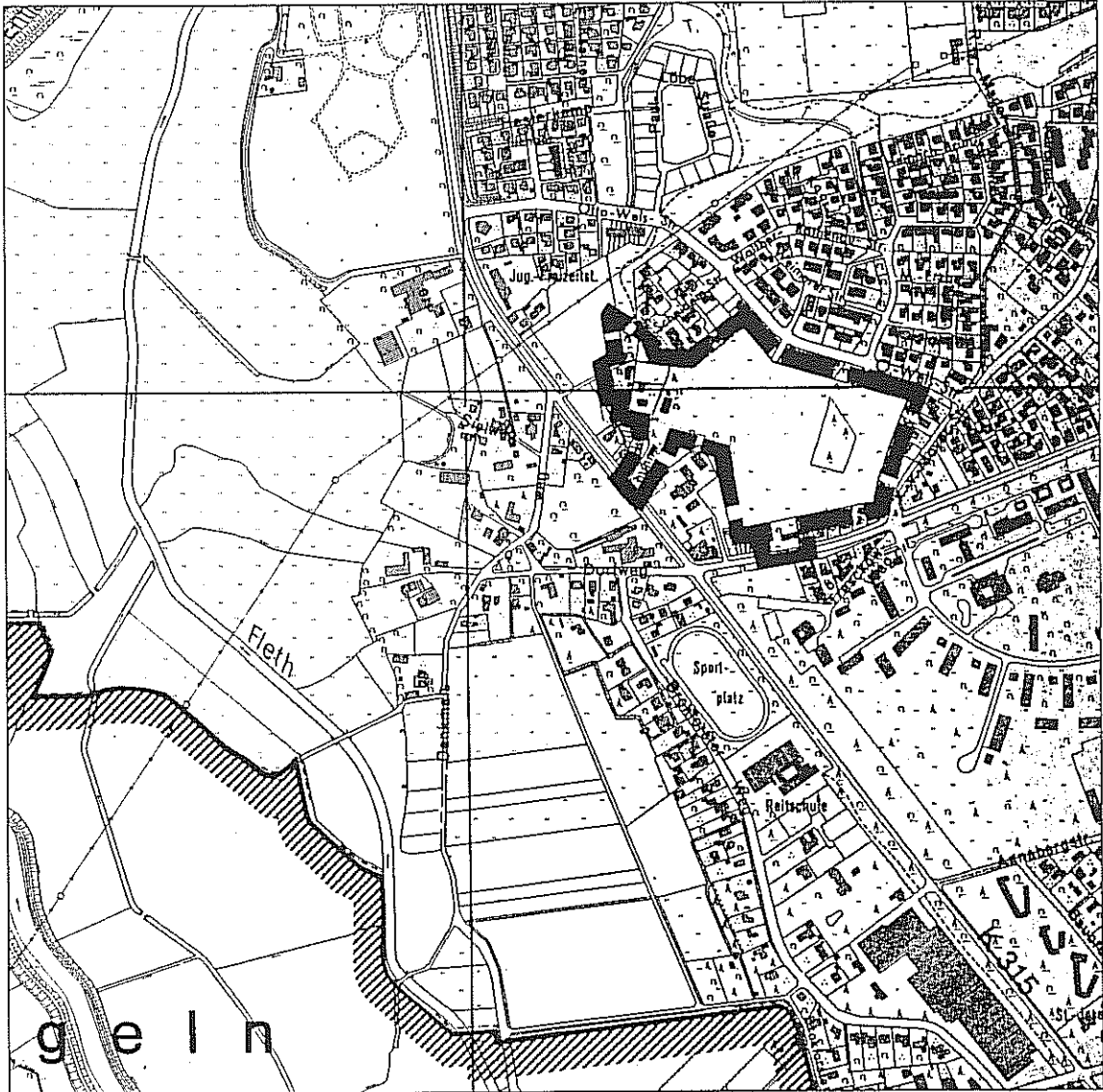


# Stadt Oldenburg



## Bebauungsplan S-740 "Südlich Otto-Wels-Straße" -Begründung-

## **INHALTSÜBERSICHT**

- 1. Anlaß und Ziel der Planung**
- 2. Rahmenbedingungen**
  - 2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse
  - 2.2 Örtliche Gegebenheiten
  - 2.3 Öffentlicher Personennahverkehr
  - 2.4 Zustand von Natur und Landschaft
- 3. Inhalt der Planung**
  - 3.1 Grundsätzliche Festsetzungen
  - 3.2 Sonstige Festsetzungen
  - 3.3 Eingriffe in Natur und Landschaft
  - 3.4 Erschließung
    - 3.4.1 Verkehrserschließung
    - 3.4.2 Schmutz- und Oberflächenwasser
    - 3.4.3 Sonstige Erschließungsmaßnahmen
  - 3.5 Städtebauliche Daten
- 4. Maßnahmen zur Planverwirklichung**

## **Textteil der Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb) betreffend den Bebauungsplan S-740 „Südlich der Otto-Wels-Straße“**

### **1. Anlaß und Ziel der Planung**

Der Rat der Stadt Oldenburg hat in seiner Sitzung am 19.06.2001 beschlossen, für die Flächen östlich der Sandkruger Straße zwischen Otto-Wels-Straße und Bümmersteder Tredde den Bebauungsplan S-740 aufzustellen.

