

Änderung Nummer 1 des Bebauungsplanes S-625 (südlich Tweelbäker Tredde / östlich Brahmweg)

ohne
örtliche Bauvorschriften

ohne
städtebaulichen Vertrag/Durchführungsvertrag

Begründung

- Stand: Entwurf für Auslegungsbeschluss
 2. Ämterbeteiligung
 Ausschuss für Stadtplanung und Bauen (ASB):
 Entwurf Satzungsbeschluss, ASB:
 Rechtsverbindlich seit: 19. März 2021



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung	3
1.1 Anlass	3
1.2 Ziel der Planung	3
2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	4
3. Planungsrechtliche Situation	5
3.1 Landschaftsplanung	5
3.2 Sonstiges	5
3.3 Stadtentwicklungsplanung	5
3.4 Flächennutzungsplan	5
3.5 Bebauungspläne	5
4. Bestandsbeschreibung	6
4.1 Städtebau	6
4.2 Technische Infrastruktur	6
4.2.1 Erschließung	6
4.2.2 Ver- und Entsorgung	6
4.3 Naturschutz	6
4.4 Immissionen	9
4.5 Kampfmittel und Bodenschutz	9
4.6 Nichtdurchführung einer Umweltprüfung	9
5. Planinhalt	10
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	10
5.1.1 Art der baulichen Nutzung	10
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung	10
5.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche/nicht überbaubare Grundstücksfläche	10
5.1.4 Stellplätze	10
5.1.5 Grünordnerische Festsetzungen	11
5.1.6 Verkehr/Erschließung/Versorgung	11
5.1.7 Geh- und Fahrrechte	11
5.1.8 Kampfmittel	12
6. Gewichtung der unterschiedlichen Belange	12
7. Städtebauliche Daten	12
8. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung	12

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Anlass

Da die Stadt Oldenburg dringend Flächen für Kindertagesstätten benötigt, soll eine Teilfläche des Flurstücks 20/20 für den Neubau einer zunächst viergruppigen Kindertagesstätte mit zwei Kindergarten- und zwei Krippengruppen genutzt werden. Bei der Planung wird jedoch bereits die Entwicklungsmöglichkeit auf eine 6-gruppige Einrichtung berücksichtigt. Darüber hinaus ist im westlichen Bereich eine Boule-Anlage geplant.

Im Zusammenhang mit dem Neubau und der hierdurch in Anspruch genommenen Fläche wird die derzeitige Fest- und Gemeinschaftsplatzfläche überplant. Angesichts des kaum genutzten Festplatzes wird dem dringenden Bedarf eines Kindertagesstättenneubaus an dieser Stelle Vorrang gegeben.

Der Bau der Kindertagesstätte wurde in der Jugendhilfeausschuss-Sitzung am 18. September 2019 sowie vom Verwaltungsausschuss und Rat am 30. September 2019 beschlossen. Bauherr ist die Stadt Oldenburg.

1.2 Ziel der Planung

Um den erforderlichen Neubau der Kindertagesstätte realisieren zu können, werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen mit der Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen durch die Aufstellung der Änderung Nummer 1 des Bebauungsplanes S-625 geschaffen. Die Konzeption sieht einen zweigeschossigen Baukörper vor, der vorerst zwei Kindergarten- und zwei Kinderkrippengruppen sowie die notwendigen Verwaltungsräume vereint. Welcher Funktion die zwei möglichen Erweiterungsgruppen zugeordnet werden, wird nach Bedarf entschieden. An die jeweiligen Gruppenräume schließen die dazugehörigen, benötigten Außenflächen an. Der Fachdienst Stadtgrün - Planung und Neubau hat einen Freiflächenplan für die Kita erarbeitet. Dieser berücksichtigt westlich die Neuanlage einer Zufahrt zum vorhandenen Spielfeld der Sportanlagenfläche. Diese Zufahrt wird unter anderem zur Besandung des Spielfeldes und für die regelmäßige Mahd benötigt. Die bisher genutzte östliche Zufahrt wird zukünftig entfallen. Das erforderliche Bebauungsplanverfahren kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden, da die festzusetzende Grundfläche „insgesamt weniger als 20 000 m²“ beträgt.



2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 0,79 Hektar große Geltungsbereich der Änderung Nummer 1 des Bebauungsplanes S-625 liegt in Krusenbusch, südlich der Straße „Tweelbäker Treppe“ und östlich der Straße „Brahmweg“. Das städtebauliche Umfeld ist vornehmlich durch Wohnstruktur und Weideflächen geprägt.

