

## Begründung zum Bebauungsplan S-710 (Am Bahndamm/Am Schmeel)

### 1. Anlass und Ziel der Planung

In Krusenbusch ist in den vergangenen Jahren eine Vielzahl von städtischen Wohnbaugrundstücken veräußert worden. Mit den Planungen eines Stadtteilzentrums wird diese Entwicklung auch weiterhin forciert. Seitens der Stadt können kaum noch Grundstücke in diesem Stadtteil angeboten werden.

Aufgrund des erheblichen Bedarfs an Wohnbauflächen hat der Rat der Stadt Oldenburg am 16.03.1999 beschlossen, den Bebauungsplan S-710 für Flächen im Bereich Am Bahndamm/Am Schmeel aufzustellen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat zum Ziel, für den Geltungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und damit dem wachsenden Bedarf an Wohnbau- und Mischgebietsflächen Rechnung zu tragen.

Insgesamt soll durch die Festsetzung von Wohn- und Mischgebieten die Fortentwicklung des Stadtteils Krusenbusch ermöglicht werden.

### 2. Rahmenbedingungen

#### 2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Flächen des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbauflächen dargestellt. Im Norden wird das Gebiet von einer Fläche für eine geplante Bahnanlage gekreuzt.

Parallel zum Bebauungsplan wird der Flächennutzungsplan geändert mit dem Ziel, die Flächen für Bahnanlagen entsprechend den dargestellten Nutzungen der umliegenden Bauflächen bzw. Grünflächen anzupassen. Aus verkehrlicher Sicht kann die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für eine geplante Gleisanbindung der Misch- und Gewerbegebiete Tweelbäke zugunsten von obengenannten Nutzungen aufgegeben werden.

Der Stadtteilentwicklungsplan STEP Krusenbusch/Tweelbäke, dem der Rat am 17.03.98 zugestimmt hat, stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar.

Südlich des Plangebietes grenzt der seit dem 23.11.84 rechtsverbindliche Bebauungsplan S-486 an, der ebenfalls Wohngebiete festsetzt.

Die östlich angrenzenden Flächen sind im Flächennutzungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Die nördlich an das Gebiet angrenzenden Flächen sind im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt.

## 2.2 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 10,95 ha. Die westliche Plangebietsgrenze bildet die Straße Am Bahndamm, die nördliche Plangebietsgrenze die Gerhard-Stalling-Straße. Im Osten und Süden grenzt das Plangebiet an freie Landschaft (teilweise Landschaftsschutzgebiet Krusenbusch). Das Plangebiet ist bis auf drei Wohngebäude im Süden unbebaut. Die überwiegende Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Nordöstlich des Hauses Am Schmeel Nr. 48 befindet sich ein nach § 28 a NNatG besonders geschützter Biotop. Hierbei handelt es sich um einen Binsensumpf. Nördlich des Hauses Am Schmeel Nr. 48 innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes befindet sich ein kleines Gehölz aus vorrangig Birken.

## 2.3 Lärmemissionen

Aufgrund der nahen Lage des Bebauungsplanes zu der westlich angrenzenden Bahnlinie Oldenburg - Osnabrück und der Straßen Am Schmeel und der geplanten Gerhard-Stalling-Straße sind erhöhte Lärmimmissionen insbesondere im nördlichen und westlichen Teil des Planbereiches vorhanden bzw. zu erwarten.

Die nach DIN 18005 durchgeführten Berechnungen ergeben Immissionsbelastungen, die an der westlichen und nordwestlichen Planbereichsgrenze bis 65 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts betragen. In einem Abstand von ca. 18 m zur westlichen Plangebietsgrenze entlang der Straße am Schmeel ergibt sich tags ein Immissionspegel von 60 dB(A). Im nordwestlichen Planbereich ergeben sich, bedingt durch den Kreisverkehr und der damit verbundenen Überlagerung der Emittenten, Immissionsbelastungen, die tags ebenfalls zwischen 65 dB(A) und 60 dB(A) liegen. In einem Abstand von ca. 50 m zur westlichen Plangebietsgrenze ergibt sich bei freier Schallausbreitung ein Immissionspegel, der tags bei 55dB(A) liegt und mit zunehmendem Abstand kontinuierlich geringer wird. Die Berechnungen berücksichtigen nicht die durch eine Bebauung entstehenden Abschirmungen. Die Immissionsbelastungen werden somit nach Errichtung der Gebäude, insbesondere in größerer Entfernung zu den Emissionsquellen, erheblich geringer sein.

