

Hat vorgelegen

15.02.1996

Bez.-Reg. Weser-Ems

Im Auftrag *Alu*

Begründung zum Bebauungsplan N-676 (Posthalterweg/Im Brook)

1. Anlaß und Ziel der Planung

Für den dringend erforderlichen Neubau der Berufsbildenden Schule (künftig BBS IV) sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. In Verbindung hiermit sind die Erweiterungsflächen der bestehenden zwei Sportplätze sowie die Voraussetzungen zum Bau einer Sporthalle für Schul- und Vereinsnutzung zu beordnen.

Im weiteren besteht für den nordwestlichen Stadtteil nach wie vor ein großer Bedarf an Wohnbauflächen. Die Stadt hat Teile der Flächen im Planbereich N-676 erworben, um sie zu erschließen und einer Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern zuzuführen. Die Bereitstellung von Flächen für den Geschosswohnungsbau wird durch den hohen Wohnraumbedarf, insbesondere im Hinblick auf die Nachfrage im Bereich Bürgerfelde, aus städtebaulicher Sicht für erforderlich gehalten.

Ein weiteres Ziel ist die Einbeziehung und Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten und die Erhaltung großräumiger Grünverbindungen innerhalb des Plangebietes.

Im Hinblick auf die verkehrliche Anbindung soll die BBS IV vom Posthalterweg für den Individualverkehr erschlossen werden. Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) wird über sog. Busspuren aus Richtung Brookweg, Johann-Justus-Weg und Posthalterweg direkt an die BBS IV herangeführt.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan 1981 stellt die Flächen des Planbereiches im nördlichen Teil als Flächen für die Landwirtschaft und im westlichen Teilbereich als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grünanlagen und im südöstlichen Teilbereich mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dar.

Der Beschluß des Rates der Stadt Oldenburg zur Aufstellung des Bebauungsplanes und zur Änderung des Flächennutzungsplanes liegt seit dem 14.03.94 vor. Die Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Im westlichen Planbereich überlagert der Bebauungsplan N-676 teilweise den rechtsverbindlichen Bebauungsplan N-403 bzw. N-403 I. Die hier festgesetzte Verkehrsfläche als Verbindung der Straße Posthalterweg und Johann-Justus-Weg wird mit dem Bebauungsplan N-676 aufgehoben.

Im östlichen Bereich überlagert der Bebauungsplan N-676 die nördlichen Teilflächen des Bebauungsplanes N-559. Die dort festgesetzte Grünfläche als Spiel- und Bolzplatz wird zugunsten von Wohnbauflächen reduziert.

Weiterhin grenzt der Planbereich im Osten an die Bebauungspläne N-560, N-402 und N-559, die allgemeine bzw. reine Wohngebiete in eingeschossiger Bauweise festsetzen. Im südlichen Bereich grenzt der Bebauungsplan N-403 an, der im Bereich Johann-Justus-Weg allgemeine Wohngebiete mit vier bis acht Vollgeschossen bzw. Mischgebiet mit vier Vollgeschossen festsetzt. Westlich grenzt das Gewerbegebiet Posthalterweg mit ebenfalls vier Vollgeschossen an.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Der Planbereich befindet sich im nordwestlichen Randbereich des Stadtgebietes. Der Geltungsbereich wird im Osten durch die Straße Im Brook und die rückwärtigen Grundstücksparzellen der Straße Wittsfeld begrenzt. Südlich schließt sich die Kleingartenanlage Stadtfeld an den Planbereich an. Südwestlich grenzt die Bebauung des Johann-Justus-Weges mit Institutseinrichtungen (Universität), Wohnnutzungen, Büro- und Verwaltungseinrichtungen an. Im westlichen Planbereich befindet sich nördlich die Sportanlage des Polizeisportvereins mit zwei Sportplätzen, Vereinsheim und einer Parkplatzanlage, im südlichen Teil ist zur Zeit Grünland vorhanden.

Im westlichen Teil an der Straße "An der Feldwische" sind innerhalb des Plangebiets einzelne Wohnhäuser als Siedlungssplitter im derzeitigen Außenbereich vorhanden.

Die für die Wohnbebauung und den Berufsschulneubau vorgesehenen Flächenanteile werden zur Zeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Die ÖPNV-Anbindung erfolgt zur Zeit durch drei V.W.G-Linien; die Linie 10, Posthalterweg, die Linie 5 mit der Endhaltestelle Johann-Justus-Weg und die Linie 4 mit der Endhaltestelle Im Brook, sowie im Regionalverkehr durch die WEB-Linie 2170 (Augustfehn - Westerstede - Oldenburg).

