anlagen sind in dem Planbereich ungünstig und im übrigen in den Anschlußgebieten vorhanden bzw. zweckmäßiger unterzubringen.

Die Ausweisung des Gewerbegebietes soll in erster Linie dazu dienen, die vorhandenen Gewerbebetriebe in ihrem heutigen Bestand zu sichern und betriebliche Erweiterungen im Rahmen der planerischen Festsetzungen zu ermöglichen.

An der Schützenhofstraße sind in dem ausgewiesenen GE-Gebiet 4 Wohngebäude (3 Einfamilienhäuser, 1 Doppelhaus) vorhanden. Wegen der unmittelbaren Lage zu einem umfangreichen bedeutenden Verkehrsknotenpunkt (Ausdehnung von der Cloppenburgstraße bis zur Schützenhofstraße) sind diese Hausgrundstücke besonders intensiven Verkehrsimmissionen ausgesetzt. Die Wohnqualität ist ungünstig. Mindestanforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, wie sie an eine Wohnbebauung wenigstens innerhalb eines Mischgebietes (MI-Gebiet) gestellt werden müßten, sind hier nicht gegeben. Es kann daher davon ausgegangen werden, daß das Wohnen hier mittel- bis langfristig aufgegeben wird und dieser Bereich mit gewerblichen Bauanlagen zusammen genutzt wird. Der allgemeine Bestandschutz bleibt im Rahmen der Zulässigkeiten unberührt.

Das Gewerbegebiet wurde abweichend von den Darstellungen im Flächennutzungsplan um die Flächen zweier vorhandener Gewerbebetriebe Cloppenburgstraße 101 und 103/105 auf Kosten des Mischgebietes erweitert. Durch die lärmbelastete Lage und gute Erschließung zu überregionalen Verkehrsbeziehungen soll der

Bereich sich zu einem Gewerbestandort entwickeln können. Hier können entsprechend der bereits teilweise vorhandenen Struktur Klein- und Mittelbetriebe einen Standort finden. Einige der vorhandenen Wohnhäuser werden bereits heute im Sinne des Bebauungsplanes im Zusammenhang mit den Betrieben genutzt. Die anderen Wohnhäuser haben Bestandsschutz. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes wird auch im Hinblick eventueller Wertminderung für das Wohnen für vertretbar gehalten.

Die Festsetzung von Baugebieten im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes muß unter dem Aspekt eines Aneinander grenzen von einem Mischgebiet mit Wohnnutzung und einem Gewerbegebiet erfolgen. Da heute weder das Mischgebiet noch die gewerblichen Betriebe verdrängt werden können, gilt es, hier ein vertretbares Nebeneinander zu finden. Die Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen gegeneinander und untereinander hat zu dem vorliegenden Bebauungsplan geführt.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche östlich des Kreyenbrücker Wasserzuges gehörte ursprünglich zur Kleingartenanlage und wurde durch den Neubau des Kreyenbrücker Wasserzuges isoliert. Eine öffentliche Nutzung wird aus planerischen und wirtschaftlichen Gründen nicht für sinnvoll gehalten. Da die Eigentümer der Grundstücke Cloppenburg Straße 92 - 100 bereits Interesse am Kauf bekundet haben, wird die Fläche durch die Ausweisung als MI (Mischgebiet) der privaten Nutzung zugänglich gemacht. Als Übergangszone zwischen Bebauung und Kleingärten wird der überwiegende Teil der Fläche jedoch als nicht überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen.

Wie unter 2.2 beschrieben, befindet sich auf dem Grundstück Cloppenburg Straße 84 ein alter, naturnah gepflegter Garten, dessen Erhaltung vorrangig (analog dem Denkmalschutz) als private Aufgabe des Eigentümers gesehen wird. Besondere Kriterien, wie Bedeutung für die Wissenschaft, Natur- oder Heimatkunde, Seltenheitswert, Eigenart oder Schönheit dieses Gartens gegenüber anderen Oldenburger Gärten, sind nicht bekannt, so daß auch eine Unterschutzstellung nach dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz hier nicht vorliegt. Der Garten steht im Zusammenhang mit den westlich angrenzenden Flächen, die im Bebauungsplan als öffentliches Grün festgesetzt werden. Dieser private und öffentliche Grünbereich soll auf Dauer gesichert werden.

Diesem Ziel entsprechend wird das Grundstück 1154/249 als private Grünfläche festgesetzt, mit Ausnahme der Wegefläche. Hier ist aufgrund einer langwierigen städtebaulichen Entwicklung eine Situation entstanden, die es notwendig macht, in der Planung auch andere Belange als die Erhaltung der Gartenfläche mit einzustellen. Daraus ergibt sich, daß die ehemalige Gartensituation bezogen auf das Umfeld nicht mehr hergestellt werden kann.