An der östlichen Bebauungsplangrenze verläuft der Drielaker Kanal, Verbandsgewässer 4.00 des Unterhaltungsverbandes Wüsting.



3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Landschaftsplanung

Festgelegte beziehungsweise geplante Schutzgebiete (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, europäische Vogelschutzgebiete, Fauna-Flora-Habitat-Gebiete et cetera) liegen im Geltungsbereich der Änderung Nummer 1 des Bebauungsplanes S-625 nicht vor.

3.2 Sonstiges

Das Sportbüro vergibt den Platz an den ansässigen Sportverein, der diese Fläche in Eigenregie als Stellplatzanlage und für das jährliche Osterfeuer nutzt.

3.3 Stadtentwicklungsplanung

Mit dem Konzept der „Familienfreundlichen Stadt“ hat sich die Stadt Oldenburg die Familienfreundlichkeit zu einer zentralen kommunalen Aufgabe gemacht. Im Stadtentwicklungsprogramm 2025 (step2025) wurde mit dem Ziel des Erhalts und Ausbaus des Tagesbetreuungsangebotes, zur besseren Vereinbarkeit von Familie und Beruf, sich dieser sozialen Verantwortung gestellt.

3.4 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 1996 (FNP '96) der Stadt Oldenburg, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 6. Juni 2014, ist die Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung allgemeine öffentliche Nutzung dargestellt. Aufgrund der geplanten Nutzung der Fläche zu Gemeinbedarfszwecken erfolgt auf dem Wege der Berichtigung im Flächennutzungsplan eine Darstellung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung soziale, kulturelle und sportliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen.

3.5 Bebauungspläne

Die Fläche des Plangebietes liegt im Bebauungsplan S-625, der seit dem 15. Februar 1985 rechtsverbindlich ist. Dieser setzt hier Grünflächen mit der Zweckbestimmung Fest- und Gemeinschaftsplatz fest. Ebenso soll eine Randbepflanzung als Eingrenzung erfolgen, die lediglich durch Zufahrten an der Tweelbäker Tredde und am Brahmweg unterbrochen wird.

Im Norden schließt der Geltungsbereich an die Straße Tweelbäker Tredde an, wobei für diesen Bereich keine verbindliche Bauleitplanung vorliegt. An der östlichen Bebauungsplangrenze verläuft der Drielaker Kanal, Verbandsgewässer 4.00 des Unterhaltungsverbands Wüstring. Südlich angrenzend gilt weiterhin der Bebauungsplan S-625, der für diesen Bereich öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung

Sportanlage festsetzt. Zulässig ist hier ebenfalls die Errichtung einer Umkleideanlage mit Dusch- und Toilettenräumen innerhalb der überbaubaren Fläche. Im Westen des Geltungsbereiches der Änderung Nummer 1 des Bebauungsplanes S-625 gliedert sich der Bebauungsplan S-702 an, der seit dem 6. August 1999 rechtsverbindlich ist.

4. Bestandsbeschreibung

4.1 Städtebau

Das Plangebiet liegt am Rand der vorhandenen Wohnbebauung im Stadtteil Krusenbusch. Die Bebauung ist sowohl mit klassischen Einfamilienhäusern als auch Doppel- und Mehrfamilienhäusern durchmischt.

4.2 Technische Infrastruktur

4.2.1 Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Straße Tweelbäker Tredde.

4.2.2 Ver- und Entsorgung

Die technische Infrastruktur zur Wasser-, Gas- und Stromversorgung sowie der Telekommunikation ist durch Anschluss an das vorhandene Netz gewährleistet.

Für das künftige Einleiten nicht belasteten Niederschlagswassers von befestigten Flächen in ein Gewässer ist ein wasserrechtliches Verfahren durch die untere Wasserbehörde durchzuführen. In der Straße Tweelbäker Tredde ist auch ein Regenwasserkanal vorhanden. Die vorhandenen, an das Plangebiet angrenzenden Gräben sind zu erhalten.

Das Plangebiet wird durch die Realisierung des Vorhabens versiegelt werden. Im Zuge der Überplanung des Geländes wird die Oberflächenentwässerung geregelt. Das Entwässerungskonzept wird von dem Ingenieurbüro K & R, Oldenburg, erarbeitet. Es erfolgte die Abstimmung zwischen dem Ingenieurbüro und der unteren Wasserbehörde, dass das wasserrechtliche Antragsverfahren zeitgleich mit dem Baugenehmigungsverfahren gestellt wird und ein Entwässerungskonzept als Anlage zum Bebauungsplan daher nicht notwendig ist.