Für die Nachtzeit ergeben die Immissionsberechnungen Immissionspegel, die insbesondere aufgrund des Bahnverkehrs erheblich über den Orientierungswerten für MI-Gebiete liegen. In einem Abstand von ca. 18 m zur westlichen Plangebietsgrenze ist ein Immissionspegel von 54 dB(A) berechnet worden. Wohngebietsadäquate Immissionspegel zur westlichen Plangebietsgrenze ergeben sich bei freier Schallausbreitung erst in einem Abstand von 130 m im südlichen und 150 m im nördlichen Planbereich. Auch für die Nachtwerte würden sich unter Berücksichtigung einer kontinuierlichen Bebauung entlang der westlichen Plangebietsgrenze erheblich niedrigere Immissionspegel ergeben.

## 2.4 Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet gehört zur Landschaftseinheit "Oldenburger Moore". Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein kleiner Birkenwald. Nördlich der vorhandenen Bebauung hat sich ein § 28 a NNatG-Biotop (ein Binsensumpf) entwickelt. Lt. Landschaftsplan der Stadt Oldenburg befindet sich das Gebiet innerhalb des Funktionsraumes Nr. 14 (Tweelbäke-West).

### 3. Inhalt des Planes

#### 3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Durch die Festsetzung von Wohngebieten in diesem Bereich soll eine Siedlungsentwicklung, wie bereits auf Flächennutzungsplanebene und im Stadtteilentwicklungsplan vorgegeben, ermöglicht werden. Darüber hinaus werden entlang der geplanten Gerhard-Stalling-Straße Mischgebiete festgesetzt. Die Abweichung von den Darstellungen des STEP ist aufgrund der Lärmvorbelastung dieses Bereiches erforderlich.

Da sich die überwiegenden Flächen des Plangebietes im Eigentum der Stadt Oldenburg (Oldb) befinden, ist eine unmittelbare Grundstücksverfügbarkeit gegeben, die eine kurzfristige Bebauung ermöglicht und somit die Deckung des Wohnraumbedarfs im Stadtsüden gewährleistet und darüber hinaus die Chance besteht, im Mischgebiet stadtteilbezogene Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen zu realisieren.

Die in diesem Bereich durch eine Siedlungsentwicklung unvermeidlichen Eingriffe in die Landschaft und den Naturhaushalt werden so gering wie möglich gehalten. So werden die Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt im Plangebiet erhalten und aufgewertet. Baum- und Strauchbestände werden soweit wie möglich erhalten und durch ausreichende Schutzabstände behutsam integriert. Vorhandene Entwässerungsgräben werden, soweit möglich, erhalten und in Verbindung mit aus wasserwirtschaftlichen Gründen neu anzulegenden Rückhaltebecken/-gräben zur Oberflächenentwässerung herangezogen.

Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege wurden in die städtebauliche Betrachtung einbezogen.

Zwar stellt der Landschaftsplan einen Konfliktbereich dar, jedoch wurde durch die Darstellung der Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die grundsätzliche Entscheidung für die städtebauliche Entwicklung getroffen.

Bei der Zulassung von nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen im Mischgebiet ist zu beachten, dass in den südlich neu geplanten Wohngebieten durch Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung eingehalten werden. Durch die Anordnung von abschirmenden Grünflächen sowie insbesondere durch die Gliederung der angrenzenden Gewerbegebiete mit Festlegungen von höchst zulässigen Lärmwerten wird jedoch sichergestellt, dass unzulässige Störungen für die Wohnbevölkerung ausgeschlossen sind.