Ziel der Planung ist vielmehr hier, eine Fuß-/Radwegeverbindung auf Dauer zu sichern.

Folgende öffentliche Belange wurden im Hinblick auf die Festsetzung dieser Wegefläche auf dem Flurstück 1154/249 berücksichtigt:

- a) Die Grünzone am Kanal dient der Erholung. Die Stadt verfolgt seit langem das Ziel, zwischen Cloppenburger Straße und Kanal möglichst viele Fuß- und Radwegeverbindungen vorzusehen, damit Anlieger auf kurzem Weg diese Erholungszone erreichen können (Sophie-Schütte-Straße, Gorch-Fock-Straße, Altburgstraße, Uferstraße). Diese Stelle hier auf dem Flurstück 1154/249 ist für eine Zuwegung besonders geeignet, weil sie eine kurze Verbindung zwischen Grünfläche Kleingarten/Teich und Mohrstraße darstellt.
- b) Die Kleingartenanlage, insbesondere auch das Vereinsheim und die vorhandenen Einstellplätze, werden am besten über diesen Weg erschlossen, weil diese Verbindung die kürzeste zur Cloppenburger Straße darstellt.
- c) Für die Ableitung des Oberflächenwassers zum Kreyenbrücker Wasserzug stellt diese Stelle die kürzeste Verbindungsmöglichkeit dar.

Im übrigen ist diese Wegeverbindung auch deshalb sinnvoll, weil

- die Kleingartenanlage nicht umorganisiert werden muß,
- ein Kinderspielfeld im Grünzug gut plaziert ist und durch diese Verbindung gut erreichbar ist.

Bauweise

Für den gesamten Planbereich gilt die offene Bauweise. Für die Flächen beiderseits der Cloppenburger Straße in einer Tiefe von 16,0 m (westliche Straßenseite) und von 20,0 m (östliche Straßenseite) wird auf die Möglichkeiten hingewiesen, nach § 13 NBauO verringerte Abstände zuzulassen. Zur Erhaltung bzw. Erzielung der stadt- und straßenbildprägenden alten Bauweise sollten hier verringerte Grenzabstände auch bei Neubauvorhaben nach § 13 NBauO zur Anwendung kommen. Ferner entstehen auf diese Weise ruhige Hinterbereiche.

Zur Ordnung und Gliederung der Bebauung werden nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Diese dienen vor allem als Abstands- und Vorgartenflächen entlang den Straßen (ausgenommen Cloppenburger Straße) und als durchgehende Garten- und Grünzonen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen sowie zur Sicherung der erhaltenswerten Bäume.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist auch aus dem Bestand abgeleitet.

3.2 Bestimmungen nach dem Bundesfernstraßengesetz (Bauanlagen an Bundesfernstraße)

Der Planbereich grenzt im Süden an die Autobahn A 28. Gemäß dem Bundesfernstraßengesetz ist entlang den Autobahnen grundsätzlich eine 40 m tiefe Bauverbotszone und eine 100 m tiefe Baubeschränkungszone einzuhalten. Allerdings gilt dies nicht in den Geltungsbereichen von Bebauungsplänen, die unter Mitwirkung der zuständigen Straßenbaubehörde zustande gekommen sind. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes O-593 ist dementsprechend das Straßenbauamt Oldenburg-Ost als Träger öffentlicher Belange gehört worden. In seiner Stellung als Sachverständigenbehörde stimmt es in Anbetracht bereits erteilter Ausnahmegenehmigungen für Bauanlagen in diesem Teil des Planbereiches einer Einschränkung der gesetzlich festgelegten Bauverbotszone von 40 m auf 23 m zu. Für das Grundstück westlich der Cloppenburger Straße, nördlich der Auffahrtrampe wird einem Baugrenzabstand von 15 m zugestimmt.

Auch mit einer verringerten Bauverbotszone ist grundsätzlich eine Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten der an die Autobahn angrenzenden Grundstücke verbunden. Diese Einschränkung besteht aber mindestens seit März 1973 - dem Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung der Pläne für die Südumgehung - und ist den Anliegern aufgrund mehrerer Bauanträge und Bauvorfragen bekannt. Mit dem nunmehr vorliegenden Bebauungsplan wird insofern lediglich die bislang angewandte Ausnahmeregelung rechts-gültig festgesetzt, ohne daß für die Nutzer der angrenzenden gewerblichen Grundstücke weitergehende Nachteile entstehen. Sie ist daher zumutbar. Eine Verschiebung der Baugrenze zugunsten der Gewerbetreibenden ist dagegen mit den Belangen des Verkehrs nicht vereinbar, dies wird von der zuständigen Sachverständigenbehörde eindeutig bestätigt.