4.3 Naturschutz

Die Freifläche ist nach Osten, Norden und Westen vollständig - mit Ausnahme zweier Zufahrten von der Tweelbäker Tredde aus - von einer dichten Baum-/Strauchhecke aus vorrangig Feldahorn,

Bergahorn, Kirsche, Hainbuche und Birke unterschiedlicher Breite umstanden. Nach Süden grenzt sich die Fläche von dem Sportplatz durch eine lockere Baumreihe ab. Die übrige Fläche wird als Rasen genutzt. Im Nordosten befindet sich eine asphaltierte Zufahrt. Als bauliche Anlagen befinden sich ausschließlich ein Container, ein kleiner Pavillon sowie ein Bouleplatz auf der Fläche.

Für die Pflegezufahrt zum südlich angrenzenden Sportplatz werden zwei Bäume (ein Ahorn, eine Kirsche) entfernt werden müssen. Diese Bäume sind auf Grundlage des verlorengehenden Grünvolumens in einem gesonderten Verfahren zu kompensieren und innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung anzupflanzen.

Die Umwidmung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Fläche für Fest- und Gemeinschaftsplatz in eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung für soziale, kulturelle und sportliche Zwecke dienenden Gebäuden führt zu einem Eingriff nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Die Errichtung der Kita einschließlich Außenanlagen und Parkplatz führt zu einer Versiegelung der jetzigen Rasenflächen und gegebenenfalls zu Eingriffen in den vorhandenen Gehölzbestand. Diese führen zu Lebensraumverlusten von Pflanzen und Tieren. Gleichzeitig kann der Verlust von Grünflächen Auswirkungen auf das lokale Klima haben. Filter,- Rückhalte- und Pufferfunktionen der Schutzgüter Boden und Wasser gehen innerhalb dieser Freiflächen verloren.

Es ist beabsichtigt, das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen, das heißt für Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung (§ 1 a Absatz 3 BauGB) ist kein Ausgleich erforderlich. Dennoch ist der Eingriff im Verfahren darzustellen, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (siehe oben) sind zu berücksichtigen und in die Abwägung einzubeziehen.

Das beschleunigte Verfahren hat keine Auswirkungen auf die Verpflichtungen zum Artenschutz in der Bauleitplanung. Die Artenschutzprüfung durch die Gemeinde ist daher weiterhin notwendig und in der Begründung zum Bebauungsplan zu dokumentieren.

Artenschutz

Konkrete Bestandserfassungen von Flora und Fauna liegen nicht vor. Die vorhandenen Rasenflächen und Gehölzbestände stellen jedoch potenziell einen Lebensraum für an den urbanen Raum angepasste Tier- und Pflanzenarten dar. Die standortheimischen Bäume und Sträucher werden zum Beispiel von Wirbellosen (und anderen Insekten) und diversen Vogelarten des Siedlungsraumes besiedelt. Das zu erwartende Vogelartenspektrum wird sich zu einem großen Teil aus Lebensraumgeneralisten zusammensetzen, die eine große ökologische Valenz an die Besiedlung verschiedener Habitats stellen. Hierbei handelt es sich fast ausschließlich um Vertreter der Baum- und Gebüschbrüter.

Des Weiteren kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Planungsraum von Fledermäusen genutzt wird. Bei allen Fledermausarten handelt es sich nach Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) um streng geschützte Arten.

§ 44 BNatSchG in Verbindung mit Artikel 12 und 13 der FFH-RL und Artikel 5 der Vogelschutzrichtlinie (VRL) begründen ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Danach ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Entsprechend § 44 Absatz 5 BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 15 Absatz 2 Satz 1 BNatSchG für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie für die europäischen Vogelarten.

Innerhalb des Plangebietes ist davon auszugehen, dass neben den Vogelarten, die den Raum als Brut- und Nahrungsstätte nutzen, auch Fledermäuse vorkommen können. Alle Arten sind einer artenschutzrechtlichen Prüfung zu unterziehen.

Im Hinblick auf die mögliche Bedeutung des Plangebietes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Vogelarten ist von Betroffenheit allgemein verbreiteter Arten auszugehen. Es wird davon ausgegangen, dass die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Um Tötungen europäischer Vogelarten zu vermeiden, darf die Beseitigung der Gehölze nur außerhalb der Vogelbrutzeit, das heißt nicht in der Zeit vom 1. März bis 1. Oktober, erfolgen.