#### 3.2 Berücksichtigung der Ziele von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan S-710 bereitet Eingriffe mit erheblichen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft im Sinne des § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes vor.

Insgesamt werden rd. 11 ha Ackerfläche, Grünlandfläche und Nasswiese in Anspruch genommen.

Für die Erschließungsanlagen und Parkplatzflächen wurde von einer völligen Zerstörung der Bodenfunktionen ausgegangen, während bei einer Wohnbebauung, soweit die Flächen nicht versiegelt werden, die Boden- und Lebensraumfunktionen der Grünlandflächen erhalten bzw. durch gärtnerische Gestaltung wiederhergestellt werden können. Es wurden hierfür 50 % angesetzt.

Über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist in Abwägung nach § 1 a Baugesetzbuch (BauGB) zu entscheiden. Der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft und die Eingriffe wurden daher bewertet. Der Bestandsaufnahme und -bewertung sind die Eingriffe in Natur und Landschaft gegenübergestellt in Form einer Bilanzierung, die nachfolgend im Grundsatz wiedergegeben wird:

Bestand:

<b>Biotoptyp</b>	<b>Flächengröße (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Biotoptflächenwert (WE)</b>
Grasacker	35 275	1,0	35 275
Grünland	37 500	1,5	56 250
Nasswiese	13 500	3,0	40 500
Mesophiles Grünland feuchter Standorte	4 880	2,0	9 760
	91 155		<b>141 785</b>

Der Bestandwert beträgt 141 785 Werteinheiten.

Eingriff:

<b>Biotoptyp</b>	<b>Flächengröße (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Biotoptflächenwert (WE)</b>
Wohnbaufläche	23 918	0	0
Mischgebietsfläche	6 344	0	0
Verkehrsfläche	11 370	0	0
Abfall/Wärme	340	0	0
Regenwasser-Rückhaltefläche	6 500	2,5	16 250
Anpflanzung	12 870	2,5	32 175
Grünfläche	2 190	2,0	4 380
Garten-/Freifläche	28 564	1,0	28 564
Spielplatz	1 000	1,0	1 000
			<b>82 369</b>

Der Eingriffswert beträgt 82 369 Werteinheiten.

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.

Bestand und Eingriffe wurden in der Bilanzierung gegenübergestellt. Danach ergibt sich, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen, d. h. kompensiert, werden können. Im Plangebiet stehen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 zur Verfügung. Die hier durchzuführenden Maßnahmen sind im GOP, der Bestandteil der Begründung ist, erläutert.

Trotz der im GOP genannten Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen ergibt sich auf der Basis des in der Stadt Oldenburg standardisiert angewandten Bilanzierungsmodells ein rechnerisches Kompensationsdefizit von 59 416 Werteeinheiten (Bestandswert abzüglich Eingriffswert).

Den Belangen von Natur und Landschaft wird Rechnung getragen, sie müssen nicht zugunsten anderer gewichtiger Belange zurückgestellt werden, da geeignete Flächen vorhanden sind, auf denen der Eingriff grundsätzlich kompensiert werden kann. Im Verhältnis zum gesamtökologischen Nachteil durch die erstmalige Inanspruchnahme neuer Bauflächen ist der vollständige Ausgleich für dieses Plangebiet gerechtfertigt und unter Abwägung anderer abwägungsrelevanter Belange auch eingriffsnah auf städtischen Flächen möglich. Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit bleibt dabei gewahrt. Das planerische Ziel der Schaffung von Wohnbauflächen ist mit geringerer Eingriffsintensität nicht erreichbar, somit nicht auf andere geeignete Weise zu erzielen. Weder die Stadt Oldenburg als derzeitige Eigentümerin der nördlichen Fläche noch die potentiellen künftigen Erwerber werden durch die Kosten des Ausgleichs finanziell unverhältnismäßig hoch belastet.

