

Begründung zum Bebauungsplan S-625 für Flächen südlich der Tweelbäker Tredde zwischen Drielaker Kanal und Brahmweg

---

Inhaltsverzeichnis

1. Anlaß und Ziele der Planung
2. Rahmenbedingungen
3. Inhalt des Planes
4. Geplante Maßnahmen zur Planverwirklichung
5. Kosten der Durchführung
6. Bisheriger Verfahrensablauf zum Bebauungsplan

Hat vorgelesen  
16.1.81  
Bez.-Reg. Weser-Ems

Im Auftrag  
Kritter

1. Anlaß und Ziele der Planung

Der Bevölkerungszuwachs im Stadtbereich Krusenbusch erfordert für den anstehenden Bedarf Freiflächen für öffentliche Nutzungen u. a. insbesondere für den Sport und für eine zentrale Gemeinschaftsfläche bereitzustellen.

Da der bestehende Sportplatz südlich des Beentweges wegen schlechter Bodenverhältnisse zu hohe Investitionen erfordert und nicht erweitert werden kann, wird dieser Platz aufgegeben.

Die Stadt trägt deshalb dem Erfordernis für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in Krusenbusch Rechnung und schafft durch das Bauleitplanverfahren die Voraussetzung zum Bau und zur Nutzung dieser Fläche.

Ziele der Planung sind:

- Durch die Anlage eines Fest- und Gemeinschaftsplatzes eine vordringliche zentrale Einrichtung für den Ortsteil Krusenbusch zu schaffen.
- Als Ersatz für die Flächen am Beentweg, Neubaupläche für Sportanlagen in ausreichender Größe zur Verfügung zu stellen.
- Diese Fläche auch als Sportanlage für die Grundschule Krusenbusch zu nutzen.
- Den Festplatz auch als Parkplatz für die Sportfreiflächen zu nutzen.

- Die sportliche Entwicklung in Krusenbusch der städtebaulichen Entwicklung der letzten Jahre anzugleichen und zum Abschluß zu bringen.

## 2. Rahmenbedingungen

### 2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan von 1981 ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich wird parallel durchgeführt.

### 2.2 Örtliche Gegebenheiten

Der Bebauungsplanbereich wird begrenzt durch die Straßen Tweelbäker Tredde, Brahmweg und den Wasserzug des Drielaker Kanals. Die Fläche ist z. Zt. landwirtschaftlich genutzt. Für die Anlage von Spielflächen, Parkplätzen, Wegen und Stellflächen für Einrichtungen des Vergnügungsgewerbes muß wegen des moorigen Untergrundes ein Bodenaustausch vorgenommen werden.

Es besteht die Absicht, langfristig auch die westlich angrenzenden, noch in landwirtschaftlicher Nutzung stehend Flächen in den Ortsteil Krusenbusch baulich einzubeziehen, um den Planbereich besser an das Ortszentrum anzubinden.

## 3. Inhalt des Planes

### 3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Das am östlichen Randbereich der Siedlung Krusenbusch liegende Gelände wird bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Durch das Erfordernis der Bestimmung eines neuen Standortes für den Spiel- bzw. Festplatz, wird für die Anlieger der Tweelbäker Tredde eine Zunahme des Verkehrs entstehen. Die Verkehrsflächen Tweelbäker Tredde und Brahmweg dienen als Erschließungsstraßen auch den Parkvorgängen bei den einzelnen Veranstaltungen. Allerdings ist durch die Größe der Anlage sichergestellt, daß hier nur Veranstaltungen durchgeführt werden, die aus dem örtlichen Erfordernis entstehen. Die Stadt Oldenburg verfügt über genügend andere Sport- und Freiflächen, auf denen regionale Veranstaltungen organisiert werden können.

Die Zunahme des Verkehrs auf der Tweelbäker Tredde ist abhängig von der Veranstaltungsart. Eine bedeutsame Steigerung gegenüber dem jetzigen Standort ist nicht zu erwarten. Die Herausragenden Veranstaltungen, wie Dorffest, Sportveranstaltungen o. ä., sind ein festes Programm, so daß sich die Anlieger auf diese Emissionszeiten einstellen können. Aufgrund der beabsichtigten Aktivitäten (vergl. den städtebaulichen Leitplan) und der übrigen Veranstaltungen im Ortsteil Krusenbusch sind keine abwägungsbedeutsamen Punkte im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in die Abwägung einstellbar. Die nach dem BBauG geforderte Berücksichtigung der privaten und öffentlichen Belange führt dazu, daß keine besonderen Schutz-

vorkehrungen im Bebauungsplan festgesetzt werden müssen. Die zeitlich begrenzte Zunahme des Verkehrs (Parken und Fahren) und die Entstehung von Geräuschen auf dem Sport- und Festplatz ist von den Anliegern hinzunehmen gegenüber dem allgemeinen Bedürfnis von Sport- und Festplätzen.

Sollte sich über das vorliegende Nutzungsprogramm hinaus die Erforderlichkeit einer Erweiterung bzw. Veränderung ergeben, sind u. U. Schutzmaßnahmen, wie Pflanzgürtel, Lärmschutzanlagen o. ä. vorzunehmen. Im Rahmen der Bau- und Nutzungsgenehmigung ist dies im Einzelfall zu entscheiden.