2.3 Zustand von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplanbereich liegt innerhalb der Landschaftseinheit Ofener Geest. Das Gelände steigt hier von Süd nach Nord um etwa 1,00 m, von 5,00 m auf 6,00 m über Normalnull (NN) an. Als Bodenart herrschen Gleie und Pseudogleie vor. Der Landschaftsbereich ist geprägt durch feuchte Grünlandflächen, Gehölzinseln, Baum- und Gehölzreihen. Die das Gebiet durchquerende, als Sackgasse endende Straße An der Feldwische ist an ihrer Südseite durch eine Wallhecke sowie einer Reihe alter Eichen begrenzt. Im südöstlichen Bereich durchquert die Ofenerdieker Bäke, im südwestlichen Teil die Flugplatzbäke den Bebauungsplanbereich mit Fließrichtung von Nord nach Süd. Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich ein gemäß § 28 a Nieders. Naturschutzgesetz (NNatG) geschütztes

Biotop von rd. 2 ha Größe. Vorherrschend sind Weidelgrasweiden, teilweise in feuchter Ausprägung mit Wiesenschaumkraut. In das Grünland sind Flutraseninseln eingestreut. Die Kleingärten werden durch Hainbuchenreihen abgeschirmt. Im einzelnen wird der Zustand von Natur und Landschaft in der Begründung zum Grünordnungsplan beschrieben.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Für die geplante Berufsbildende Schule IV (BBS IV) werden Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Da die Stadt Oldenburg Eigentümerin dieser Flächen für Gemeinbedarf ist, werden Baugrenzen und Festsetzungen zum Maß der Nutzung im Hinblick auf die städtebauliche Einordnung nicht für erforderlich gehalten. Dies ist insbesondere auch damit zu begründen, daß hinreichend Entwicklungsmöglichkeiten bei der Planung dieser gemeinnützigen Einrichtung ermöglicht werden sollen. Zusätzlich sind im westlichen Planbereich die Flächen für Sportanlagen und eine Sporthalle in räumlichem Bezug zu dem bereits bestehenden Vereinssportheim zu sichern. Die Flächen werden entsprechend den zu realisierenden Nutzungsansprüchen als Flächen für Gemeinbedarf und Grünflächen mit den jeweiligen Zweckbestimmungen Schule bzw. Sportanlagen festgesetzt.

Der östliche Planbereich der bislang unbebauten Flächen zwischen den Straßen Im Brook und An der Feldwische bzw. südlich der Feldwische ist aufgrund der Lage im Raum aus städtebaulicher Sicht für eine weitere Siedlungsentwicklung geeignet. Die Flächen werden dem Bedarf entsprechend als reine und allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend den bestehenden Siedlungsflächen von Süd nach Nord in der Höhe gestaffelt, dem derzeitigen hohen Wohnraumbedarf entsprechend angepaßt, wobei im östlichen Bereich mit Rücksicht auf die bestehenden Einfamilienhausstrukturen eine eingeschossige Bebaubarkeit festgesetzt wird. Im südlichen Teil zur Kleingartenanlage und der vorhandenen mehrgeschossigen Bebauung am Johann-Justus-Weg wird Geschosswohnungsbau mit mind. zwei bis max. drei Vollgeschossen angeboten. Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen tragen dazu bei, daß trotz einer stärkeren Verdichtung qualitätsvolle Lebensräume entstehen.

3.2 Berücksichtigung der Ziele von Natur und Landschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplanes N-676 bereitet erhebliche Eingriffe im Sinne des § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Natur und Landschaft vor.

Neben den Eingriffen durch Inanspruchnahme des Grünlandes für Wohnbauflächen, Flächen für Gemeinbedarf sowie Erschließungsstraßen und der Zerstörung bzw. Minderung der Bodenfunktion (Abbau und Umbauprozesse von eingetragenen Stoffen, die Produktionsfunktion, die Lebensraumfunktion sowie die Grundwas-

Die Bilanzierung stellt den Eingriff und die Kompensation, d. h. den Ausgleich, in Werteinheiten dar. Einzelheiten zum Bestand von Natur und Landschaft und die Bewertung ergeben sich aus der Begründung zum Grünordnungsplan, der Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes ist. Aufgrund der naturräumlichen Gliederung des Stadtgebietes gehört der Bereich des Bebauungsplanes zur Ofener Geest. Diese ist durch Niederungen, Geestflächen und Sandrücken, die einander ablösen, geprägt. Im Gebiet sind Niederungen, Moore und staufeuchte Standorte verbreitet, die für das Vorkommen von Grünland, stellenweise auch Wald, verantwortlich sind.

Der Umfang des Ausgleiches unterliegt der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB.

Bestand und Eingriffe wurden in der Bilanzierung gegenübergestellt. Aus der Abwägung ergibt sich, daß die Eingriffe in Natur und Landschaft zu 100 % ausgeglichen, d. h. kompensiert werden sollen.