Als Fläche für Ersatzmaßnahmen soll eine Fläche nördlich des Plangebietes (Flurstück 785/3, Flur 12, Gemarkung Osternburg) durch die Umwandlung von Grünlandbrache zu extensiv genutzter Weide/Wiese aufgewertet werden. Des Weiteren sollen die Flurstücke 22, Flur 25, Gemarkung Osternburg, und Flurstück 61/1, Flur 22, Gemarkung Osternburg, zur Kompensation herangezogen werden. Entwicklungsziele sind hier mosophiles Grünland mit Übergang zur Nasswiese bzw. eine seggenbinsen- und hochstaudenreiche Nasswiese. Das bestehende Defizit von 59 416 WE wird dadurch ausgeglichen.

Von der Möglichkeit, gemäß § 135 Baugesetzbuch (BauGB) 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 minimieren, wurde durch die §§ 4 und 7 der Satzung Gebrauch gemacht. Die prozentuale Zuordnung zu den Eingriffsflächen orientiert sich an den Werteeinheiten 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 Kostenerstattungsbeträgen geregelt.

Im Bebauungsplan S-710 werden die Kosten für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen sowie der Grunderwerb der Flächen für Maßnahmen zu 81 % den Bauflächen und zu 19 % den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet.

Auswirkungen auf das im Süden des Plangebietes angrenzende Landschaftsschutzgebiet sind nach vorliegenden gutachterlichen Stellungnahmen nicht zu erwarten.

Die entlang der südlichen Stichstraße stehenden Birken werden als "zu erhalten" festgesetzt und durch die Festsetzung einer umgebenden privaten Grünfläche in ihrem Bestand geschützt.

### 3.3 Die weiteren Festsetzungen

Durch die Festsetzung der allgemeinen Wohngebiete soll die Struktur eines gewachsenen Stadtteils aufgegriffen werden. Für die Wohnbauflächen im Planbereich wird eine Grundflächenzahl von 0,3, und eine Geschossflächenzahl von 0,6, mit max. zwei Vollgeschossen (maximale Firsthöhe 11,50 m) festgesetzt. Entsprechend der vorgegebenen örtlichen Situation im Stadtteil Krusenbusch sowie in dem südlich anschließenden bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung für die Wohnbauflächen niedrig gehalten, um auch hier ein landschaftlich eingebundenes und begrüntes Baugebiet zu erhalten. Um dieses städtebauliche Ziel "Wohnen im Grünen" zu erreichen, werden die vorhandenen standortgerechten Gehölzpflanzungen einbezogen. Außerdem lässt das Maß der baulichen Nutzung auch Möglichkeiten für Neuanpflanzungen im privaten Gartenbereich offen. Die mögliche bauliche Ausnutzung ist vor dem Hintergrund des wirtschaftlichen Umgangs mit den neu ausgewiesenen Siedlungsflächen gewählt worden. Die Anzahl der Wohnungen soll auf zwei Wohneinheiten pro Gebäude beschränkt werden. Diese Reduzierung der baulichen Nutzung soll den Übergang zur bestehenden Bebauung sicherstellen und einer zu eng verdichteten Bebauung sowie großflächiger Versiegelung entgegenwirken. Die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten wird hier auch im Hinblick auf die Anwendung der Erschließung vorgenommen. Es soll damit von vornherein vermehrter Kraftfahrzeugverkehr ausgeschlossen werden.

Durch die Festsetzung eines Mischgebietes südlich angrenzend an die geplante Verlängerung der Gerhard-Stalling-Straße sollen Flächen für die Entwicklung von Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen gesichert werden. Für das Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 mit zwei Vollgeschossen (max. Firsthöhe 11,50 m) festgesetzt. Durch diese konzentrierte Bebauung soll erreicht werden, dass sich ein neues Zentrum entwickeln kann.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist im östlichen Plangebietsrand die Anlage von Regenrückhaltegräben geplant, um die offene Regenrückhaltung zu fördern. Die endgültige Ausbauf orm der Regenrückhalteanlagen wird im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens festgelegt.