Im Flächennutzungsplan '96 ist dieser Bereich zum größten Teil als Wohnbaufläche dargestellt. Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Tatsache, daß der Besitzer des landwirtschaftlichen Betriebs Sandkruger Straße Nr. 173 die Viehhaltung aufgegeben hat und die hofnahen Flächen für eine Wohnbebauung zur Verfügung stellen möchte. Ziel ist es daher, mit diesem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen, da das Angebot an Wohnbauflächen in der Stadt Oldenburg weiterhin knapp ist.

### **2. Rahmenbedingungen**

#### **2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Die Flächen des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan '96 der Stadt Oldenburg als Wohnbaufläche (W), als gemischte Baufläche (M) sowie als Grünfläche dargestellt. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans berücksichtigen diese Vorgaben weitgehend. Lediglich die geplante Gemeinbedarfsfläche für ein kirchliches Gemeindezentrum im Bereich der ehemaligen Tankstelle deckt sich nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Da kirchliche Einrichtungen aber sowohl in einem Mischgebiet als auch in einem Wohngebiet zulässig sind, wird der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans S-600 (rechtsverbindlich seit dem 23.12.1983). Darin wurden bereits zwei Verkehrsanbindungen an die Otto-Wels-Straße vorgesehen. Diese Anbindungen sowie die darin zum Teil bereits verlegten Entsorgungsleitungen werden ebenfalls berücksichtigt.

#### **2.2 Örtliche Gegebenheiten**

Der für eine Wohnbebauung vorgesehene, zwischen der Bümmersteder Tredde und der Otto-Wels-Straße gelegene Geltungsbereich umfaßt eine bisher als hofnahe Weide genutzte Teilfläche des landwirtschaftlichen Betriebs Sandkruger Straße Nr.173. Die Fläche wird durch die rückwärtigen Grenzen der Straßenrandbebauungen der Otto-Wels-Straße (im Norden), der Robert-von-Mayer-Straße (im Osten), der Bümmersteder Tredde (im Süden), der Philipp-Scheidemann-Straße (im Nordwesten), durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 136/32 (Rebhuhnweg Nr.21), 817/121 (Sandkruger Straße Nr.145) und einer Teilfläche des Flurstücks 816/21 sowie durch den landwirtschaftlichen Betrieb und die östliche Grenze des Rebhuhnweg (im Südwesten) begrenzt. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 5,83 ha.

Der als Viehweide (Pferde und Rinder) genutzte Grünlandbereich wird durch ortsbildprägende Alteichenbestände in Hofnähe sowie durch ein kleines Wäldchen (ca. 0,42 ha) aus Eichen, Birken, Ebereschen, Douglasien, Kiefern und Lärchen im östlichen Teil unterbrochen und geprägt. Das im Osten des Planbereichs vorhandene landwirtschaftliche Gebäude ist auffällig bzw. schon eingestürzt.

Das Umfeld des im Westen daran angrenzenden Bereichs mit den Wohnhäusern Rebhuhnweg Nr.21 und Sandkruger Straße Nr.145 ist ebenfalls durch jüngere und ältere Eichenbestände geprägt.

Eine unmittelbar an die Bümmersteder Tredde grenzende Teilfläche ist mit Garagen und dem Gebäude einer ehemaligen Tankstelle bebaut, das jetzt als Getränke-Shop (Bümmersteder Tredde 15) genutzt wird. In diesem Bereich ist eine Altlastenverdachtsfläche bekannt. Für den Altstandort Nr.196, ehemalige Tankstelle, wurde eine Nutzungsrecherche mit einem Gutachten vom 23.11.01 und eine Gefährdungsabschätzung mit einem Gutachten vom 26.02.02 durch das Ingenieurbüro Schlegel & Partner, Cloppenburg, 26135 Oldenburg, erstellt. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans S-740 konnte mittels der o.g. Gefährdungsabschätzung der Altlastenverdacht nicht bestätigt werden. Aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde sind im Vorfeld des B-Plans keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt derzeit über die beiden Hofzufahrten von der Sandkruger Straße und von der Bümmersteder Tredde, über den Rebhuhnweg (Privatweg) und über eine private Zuwegung von der Sandkruger Straße (Haus Nr.145). Eine Zufahrt über die beiden im Bebauungsplan S-600 festgesetzten Anschlüsse an die Otto-Wels-Straße ist zur Zeit nicht möglich.