Um diese Kompensation zu ermöglichen, sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Auf diesen Flächen sollen Maßnahmen, die im einzelnen im Grünordnungsplan bestimmt sind, durchgeführt werden. Die Maßnahmen bestehen im Grundsatz aus naturnah angelegten Wiesenflächen, das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, naturnaher Gestaltung der erforderlichen Regenrückhalteanlagen, Aufforstung von Flächen im Westen und ihre Entwicklung zu standortgerechtem Laubmischwald sowie die Erhaltung staufeuchter Standorte. Hierzu zählt insbesondere auch die Erhaltung und Entwicklung des sogenannten § 28 a-Biotops im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes. Die Maßnahmen orientieren sich an der vorhandenen naturräumlichen Situation und den Zielkonzepten gemäß dem Landschaftsrahmenplan der Stadt Oldenburg. Die sonstigen Grünflächen und wasserwirtschaftlichen Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplanbereiches sind mit den Flächen für Maßnahmen zum Schutze, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vernetzt.

Im weiteren dienen der Minimierung des Eingriffs auch die Festsetzungen über die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, die Erhaltung von Wallhecken, das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die Grünflächen sowie teilweise auch die niedrig festgesetzten Grundflächenzahlen.

Von der Möglichkeit gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Festsetzungen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, auszugleichen bzw. zu ersetzen oder zu mindern, wurde durch die §§ 5 und 6 der Satzung Gebrauch gemacht. Die prozentuale Zuordnung zu den Eingriffsflächen orientiert sich an den Werteinheiten der Bilanzierung.

Die Kompensationsmaßnahmen können in der Regel nur einheitlich durch die Stadt durchgeführt werden. Die Kosten hierfür

werden auf die Eingriffsflächen verteilt. Der Umfang der erstattungsfähigen Kosten und die Art der Verteilung sind in der Satzung der Stadt Oldenburg zur Erhebung von Kosten-erstattungsbeträgen nach § 8 a BNatSchG geregelt.

3.3 Die weiteren Festsetzungen

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an die angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne festgesetzt. Im nordwestlichen Teilbereich des Wohngebietes als reines Wohngebiet (WR), wobei zur Sicherstellung und Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft die Höhe baulicher Anlagen auf 8,50 m begrenzt wird. Zusätzlich sollen im Sinne einer Einfamilienhausbebauung in diesem Bereich nur max. zwei Wohneinheiten pro Gebäude zugelassen werden. Auf der östlichen Seite der Planstraße A wird eine eingeschossige Bebauung festgesetzt, hierbei wird die Höhe baulicher Anlagen auf 8,50 m begrenzt im Hinblick auf die vorhandenen eingeschossigen Gebäude entlang der Straße "Im Brook". Auf den rückwärtigen Flächen zur vorhandenen Bebauung der Straßen Im Brook und Wittsfeld wird eine eingeschossige Bauweise mit max. 8,50 m Gebäudehöhe zur Einbindung in das vorhandene Siedlungsbild festgelegt.

Die Begrenzung der Bebauung auf überbaubaren Grundstücksflächen wird zum einen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und zum anderen in unmittelbarer Nachbarschaft zu bestehenden, überwiegend eingeschossigen Bebauung für erforderlich gehalten, um ein maßvolles Einfügen der Neubebauung in das Siedlungs- bzw. Landschaftsbild, zu erzielen.

Im südlichen Bereich wird ein allgemeines Wohngebiet mit einer höheren Ausnutzung festgesetzt, wobei Geschoßzahlen zwischen zwei und drei Vollgeschossen und die maximale Höhe baulicher Anlagen zwischen 11,50 m und 14,50 m vorgegeben wird. Da dieser Bereich nördlich der Kleingartenanlage und nordöstlich von bereits bestehenden mehrgeschossigen Gebäuden liegt, sind hier mögliche Konflikte ausgeschlossen. Diese verdichtete Bebaubarkeit ist hier städtebaulich vertretbar, um dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht zu werden.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig, um nicht zusätzlich Verkehr anzuziehen.

Für die Höhe baulicher Anlagen ist ein Bezugspunkt angegeben, der sich an der jeweiligen Höhe der Erschließungsstraße orientiert, um eine Überdimensionierung insbesondere durch sog. "Staffelgeschosse" auszuschließen.

Auf den jeweiligen Grundstücken soll auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Anlage von Garagen und Stellplätzen nicht zugelassen werden, um diese Flächen von Bebauung und Versiegelung bzw. Zufahrten freizuhalten.

Des weiteren ist für zu versiegelnde Flächenanteile durch Stellplatzanlagen pro fünf Stellplätze ein heimischer, stand-

ortgerechter Laubbaum zum Ausgleich und zur Mindestbegrünung dieser Flächen anzupflanzen und zu erhalten.

Zum Schutz der zu erhaltenden Bäume ist insbesondere der Trauf- und Wurzelbereich bei Geländeaufhöhungen, baulichen Anlagen sowie sonstigen Versiegelungen zu beachten.

Innerhalb der Grünflächen sind öffentliche Kinderspielplatzanlagen vorgesehen. Neben den geplanten Kinderspielplätzen ist das Bolzplatzangebot für größere Kinder im Bereich der Erweiterung der Sportplatzanlagen als Kleinspielfeld und Sportplatz vorgesehen.

Für die Flächen für Gemeinbedarf wird kein Maß der Nutzung festgesetzt. Die gleiche Situation stellt sich für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlagen dar; auch hier sind Angaben zum Maß der Nutzung entbehrlich.