Unter Berücksichtigung der berechneten Immissionsbelastungen wird eine Wohnbebauung entlang der Straße Am Schmeel erst in einem Abstand von über 18 m zur westlichen Plangebietsgrenze zugelassen. Für den Tagzeitraum ergeben sich somit für ein ca. 35 m tiefes Gebiet Immissionsbelastungen von 55 dB(A) bis 60 dB(A), die einem Mischgebiet entsprechen. Die nächtlichen Immissionsbelastungen betragen zwischen 49 dB(A) und 54 dB(A) und sind durch passive Schallschutzmaßnahmen auszugleichen. Für Gebäude, die in dem ca. 35 m breiten Streifen entlang der Straße Am Schmeel entstehen, werden daher passive Schallschutzmaßnahmen gemäß § 5 des Lärmpegelbereichs III nach DIN 4109 festgesetzt.

Die anschließenden Flächen entsprechen selbst bei freier Schallausbreitung tags einem allgemeinen und im östlichen Planbereich sogar einem reinen Wohngebiet. Aufgrund der nächtlichen Immissionsbelastungen sind allerdings auch für diese anschließenden Wohnbauflächen Lärmschutzmaßnahmen gemäß Lärmpegelbereich II festgesetzt worden.

Die Errichtung eines Lärmschutzwalls entlang der Straße Am Schmeel würde für das Plangebiet nur eine geringe Lärminderung bewirken. Entscheidend ist dabei der große Abstand des Walls zur Bahnlinie Oldenburg - Osnabrück, die insbesondere nachts für die Immissionsbelastungen verantwortlich ist. Da der Lärmschutzwall ohnehin nicht für einen ausreichenden Lärmschutz sorgen würde, sind passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt worden.

Entlang der Gerhard-Stalling-Straße ergeben sich Immissionsbelastungen von 60 bis 65 dB(A) tags und 53 bis 57 dB(A) nachts. Die höheren Immissionsbelastungen ergeben sich im Bereich des Kreisverkehrs durch die Überlagerung der Immissionsquellen Gerhard-Stalling-Straße, Am Schmeel und der Bahnstrecke Oldenburg - Osnabrück. entlang der Gerhard-Stalling-Straße wird ein Mischgebiet festgesetzt, für das die DIN 18005 Orientierungswerte von tags 60 dB(A) und nachts 55 dB(A) empfiehlt. Im Bereich des Kreisverkehrs ergeben sich somit die höchsten Überschreitungen von tags 5 dB(A) und nachts 12 dB(A). Ein Schutz des Mischgebietes durch aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalls entlang der Gerhard-Stalling-Straße und der Straße Am Schmeel ist nicht sinnvoll, da die insbesondere nachts dominierende Immissionsquelle "Bahnstrecke" durch diese Maßnahmen nicht nennenswert verbessert werden würde. Das Weiteren ist zu berücksichtigen, dass Unterbrechungen der Lärmschutzwand die Effektivität dieser Maßnahme erhebliche reduzieren würde. Zum Schutz vor Verkehrsimmissionen werden somit nicht überbaubare Flächen festgesetzt. Diese haben entlang der Straße Am Schmeel eine Tiefe von 18 m und entlang der Gerhard-Stalling-Straße eine Tiefe von 5 m. Die im Mischgebiet weiterhin bestehende Lärmbeeinträchtigung wird durch passive Schallschutzmaßnahmen geregelt. Für die in den Lärmpegelbereichen 2 und 3 gelegenen Gebäude sind die in § 5 dargestellten erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile einzuhalten. Eine Verbesserung der Wohnsituation wird erreicht, sofern die schutzwürdigen Nutzräume, wie Schlaf-, Wohn- und Kinderzimmer, auf der schallabgewandten Seite des Gebäudes angeordnet werden. Ebenso sollten die Außenwohnbereiche, wie Terrassen und Balkone, die abschirmende Wirkung der Gebäude ausnutzen.

### 3.4 Erschließung

Die Straße Am Schmeel grenzt westlich an das Plangebiet.