Zum Vorkommen von Fledermäusen liegen keine Daten vor. Daher ist vor der Fällung von Bäumen durch einen unabhängigen Sachverständigen zu prüfen, ob Lebensräume von Fledermäusen betroffen sind. Bei betroffenen Quartieren sind abhängig von der Art entsprechende Quartierszeiten zu berücksichtigen und im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 BNatSchG oder einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG weitere entsprechende Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen durch den Sachverständigen zu benennen.

Unter Berücksichtigung der bauzeitlichen Aspekte und der artenschutzrechtlichen Prüfung von Baumbeständen vor der Fällung sind keine weiteren Anforderungen zum speziellen Artenschutz zu erwarten und es liegen keine artenschutzrechtlichen Vorgaben vor, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

4.4 Immissionen

Seit der Aufnahme des Absatzes (1a) in den § 22 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.

4.5 Kampfmittel und Bodenschutz

Für das betreffende Gelände besteht kein Kampfmittelverdacht.

Das Gelände unterlag keiner gewerblichen Nutzung und es ist keine altlastenrelevante Vornutzung bekannt.

Das Plangebiet ist daher weder als Altlastenverdachtsfläche, als Altstandort noch als Altablagerung registriert.

4.6 Nichtdurchführung einer Umweltprüfung

Da es sich bei der Aufstellung der Änderung Nummer 1 des Bebauungsplanes S-625 aufgrund des innerörtlichen Standortes um eine Maßnahmen der Innenentwicklung handelt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Die Umweltprüfung gem. § 2 Absatz 4 BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gemäß § 2 a BauGB ist ebenso wie die Ermittlung des Eingriffsumfanges gemäß § 1 a Absatz 3 BauGB nicht notwendig. Die Belange des Artenschutzes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden entsprechend beachtet.

5. Planinhalt

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für den geplanten Standort der Kindertagesstätte Tweelbäker Tredde wird das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt, um hier den erforderlichen Neubau der Kita Tweelbäker Tredde planungsrechtlich zu ermöglichen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Sinne des Bodenschutzes wird der maximale Versiegelungsgrad über die Grundfläche von GRZ = 0,4 gesteuert. Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 sowie eine zweigeschossige Bauweise orientieren sich an den angrenzenden nordwestlichen Bestand des allgemeinen Wohngebietes.

Das konkret anstehende Bauprojekt wird zunächst die möglichen Festsetzungen nicht ausnutzen. Im Zuge einer vorausschauenden Bauleitplanung ist es aber notwendig, für Gemeinbedarfsflächen einen Entwicklungsspielraum einzuplanen, um nicht bei jeder künftigen Erweiterung ein Bauleitplanverfahren erneut durchlaufen lassen zu müssen.

5.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche/nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen werden im Sinne einer größtmöglichen Ausnutzung bzw. Gestaltungsfreiheit und zum Schutz der Gehölzbestände in einem Abstand von 2 Meter festgesetzt.

5.1.4 Stellplätze

Es wird eine Nutzung derselben Stellplätze durch den Sportplatzbetrieb und der Kita vorgenommen, da die Nutzung beider Einrichtungen nicht zeitgleich erfolgt und die Bodenversiegelung wie auch die Baukosten so reduziert werden können. Bei der Anordnung der notwendigen Stellplätze wurde großen Wert auf geringen Flächenverbrauch gelegt, um den Vereinen auch künftig eine möglichst große Multifunktionsfläche für Feste (Zelte und Picknicks et cetera) und sportliche Betätigungen zur Verfügung stellen zu können.

Die Gesamtzahl der Stellplätze entspricht der in den Bauanträgen für den Sportplatz beantragten Anzahl. Ein Aufschlag für die Kita ist nicht erforderlich und wird daher nicht vorgenommen.

Zur ökologischen und gestalterischen Aufwertung des Plangebietes sind die Stellplatzflächen innerhalb des Geltungsbereiches der

Änderung Nummer 1 des Bebauungsplanes S-625 durch Baumpflanzungen (mindestens ein Baum je fünf Stellplätze) aufzuwerten.

5.1.5 Grünordnerische Festsetzungen

Um weiterhin eine zentrale Einrichtung für den Ortsteil Krusenbusch zu gewährleisten, wird die westlich gelegene öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Fest- und Gemeinschaftsplatz festgesetzt. Allerdings ist durch die Größe der Anlage sichergestellt, dass hier nur Veranstaltungen durchgeführt werden, die aus dem örtlichen Erfordernis entstehen.