Da die Stellplatzanlagen für die Gemeinbedarfsflächen vorgegeben sind, soll auf dem eigentlichen Schulgrundstück die Anlage von Stellplätzen ausgeschlossen werden, da der Schulbetrieb von Beeinträchtigungen durch Verkehr weitgehend freigehalten werden soll.

3.4 Erschließung

Die Erschließung der BBS IV im motorisierten Individualverkehr (MIV) ist über die Stichstraßen Posthalterweg und Brookweg vorgesehen. Der überwiegende Anteil des motorisierten Schülerverkehrs zur BBS IV (rd. 900 Fahrten/Tag) soll über den Posthalterweg abgewickelt werden. Aus diesem Grund wird der Großteil des Stellplatzangebotes (rd. 325 Stellplätze) ebenfalls am Posthalterweg angeordnet.

Ein geringerer Anteil der Schüler aus dem Stadtnorden und der Gemeinde Wiefelstede (rd. 100 Fahrten/Tag) wird die BBS IV über den Brookweg erreichen. Ein entsprechendes Stellplatzangebot (rd. 60 Stellplätze) wird auf den dafür vorgesehenen Gemeinbedarfsflächen vorgehalten.

Die Verlängerung des Posthalterweges wird von der Einmündung Richtung Famila-Center bis zum künftigen Parkplatz der BBS IV als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der Einmündungsbereich in den zur Zeit vorhandenen Posthalterweg muß als Kreuzung mit Lichtsignalanlage ausgebaut werden. Die Verkehrskonzeption wird in der Anlage zu dieser Begründung in Schemaskizzen zur näheren Erläuterung dargestellt (siehe Anlage Verkehrskonzept). Die im Bebauungsplan 403 ausgewiesene Verbindung zwischen Johann-Justus-Weg und dem Posthalterweg ist nicht realisiert worden und wird durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan N-676 aufgehoben.

Die Verlängerung des Brookweges (Planstraße A) dient vorwiegend der Erschließung des Wohngebietes. Das Wohngebiet wird durch die Planstraße A als Stichstraße bis zum östlichen Teil des Schulgeländes erschlossen. Die Straße wird durch eine Baumreihe parallel zur Nordseite begleitet. Die von dieser Planstraße A abgehenden Stichstraße B, C und D werden ihrer

Funktion entsprechend gestaltet. Die Planstraße A erschließt in ihrem südlichen Abschnitt lediglich die südliche geplante mehrgeschossige Bebauung bis zum Parkplatz an ihrer Wendestelle. Die beiden südlich der Feldwische geplanten Wohnquartiere werden ausschließlich über die Planstraßen B und C erschlossen. Die nordöstlichen Bauflächen entlang der Planstraße A werden über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte angebunden. Der rückwärtige Bereich zur Straße "Wittsfeld" wird über die Feldwische durch die Planstraße E als Stichstraße erschlossen.

Für die Erschließung des Baugebietes ist der verkehrsgerechte Ausbau des Brookweges notwendig. Der Bebauungsplan N-560 regelt bereits die öffentliche Verkehrsfläche, der Ausbau des Brookweges zwischen der Straße Im Brook und der Einmündung Rauhehorst ist auf der hierfür festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche für die Anbindung des Baugebietes des Bebauungsplanes N-676 erforderlich.

Eine Anbindung der BBS IV im motorisierten Individualverkehr (MIV) über den Johann-Justus-Weg ist nicht vorgesehen. Es wird kein Stellplatzangebot im Johann-Justus-Weg vorgehalten. Zudem sollen durch verkehrslenkende Maßnahmen, z. B. bereits bestehende Halteverbote, Beeinträchtigungen vermieden werden.

Im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird die BBS IV durch die V.W.G-Linien 4, 5 und 10 sowie im Regionalverkehr durch die WEB-Linie 2170 (Augustfehn - Westerstede - Oldenburg) erschlossen. Es wird angestrebt, die BBS IV durch eine gemeinsame Endhaltestelle und Verknüpfung der drei V.W.G-Linien im ÖPNV anzubinden. Dazu werden die Stichstraßen Posthalterweg, Johann-Justus-Weg und Brookweg auf dem Schulgelände durch ÖPNV-Fahrspuren (Busspuren) miteinander verbunden. Die ÖPNV-Fahrspur ist durch verkehrstechnische Maßnahmen (Busschleusen) gesichert und so für den motorisierten Individualverkehr (MIV) nicht zu befahren. Im Bebauungsplan werden hierfür sog. Busspuren als gesonderte Verkehrsflächen ausgewiesen, die jeweils begleitend einen einseitigen Fuß- und Radweg erhalten. Hiermit wird eine Optimierung des ÖPNV-Verkehrs durch hohe Taktfrequenzen und eine verbesserte Anbindung der BBS IV und des Wohngebietes aus verschiedenen Richtungen im Linienverkehr ermöglicht. Eine Verlegung der Endhaltestellen der Linien 4 und 5 zur BBS IV zur Verknüpfung wird angestrebt.