3.3 Immissionen

Ein wesentlicher Teil des Planbereiches ist aufgrund der Lage des Plangebietes unmittelbar an Hauptverkehrsverbindungen sowie zu einem Hauptverkehrsknotenpunkt der Stadt Oldenburg als immissionsbelastetes Gebiet anzusehen.

Städtebauliche Maßnahmen, z. B. die Anlage eines Lärmschutzwalles an den städtischen Straßen zur Minderung der Immissionen, lassen sich aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht verwirklichen. Die Immissionen müssen daher als Vorbelastung hingenommen werden.

Es wird empfohlen, durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen bei der Gebäudeplanung besonders bei Wohnungen (geeignete Gebäudeanordnung und Grundrißgestaltung, insbesondere hinsichtlich der Schlafräume, ausreichende Lüftung, ggf. schalldämmende Fenster) hierauf Rücksicht zu nehmen. Die Baugenehmigungsbehörde kann hier beratend in Anspruch genommen werden.

3.4 Verkehrsflächen

Das Bebauungsplangebiet ist durch die Cloppenburger Straße und durch die Schützenhofstraße an das städtische Verkehrsnetz angeschlossen.

Sowohl für die Cloppenburger Straße (insbesondere Anlegung von Parkstreifen) als auch für die Schützenhofstraße (Anlegung von Fahrradwegen) sind Straßenverbreiterungen erforderlich und im Bebauungsplan festgesetzt. Die jetzt vorhandenen Gebäudeanla-

gen haben Bestandsschutz. Flächenabtretungen zur Verbreiterung der Straßen werden somit erst im Rahmen von Neubauvorhaben zu tätigen sein.

An dem Straßenverbindungsstück Schützenhofstraße-Cloppenburger Straße liegt ein Steinmetzbetrieb, dessen LKW-Zu- und Abfahrt von diesem Verbindungsstück während der Ausbauarbeiten an dem Verkehrsknotenpunkt Kreuzung Cloppenburger Straße/A 28 in Anspruch genommen wurde. Das Straßenverbindungsstück wurde zur Landesstraße abgestuft und als Ortsdurchfahrt umgewidmet, so daß Zufahrten wieder zulässig werden können.

Ruhender Verkehr

An öffentlichen Parkflächen sind im Planbereich an der Cloppenburger Straße, westliche Straßenseite, bisher ca. 8 Einstellplätze möglich. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestehen planerische Voraussetzungen zur Verbreiterung der Cloppenburger Straße. Mittel- bis langfristig sind daher die Anlegung von Parkstreifen beidseitig der Fahrbahnfläche und somit die Schaffung von 12 bis 14 neuen Parkständen gegeben. Der Grunderwerb soll im Einzelfall nach und nach erfolgen.

Verkehrsgrün

Auf den zwischen der Autobahnauffahrt von der Cloppenburger Straße zur A 28 und dem Wanderweg (Fuß- und Radweg) gelegenen Flächenstreifen in Verbindung mit der Abböschung und dem Kreyenbrücker Wzg. sind Grünabpflanzungen vorgesehen. Insbesondere durch Abpflanzungen mit dichten Gehölzen ist hier eine optische Abgrenzung des Plangebietes zur A 28 erreichbar.

Der Planbereich wird durch den öffentlichen Nahverkehr erschlossen.

3.5 Grünflächen

Öffentliches Grün

Die Fläche rückwärtig der Parzelle 1154/249 (Hausgrundstück Cloppenburger Straße 84) wird als öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz) festgesetzt. Die Zugänglichkeit ist bzw. soll gesichert werden durch eine Wegeverbindung direkt zur Cloppenburger Straße, zur Emilie-Oltmanns-Straße und zum Wanderweg entlang dem Kreyenbrücker Wasserzug.

Mit diesen Festsetzungen soll das Naherholungsgebiet Osternburger Kanal erweitert und bis an die Cloppenburger Straße herangezogen werden.

Die Hauptanbindung des Wanderweges entlang des Kreyenbrücker Wzg. an die Cloppenburger Straße ist zum Verkehrsknotenpunkt Cloppenburger Straße/Autobahn A 28 vorgesehen. Ein Ausbau dieses Teilstücks konnte bisher noch nicht erfolgen, weil ein Ankauf der notwendigen Flächen von dem Hausgrundstück Cloppenburger Straße 112 scheiterte.

Durch diesen Anschluß wird der Wanderweg eine Abrundung erfahren und zum Fuß- und Radwegnetz des südlich anschließenden Stadtteils Kreyenbrück die Verbindung herstellen.

3.6 Kinderspielplatz

Der Spielplatz hat mit ca. 500 m² eine ausreichende Größe. Die Erreichbarkeit ist über den Fuß- und Radweg gewährleistet.