Der vorhandene randliche Gehölzbestand wird erhalten und durch die Festsetzung einer flächigen Erhaltungsfestsetzung geschützt. Dabei ist entlang der östlichen Grundstücksgrenze eine Mindestbreite von 10 Meter, entlang der nördlichen Grundstücksgrenze/Zaun von 10 Meter, im Süden von mindestens 7 Meter sowie im Westen von mindestens 15 Meter berücksichtigt. Die vorhandenen Bäume dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. In der festgesetzten Fläche sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Abgrabungen, Pflasterungen und andere Bodenversiegelungen, Grabenverrohrungen oder -verfüllungen, Veränderungen des Grundwasserspiegels, Verdichtungen, Leitungsverlegungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig.

Ausgenommen sind die notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen im Bereich der südlich gelegenen, festgesetzten 7 Meter breiten Fläche zum Erhalt, um die Funktionsfähigkeit und Verkehrssicherheit der vorhandenen Ballfangzaunanlage dauerhaft zu gewährleisten. Ebenso besteht die Möglichkeit zur Errichtung einer Neuanlage des Ballfangzaunes.

5.1.6 Verkehr/Erschließung/Versorgung

Um Eingriffe in den Baumbestand zu vermeiden, soll die Erschließung der Kindertagesstätte und der Sportanlage über die vorhandenen Zufahrten erfolgen. Aus diesem Grund wird an der Tweelbäker Tredde und am Brahmweg ein Zufahrtsverbot festgesetzt.

Die sowohl vom Sportverein als auch von der Kita genutzte Stellplatzanlage wird von der westlich gelegenen Zufahrt der Tweelbäker Tredde aus erschlossen. Die östlich gelegene Zufahrt dient lediglich der fuß- und radläufigen Erschließung der Kita.

5.1.7 Geh- und Fahrrechte

Entlang des Drielaker Kanals, einem Gewässer des Unterhaltungsverbandes Wüstring, ist entsprechend der Satzung des Unterhaltungsverbandes Wüstring (UHV Wüstring) die Errichtung von

baulichen Anlagen jeder Art in einer Entfernung von weniger als 10 Meter von der oberen Böschungskante unzulässig.

In der Planzeichnung ist ab der Böschungsoberkante ein 5 Meter breites Geh- und Fahrrecht zugunsten des UHV Wüstring festgesetzt. Die 5 Meter breite Geh- und Fahrrechtsfläche ermöglicht auch eine Zufahrt für Unterhaltungsfahrzeuge zum rückwärtig auf der städtischen Sportanlagenfläche vorhandenen Baumbestand. Es ist zu beachten, dass Ufergrundstücke nur so bewirtschaftet werden dürfen, dass die Unterhaltung des Gewässers nicht beeinflusst wird. Die Erfordernisse des Uferschutzes sind bei der Nutzung zu beachten. Eine private Nutzung des 5 Meter breiten Gewässerräum- und -pflgestreifens ist grundsätzlich auszuschließen.

5.1.8 Kampfmittel

Laut städtischer Kampfmittelbelastungskarte besteht für das Bebauungsplangebiet kein Kampfmittelverdacht.

6. Gewichtung der unterschiedlichen Belange

Da keine vergleichbaren Baugrundstücke in unmittelbarer Nähe zur Verfügung stehen und das Sportbüro den Bereich, der bebaut werden soll, nicht benötigt, ist das Plangebiet für den Neubau der Kindertagesstätte zum Ausbau des Tagesbetreuungsangebotes der Stadt Oldenburg besonders geeignet. Eine Multifunktionsfläche bleibt erhalten, so dass hier weiterhin die Möglichkeit für Feste und sportliche Aktivitäten gegeben ist. Durch das Bauvorhaben werden keine Nutzungseinschränkungen für den südlich angrenzenden Sportplatz entstehen.

7. Städtebauliche Daten

Gemeinbedarfsfläche: circa 0,38 Hektar

Grünfläche: circa 0,41 Hektar

Plangebietsgröße: circa 0,79 Hektar

8. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung

Die Kosten für die Aufstellung und Realisierung der Änderung Nummer 1 des Bebauungsplanes S-625 sind vollumfänglich von der Stadt Oldenburg als Auftraggeberin zu tragen.

Die Kosten für den Neubau der Kindertagesstätte werden rd. 4,28 Millionen € betragen.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) in seiner Sitzung am 22. Februar 2021 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, 8. März 2021

gez. Jürgen Krogmann

Landessiegel

Oberbürgermeister