Die Durchlässigkeit des Planbereiches und die Anbindung an die angrenzenden Bereiche ist durch die geplanten Rad- und Fußwege gegeben.

Die Schmutzwasserableitung kann in die vorhandenen Schmutzwasserkanäle (SWK) erfolgen. Dabei wird der nördliche Bereich "An der Feldwische" an den SWK in der Straße Im Brook angeschlossen. Der gesamte südliche Wohngebietsbereich wird an den Johann-Justus-Weg angebunden. Der Schulbereich wird ebenfalls an den Johann-Justus-Weg angeschlossen, die notwendigen Maßnahmen hierzu sind innerhalb der Fuß- und Radwegverbindung bzw. der Busspuren zu treffen. Der Sporthallenstandort ist in jedem Fall an den SWK Posthalterweg anzuschließen.

Die Ableitung des Oberflächenwassers darf nur gedrosselt in die Verbandsgewässer erfolgen. Eine flächige Versickerung zur Beordnung der Oberflächenentwässerung kann wegen des hohen Grundwasserstandes nicht erfolgen. Die Oberflächenentwässerung durch Regenwasserkanäle in den Straßen ist von der Höhenlage her technisch möglich. Das Oberflächenwasser wird zu den öffentlichen Wasserzügen im Osten zur Ofenerdieker Bäche und im Westen zur Flugplatzbäche abgeleitet. Es sind dabei folgende Rückhalteflächen innerhalb der öffentlichen Grünflächen vorgesehen; vor Einleitung in die Flugplatzbäche im südlichen Planbereich, vor Einleitung in die Ofenerdieker Bäche im südöstlichen Planbereich.

Gemäß Nieders. Wassergesetz sind anstelle der Gemeinden die Grundstückseigentümer für die Beordnung der Oberflächenentwässerung zuständig. Erst wenn eine Beordnung der Oberflächenentwässerung auf Nachweis nicht möglich ist, darf eine Einleitung in den Regenwasserkanal erfolgen.

Für den südlichen Vorflutgraben ist einschl. eines Unterhaltungsweges eine ca. 15,00 m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt worden.

Es wird davon ausgegangen, daß die Entwässerung der Sportflächen in die Verbandsgewässer ohne Rückhaltung erfolgen kann.

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas ist sichergestellt.

Die fernmeldetechnische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch die Deutsche Bundespost, Telekom, Fernmeldeamt Oldenburg.

Der zuständige Träger weist hierzu auf folgendes hin:

Über den Planbereich verläuft die Richtfunkverbindung 656 Linda 1-Oldenburg 1 der Deutschen Telekom AG für den Fernmeldeverkehr. Die maximal zulässige Bauhöhe von 56 m über NN darf in bestimmten Zonen innerhalb des Schutzbereiches der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen.

Altablagerungen sind nach Aktenlage im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Die Abfallbeseitigung ist in den öffentlichen Straßen gewährleistet. Bei privater Erschließung muß das Befördern der Müllbehälter zur nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße durch die Anlieger selbst erfolgen.

Ein Wertstoffcontainerstandort ist im Bereich der Wendemöglichkeit der Planstraße A im südlichen Bereich an den geplanten Parkplatzflächen vorzusehen.

3.5 Städtebauliche Daten*

Der Planbereich hat eine Größe von 293 750 m², davon entfallen auf:

Fläche für den Gemeinbedarf:	ca. 39 350 m ²	13,4%
Verkehrsflächen:	ca. 22 400 m ²	7,6 %
Wohnbauflächen		
reines Wohngebiet:	ca. 53 250 m ²	18,2 %
allgemeines Wohngebiet:	ca. 23 280 m ²	7,9 %
Öffentliche Grünflächen		
Sportanlagen:	ca. 32 200 m ²	11,0 %
naturnahe Grünanlagen:	ca. 123 270 m ²	41,9 %

Die Zahl der neuen Wohneinheiten beträgt überschläglich ermittelt ca. 233 WE, davon sind ca. 79 WE im reinen Wohngebiet vorgesehen und ca. 154 WE im allgemeinen Wohngebiet möglich. Zusätzlich sind ca. 20 WE im Bereich der Planstraße E an die Straße "An der Feldwische" angebunden.

4. Maßnahmen zur Planverwirklichung

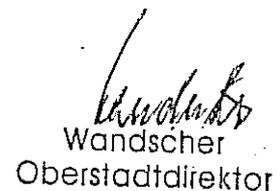
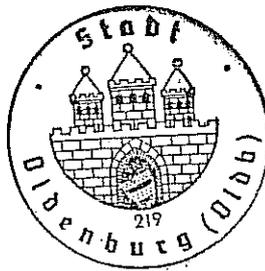
In Verbindung mit der Realisierung einer Bebauung sind auch die Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Die Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg in seiner Sitzung am 18.09.95 zur Beschlußfassung vorgelegen.