#### Nördlicher Teil:

Diese Fläche wird in einer Tiefe von ca. 67 m von der Tweelbäker Tredde als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Fest- und Gemeinschaftsplatz festgesetzt. Hier sollen künftig öffentliche Veranstaltungen stattfinden. Bei Veranstaltungen im Festplatzbereich kann in der Tweelbäker Tredde und im Brahmweg geparkt werden. Mittelfristig ist eine weitere Herrichtung der Straßen erforderlich. Bei Sportveranstaltungen im südlichen Bereich soll auf den befestigten Flächen geparkt werden können. Der überwiegende Teil soll jedoch Grünanlage mit Rasen werden, so im Ostteil, wo ein Kleinspielfeld angelegt werden soll.

#### Südlicher Teil:

Diese Fläche umfaßt den an den Festplatz Krusenbusch anschließenden Teil bis zum Drielaker Kanal im Süden. Sie wird als Grünanlage mit der Zweckbestimmung Sportanlage festgesetzt. Hier soll ein Rasenspielfeld (ca. 68 x 105 m) für Ballspiele angelegt werden, als Ersatz für die Sportfläche am Beentweg.

### 3.2 Städtebauliches Leitbild und Freiflächengestaltung:

Die bisherige Nutzung der Fläche zur landwirtschaftlichen Verwertung hat keinen herausragenden ökologischen Wert. Die Umwandlung der Flächen in Fest- und Sportplatz bedeutet deshalb auch keinen Eingriff im Sinne des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Das Gelände wird entsprechend dem städtebaulichen Leitplan gegliedert und bepflanzt werden.

Im gesamten Planbereich soll als Eingrenzung eine Randbepflanzung erfolgen, die lediglich durch Zufahrten an der Tweelbäker Tredde und am Brahmweg in Höhe der Umkleideanlage unterbrochen wird.

Zur Befestigung der Flächen für Veranstaltungen für Spiel und Sport ist ein Bodenaustausch erforderlich. Der anmoorige Boden wird in den Randbereichen im südlichen Teil um eine Rasensportfläche tribünenartig geschüttet und an den Außensei-

ten mit Busch- und Strauchwerk bepflanzt. Diese Maßnahmen sollen dem Sportbereich einen optischen Rahmen geben und evtl. die Funktion von Tribünenplätzen übernehmen.

#### Bebauung und Erschließung:

Für Umkleide-, Dusch- und Toilettenräume wird eine überbaubare Fläche festgesetzt. Das dem Sport dienende Gebäude soll am Brahmweg errichtet werden, weil es gut erreichbar und zentral gelegen sein muß im Hinblick auf eine mögliche spätere Erweiterung der Sportfreiflächen nach Westen. Der Festplatz soll über die Tweelbäker Treppe Zu- und Abfahrt mit einer befestigten Umfahrt erhalten.

### 3.3 Städtebauliche Daten

- Nettobauland für Umkleide	700 m <sup>2</sup>
- Öffentliche Grünfläche Festplatz	8 250 m <sup>2</sup>
- Öffentliche Grünfläche Sportanlage	15 290 m <sup>2</sup>
- Bebauungsplanbereich insgesamt	24 240 m <sup>2</sup>

### 4. Gep plante Maßnahmen zur Planverwirklichung

#### Grunderwerb:

Ist nicht erforderlich, da die Stadt alleiniger Eigentümer dieser Fläche ist.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom wird sichergestellt.

#### Entwässerung:

Der Schmutzwasserkanal liegt z. Zt. bis zur Kreuzung Tweelbäker Treppe/Brahmweg. Beim Bau des Umkleidegebäudes ist ein Ausbau im Brahmweg erforderlich.

Der Regenwasserkanal liegt in der Tweelbäker Treppe bereits bis zum Drielaker Kanal. Ein Ausbau im Brahmweg ist nicht erforderlich. Die gesamte Anlage soll durch Drainageleitungen zum Drielaker Kanal entwässert werden.

#### Verkehr:

Der Planbereich ist durch die Linie 2 über Tweelbäker Treppe/Dieselweg (Entfernung ca. 400 m) an das Netz des ÖPNV angeschlossen.

### 5. Kosten der Durchführung

Da die Stadt Eigentümer der gesamten Fläche ist, entstehen für Grunderwerb keine Kosten.

Für die Anlage des Fest- und Versammlungsplatzes und der Sportanlage sind folgende Kosten zu verzeichnen:

Bodenaustausch, Planum, Verwallung,  
Drainage, Bepflanzung, Einzäunung, Strom  
und Wasseranschlüsse ca. 395 000,-- DM

Der von der Stadt zu tragende Anteil beträgt 100 %.

6.. Bisheriger Verfahrensablauf zum Bebauungsplan

- Information des BPA vor der Bürgerbeteiligung am 10.05.84
- Frühe Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a BBauG am 28.05.84
- Aufstellungsbeschuß durch den Rat am 18.06.84
- Auslegungsbeschuß durch den Rat am 16.07.1984
- Auslegungszeit von 30.07.1984 - 29.08.1984