Die Erschließung der Bauflächen erfolgt über drei Anbindungen an die Straße Am Schmeel. Der betreffende Abschnitt der Straße Am Schmeel ist Bestandteil des Hauptverkehrsstraßennetzes (Vorbehaltsnetz) gemäß Ratsbeschluss vom 19.03.1990. Er befindet sich in der Straßenbaulast der Stadt Oldenburg und gilt als provisorisch befestigt. Für die endgültige äußere Erschließung dieses und weiterer neuer Baugebiete im Rahmen des Stadtteilentwicklungsplanes sind Straßenbaumaßnahmen in den Straßen Am Bahndamm/Am Schmeel notwendig.

Die innere Erschließung des Mischgebietes ist abhängig von den sich dort ansiedelnden Nutzungen und wird ggf. über privatrechtliche bzw. öffentlich rechtlicher Regelungen gesichert. Die innere Erschließung des Wohngebietes erfolgt über eine ca. 500 m lange Ringstraße und im südlichen Bereich über eine ca. 200 m lange Stichstraße. Der Ausbau dieser Erschließungsstraßen soll flächensparend in einer Breite zwischen 6,00 m und 9,50 m erfolgen. Aufgrund der Lage im Netz und der zu erwartenden geringen Verkehrsbelastung wird hier ein verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Um eine direkte und gefahrenlose Anbindung des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer zu schaffen ist geplant, das Plangebiet allseitig an die bereits vorhandenen und im STEP dargestellten Fuß- und Radwege der Nachbargebiete anzuschließen. Die Fuß- und Radwege sollen so hergerichtet werden, dass gleichzeitig eine Nutzung als Notzufahrt für Unterhaltungsfahrzeuge, Rettungswagen usw. möglich ist. Der am östlichen Plangebietsrand verlaufende Fuß-/Radweg soll über den Wasserzug geführt und in den angrenzenden Bebauungsplan S-719 weitergeführt werden. Die genaue Lage des Fuß- und Radweges wird in der Ausbauplanung festgelegt. Mit der Herstellung eines Brückenbauwerkes sind ggf. Bäume zu entfernen.

Innerhalb der Verkehrsflächen sind die öffentlichen Stellplätze unterzubringen. Einzelheiten der Straßengestaltung sind der späteren Ausbauplanung vorbehalten.

Die Versorgung des Plangebietes mit technischer Infrastruktur ist mit der Herstellung der Kanalanlagen in der Gerhard-Stalling-Straße gesichert.

Für den Bereich des Bebauungsplanes wurde die Versorgung mit Nahwärme geprüft. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass eine zentrale Wärmeversorgung nicht wirtschaftlich einzusetzen ist. Bei der geplanten verhältnismäßig kleinteiligen Bebauung ist auch bei der Betrachtung der CO<sub>2</sub>-Bilanz eine Kombination von energiesparenden und ökologischen Bau- und Versorgungsformen günstiger als die Schaffung einer Nahwärmelösung.

Die Stadt als Eigentümerin der überwiegenden Flächen wird eine geordnete Wertstoffsammlung sichern. Wertstoffcontainer können im nördlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche auf der hierfür festgesetzten Fläche an der Straße Am Schmeel angeordnet werden.



Die Oberflächenentwässerung ist durch Rückhaltemaßnahmen sicherzustellen. Gemäß § 149 (3) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) sind die Grundstückseigentümer verpflichtet, das anfallende Niederschlagswasser auf ihrem Grundstück zu bewirtschaften, wo dieses schadlos möglich und sinnvoll ist. Es wurden daher Bodenuntersuchungen durchgeführt und die Grundwasserflurabstände festgestellt. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass unter einer ca. 30 cm dicken Oberbodenschicht überwiegend Fein- und Mittelsande, zum Teil mit schluffigen Bestandteilen, anstehen. Der Boden ist somit als versickerungsfähig einzustufen. Da jedoch die festgestellten Flurabstände des Grundwassers nur ca. 0,70 bis 1,50 m betragen, ist eine ganzjährige Versickerung über Rigolen oder Mulden-Rigolen-Systeme nicht möglich. Auf den Grundstücken kann lediglich eine teilweise Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser über geeignete unbefestigte Flächen, Mulden oder wasserdurchlässiges Pflaster erfolgen.