Oldenburg, 18.09.95



Holzapfel
Oberbürgermeister



Wandscher
Oberstadtdirektor

* Die Abweichungen gegenüber den gemachten Angaben im Grünordnungsplan (Pkt. 4) ergeben sich u. a. dadurch, daß hier rechtl. vorhandene Verkehrsflächen und Wohnbaubereiche einbezogen sind.



STADT OLDENBURG (OLDB)
 DER OBERSTADTDIREKTOR
 STADTPLANUNGSAMT - ABTEILUNG 611 - BAULEITPLANUNG

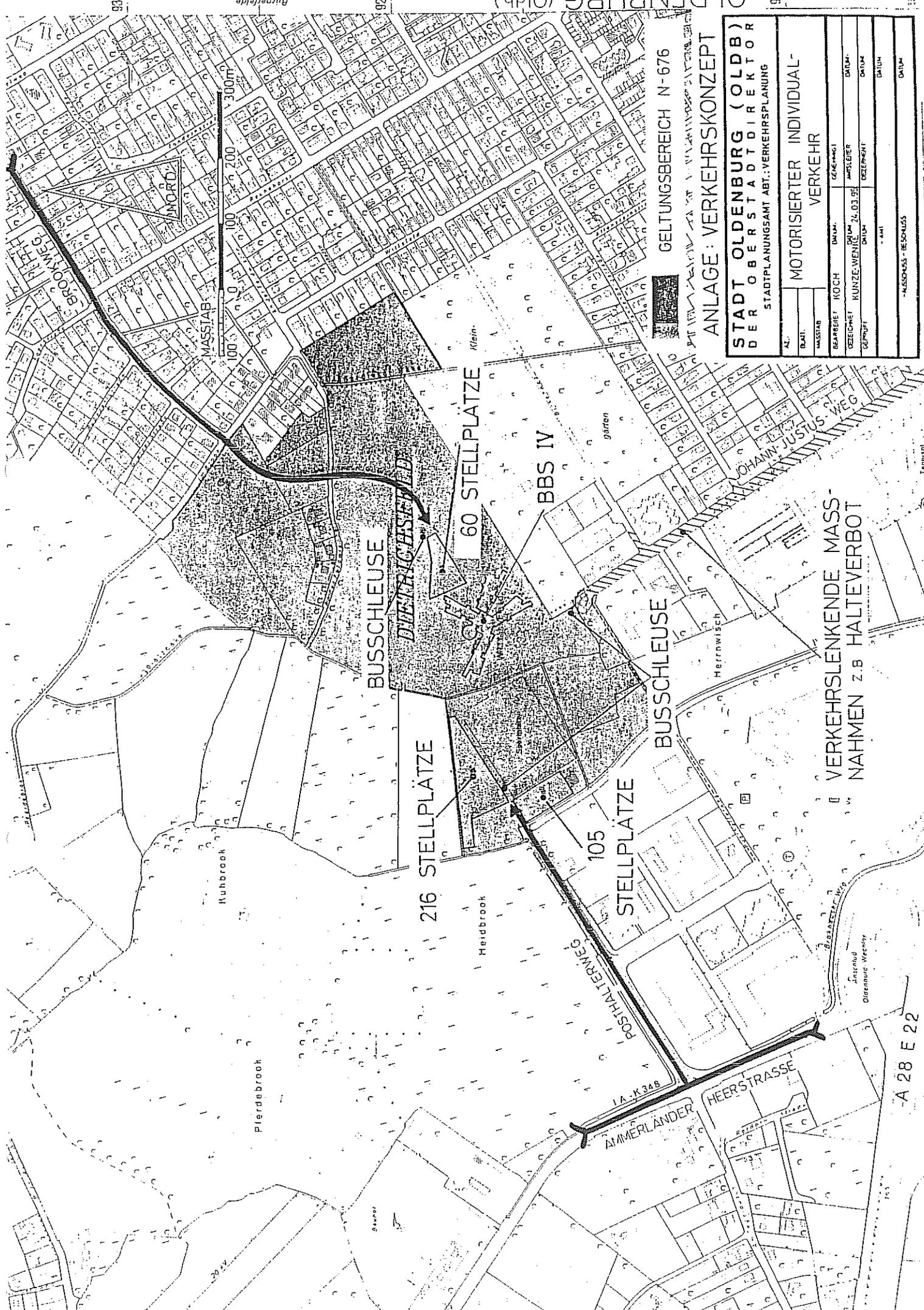
AZ :
6122.20/
 BLATT:
 MASSTAB:
1:10000

WESENTLICHE FESTSETZUNGEN DES
 BEBAUUNGSPLANES N-676

BEARBEITET:
Prö.
 GEZEICHNET:
CB

DATUM:
 DATUM: 10.02.05

GENEHMIGT:
 AMTSLEITER: DATUM:



GELTUNGSBEREICH N-676

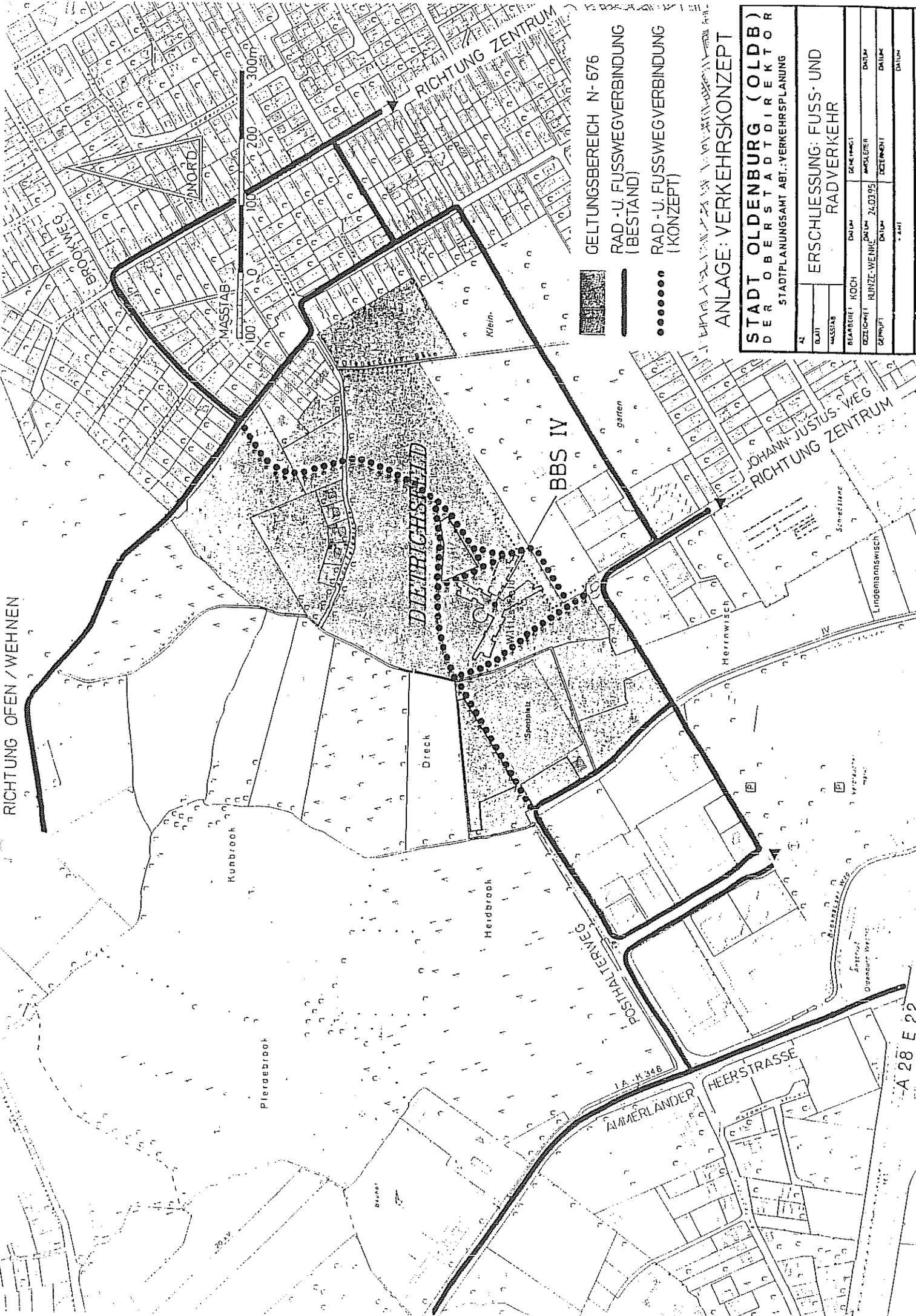
ANLAGE: VERKEHRSKONZEPT

STADT OLDENBURG (OLDB)		VERKEHR	
DER OBERSTADTDIREKTOR			
STADTPLANUNGSAMT ABT.: VERKEHRSPLANUNG			
Nr.	ANLAGE	MOTORISIERTER INDIVIDUAL-	
		VERKEHR	
MASSSTAB	GEHEHRIGT		
BEARBEITET: HOCH	DATUM:		
GEZEICHNET: KURZE-MENKE 24.03.58	DATUM: ANSELENER		
GEPRÜFT:	DATUM: BESENER		
	DATUM: - 441		
	-NACHKASS- BESCHLUSS		DATUM:

VERKEHRLENKENDE MASS-
NAHMEN Z.B. HALTEVERBOT

A 28 E 22

RICHTUNG OFEN / WEHNEN



CELTUNGSBEREICH N- 676

RAD - U. FUSSWEGVERBINDUNG (BESTAND)

RAD - U. FUSSWEGVERBINDUNG (KONZEPT)