Für die östlich der Cloppenburger Straße wohnenden Kinder wird auf den vorgesehenen Kinderspielplatz im angrenzenden Sanierungsgebiet (Myliusstraße) hingewiesen.

3.7 Ver- und Entsorgung für Infrastruktur

Die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom ist gesichert. Die entsprechenden Leitungen sind in der Cloppenburger Straße, Mohrstraße und Schützenhofstraße vorhanden.

Die Ableitung des Oberflächenwassers im Planbereich erfolgt durch Regenwasserkanäle zum Kreyenbrücker Wzg. Sämtliche Straßen sind so ausgebaut, daß sie von Müllfahrzeugen befahren werden können.

Private Dienstleistungen und Einzelhandel

Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sind umfangreich in den Anschlußgebieten an der Cloppenburger Straße und Bremer Straße vorhanden.

Im Bereich des Plangebietes selbst sind an der Cloppenburger Straße Einzelhandelsgeschäfte, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Plangebietes dienen, angesiedelt.

Erziehungs- und Bildungseinrichtungen, Sportanlagen sind in zumutbarer Entfernung vorhanden. Ein Kinderspielplatz ist in der Myliusstraße (Entfernung zum Plangebiet geringer als 400 m) im Bereich des Bebauungsplanes 339 II (Sanierungsgebiet Alt-Osternburg) geplant.

3.8 Städtebauliche Daten

Der Bebauungsplanbereich umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 4,15 ha.

Diese Fläche gliedert sich in:

Mischgebiet 1	ca. 0,8 ha
Mischgebiet 2	ca. 0,8 ha
Gewerbegebiet	ca. 1,6 ha

...

Öffentliches Grün (Kinderspielplatz)	ca. 0,1 ha
Privates Grün	ca. 0,1 ha
Verkehrsflächen einschl. Verkehrsgrün	ca. 0,7 ha

In dem Plangebiet sind ca. 60 Wohneinheiten vorhanden. Ein Mehrfamilienhaus mit 12 Wohneinheiten befindet sich im Bau. Neu erstellt werden können ca. 14 Wohneinheiten.

4. Maßnahmen zur Planverwirklichung

Bodenordnung

Der Bebauungsplan berücksichtigt weitgehend die vorhandenen Eigentums Grenzen.

Soweit zur Durchführung des Bebauungsplanes noch Grunderwerb notwendig wird, sollen freie Vereinbarungen angestrebt werden.

Soziale Maßnahmen

Die Erforderlichkeit von sozialen Maßnahmen ist bisher nicht gegeben.

5. Kosten der Durchführung

5.1. Kostenverursachende Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald im Plangebiet getroffen werden müssen, betragen überschläglich:

Kosten für die Herstellung der Verkehrsflächen einschließlich Regenwasserkanal, Beleuchtung, Verkehrsgrün und Grunderwerb:

Fuß- und Radwegverbindung zum Wanderweg (Ausbau für Fahrzeuge zur Kanalreinigung), Wanderweg (Fuß- und Radweg) zur Verkehrskreuzung, Öffentliches Grün (Parkanlage, Kinderspielplatz), Verbindungsweg (östlich des Kinderspielplatzes ca. 365 400,-- DM

5.2. Kostenverursachende Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes im Plangebiet getroffen werden müssen, deren Realisierungen aber erst im Zuge von baulichen Veränderungen und mittel- bis langfristig zu sehen sind, betragen überschläglich:

Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich Grunderwerb:

Cloppenburger Straße (Verbreiterung der Fuß- und Radwege zur Anlegung von Parkstreifen und Verkehrsgrün), Schützenhofstraße (Verbreiterung, Anlegung eines

Fahrradweges) ca. 419 000,-- DM

5.3 Der von der Stadt Oldenburg zu tragende Anteil beträgt:

Für die alsbald zu treffenden Maßnahmen ca. 370 000,-- DM

Für die mittel- bis langfristig zu
treffenden Maßnahmen ca. 219 000,-- DM

Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen der Stadt Oldenburg. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem städtischen Haushalt kann zu gegebener Zeit erwartet werden.

Die Maßnahme Ausbau der Cloppenburger Straße wird voraussichtlich mit 60 % der zuwendungsfähigen Kosten nach dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz bezuschußt.

6. Bisheriger Verfahrensablauf

23.11.1982 Frühe Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a BBauG in Form einer Bürgerversammlung in der Realschule Osternburg.

21.11.1983 Aufstellungsbeschluß

05.12.1983 -

04.01.1984 1. öffentliche Auslegung

02.04.1984 -

02.05.1984 2. öffentliche Auslegung

30.07.1984 -

14.09.1984 3. öffentliche Auslegung

27.03.1987 -

30.04.1987 4. öffentliche Auslegung