Da eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers, wie oben angeführt, wegen der hohen Grundwasserstände nur sehr eingeschränkt erfolgen kann und in den Vorfluter nur ein Grundabfluss von 1,5 l/(s x ha) eingeleitet werden darf, sind Regenrückhaltemaßnahmen erforderlich.

In dem Bebauungsplan sind an der Ostseite des Planbereiches innerhalb der öffentlichen Grünflächen Regenrückhalteanlagen mit Vorflut zum Wasserzug vom Verschiebebahnhof vorgesehen. In den öffentlichen Straßen werden Regenwasserkanäle als Freigefälleleitungen verlegt. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt zum Teil in östlicher Richtung zu den Regenrückhalteanlagen.

Der Ausbau der Rückhalteanlagen soll auf ganzer Länge in einer mittleren Breite von ca. 9,00 m erfolgen und naturnah in die Gesamtgestaltung der Grünanlagen eingebunden werden.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt durch Anschluss an das städtische Kanalnetz.

Die Löschwasserversorgung wird gemäß den DVGW Arbeitsblättern W 405 und W 331 sichergestellt. Der Löschwasserbedarf wird mit 96 m<sup>3</sup>/h bemessen.

Eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs könnte, falls erforderlich, an der Straße Am Bahndamm/Am Schmeel eingerichtet werden. Die Lage der möglichen Haltestelle wird im Rahmen der Ausbauplanung bestimmt. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich z. Z. in einem Abstand 600 m zum Plangebiet an der Kreuzung Straße "Am Schmeel/Tweelbäker Tredde". Durch diese Haltestelle "Bahnhof Krusenbusch" hat das Gebiet eine direkte ÖPNV-Anbindung in das Oldenburger Stadtzentrum und zum Hauptbahnhof.

Ein Spielplatz für die Wohnbauflächen Am Schmeel ist in dem südlich angrenzenden Wohngebiet geplant. Die Größe des Spielplatzes ist auf die prognostizierte Einwohnerzahl bzw. Anzahl der Kinder in bestimmten Altersgruppen abgestimmt, die sich in den neuen Wohngebieten ansiedeln werden. Bei dem geplanten Spielplatz soll es sich, wie im STEP vorgesehen, um einen wohnquartiersbezogenen Spielplatz handeln. Der Einzugsbereich für den Spielplatz beträgt rd. 500 m und

deckt somit den Bedarf innerhalb des Plangebietes S-710 und der geplanten südlich angrenzenden Bebauung.

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind gegenüber der Bezirksregierung Weser-Ems meldepflichtig. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

4. Maßnahmen zur Planverwirklichung

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

5. Städtebauliche Daten Stand 28.10.2002

Plangebietsgröße:	ca. 10,95 ha
Allgemeines Wohngebiet:	ca. 4,64 ha
Mischgebiet	ca. 1,52 ha
Öffentliche Grünflächen:	ca. 3,24 ha
Verkehrsfläche:	ca. 1,00 ha
Wasserfläche (ohne RRH):	ca. 0,28 ha
Gemeinschaftsstellplätze:	ca. 0,27 ha

6. Kosten der Planverwirklichung


Die finanziellen Auswirkungen, die aufgrund der Umsetzung der Planung entstehen, setzen sich wie folgt zusammen:

Erschließung:	1 000 250,00 €
Öffentliches Grün:	
- Ausgleichsmaßnahmen + Entwicklungspflegekosten	107 000,00 €
- Grünanlage + Spielplatz	92 500,00 €
Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft (Ankauf und Anpflanzung):	<u>368 222,00 €</u>
	<u>1 567 972,00 €</u>

Durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, städtische Einnahmen aus Grundstücksverkäufen zu erzielen.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg in seiner Sitzung am **19. Mai 2003** zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, 19. Mai 2003



Oberbürgermeister