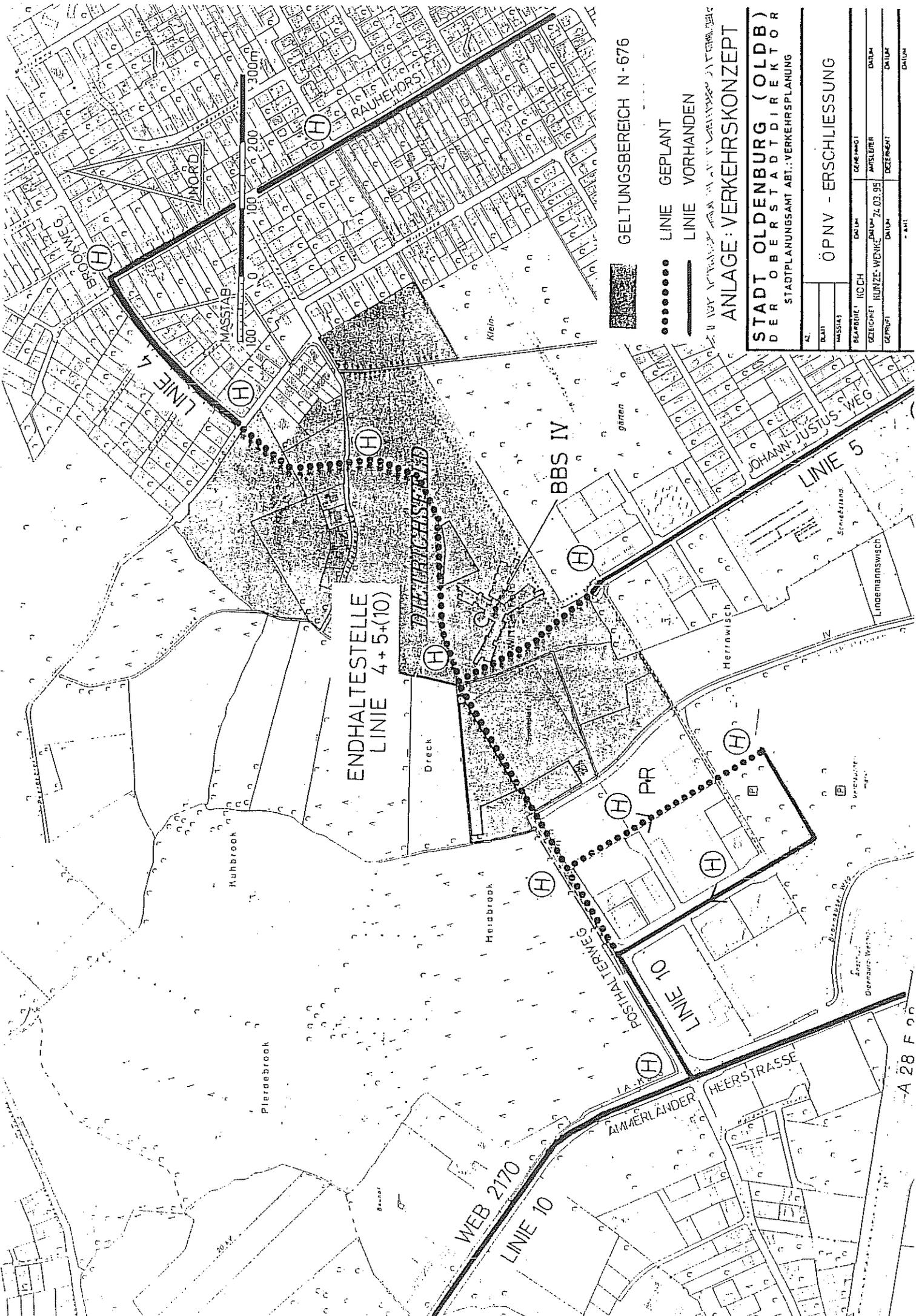
ANLAGE: VERKEHRSKONZEPT

STADT OLDENBURG (OLDB)
 DER OBERSTADTDIREKTOR
 STADTPLANUNGSAMT ABT.: VERKEHRSPLANUNG

BLATT	Datum	BEZUGSSTADT	Datum
MASSTAB		MASSSTAB	
BEZUGSBEREICH	Datum	BEZUGSBEREICH	Datum
GEZEICHNET	Datum	GEZEICHNET	Datum
GEPRÜFT	Datum	GEPRÜFT	Datum

ERSCHLIESSUNG: FUSS- UND RADVERKEHR

A 28 E 29



ENDHALTESTELLE
LINIE 4+5+(10)

GELTUNGSBEREICH N-676

- LINE GEPLANT
- LINE VORHANDEN

ANLAGE: VERKEHRSKONZEPT

STADT OLDENBURG (OLDB)
DER OBERSTADTDIREKTOR
STADTPLANUNGSAMT ABT.: VERKEHRSPLANUNG

ÖPNV - ERSCHLIESSUNG

BLATT	MASSSTAB	GEWÄHRGT	DAUM
BEZUGSBL. 110 CH	DAUM	ANLEITER	DAUM
KUNZLE-WERKE	24.03.95	DEZERNENT	DAUM
GEPRÜFT	DAUM	DAUM	DAUM

A 28 F 06