### **2.3 Öffentlicher Personennahverkehr**

Der Geltungsbereich wird durch die Buslinien 302 (Sandkruger Straße-Bümmersteder Tredde) und 315 (Sandkruger Straße) an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle liegt unmittelbar nördlich des Knotenpunktes Bümmersteder Tredde/Sandkruger Straße.

### **2.4 Zustand von Natur und Landschaft**

Der Geltungsbereich liegt in Bümmerstede in der naturräumlichen Landschaftseinheit der Osenberge (Bezeichnung im Landschaftsrahmenplan: Nr.10) im Bereich der „Ostfriesisch-Oldenburgischen-Geest“. Die Osenberge sind ein 10 km langes und bis zu 3,5 km breites Dünengebiet am rechten Rand des Hunte-Tales. Früher war es zum größten Teil von Heide überzogen, heute ist es weitgehend dicht besiedelt.

Die in der Landschaftseinheit der Osenberge vorkommenden Bodentypen sind sandige sowie lehmig feuchte Böden: Podsole, Pseudogleye und Gleye sowie Plaggenesche in Randbereichen (aus LP 1996). Es handelt sich aufgrund des Bodentyps um ein Gebiet mit überwiegend hoher Grundwasserneubildungsrate von >200 bis 300 mm/a.

Die anstehende Bodenart ist Feinsand. Der Mutterboden ist ein schwach humoser, schwach schluffiger Feinsand. Darunter liegen schwach schluffige und schwach mittelsandige Feinsande. Der Grundwasserstand wurde bei den Sondierbohrungen zwischen 70 und 190 cm unter Geländeoberkante ermittelt (aus „Untersuchung der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden“ der Gruppe Ingenieurbau Schlegel und Partner 05/01). Die heutige Geländehöhe liegt bei ungefähr 5 m ü.NN.

Laut Aussage des Landschaftsrahmenplanes (LRP) liegt das Plangebiet in einem Bereich mit sehr starker potentieller Winderosionsgefährdung und mit sehr geringem Rückhaltevermögen für Nitrate.

Bis zum Jahr 1981 lagen die hofnahen Weiden durch eine Sanddüne um 50 bis 170 cm höher als heute; sie bildete in der umliegenden flachen Landschaft einen unübersehbaren Orientierungspunkt mit einer Höhe von 6,80 m an der höchsten Stelle. Auf einer Fläche von ca. 1,5 ha fand damals Sandabbau statt, der eine bessere landwirtschaftliche Ausnutzbarkeit zum Ziel hatte (siehe Akten zur Bodenabbaugenehmigung bei der Abteilung Technischer Umweltschutz des Amtes für Umwelt und Naturschutz in Oldenburg).

Der überwiegende Teil der eingeebneten Fläche wird zur Zeit noch teilweise als Rinder-, teilweise als Pferdeweide landwirtschaftlich genutzt. Am Rande, aber auch innerhalb der Weideflächen stehen gruppen- und reihenweise überwiegend große und alte Eichen.

Ein erhöhter und kleinrelieffreier Bereich (stellenweise offene Sandbereiche) in zentraler Lage trägt einen stellenweise ruderalisierten waldartigen Bestand aus zahlreichen Gehölzen wie Eichen, Birken, Kiefern, Lärchen, Douglasien und Ebereschen.

Am nördlichen Rand des Plangebietes finden sich zwei ungenutzte dreieckige Flächen, die dichte Gras- und Staudenflur sowie Brombeersträucher-Bewuchs tragen.

Im Westen liegt ein brachliegender Bereich um eine verfallende Scheune mit Gras- und Staudenflur sowie Gehölzbewuchs. Ferner grenzen 2 eingeschossige Wohngebäude (Rebhuhnweg Nr.21 und Sandkruger Straße Nr.145) mit umgebenden Hausgärten und umfangreichen Alteichenbestand an.

Aus gesamtstädtischer Sicht sind die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen für eine Bebauung aufgrund ihrer geringen ökologischen Wertigkeit geeignet.

### **3. Inhalt der Planung**

#### **3.1 Grundsätzliche Festsetzungen**

Es ist beabsichtigt, dem in der Stadt Oldenburg anhaltenden Bedarf an Wohnbaugrundstücken durch die Neuausweisung von Wohnbauflächen Rechnung zu tragen. Der Planbereich ist bereits allseitig von Bebauung umgeben. Die bislang unbebauten Flächen sind aufgrund der rundum bestehenden Infrastruktur aus städtebaulicher Sicht für eine weitere Siedlungsentwicklung geeignet. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der umgebenden Bebauung und an dem Ziel, mit den in der Stadt noch verfügbaren Flächen flächensparend

umzugehen und eine möglichst platzsparende verdichtete Bebauung anzustreben. Daher wird die GRZ mit 0,4 relativ hoch angesetzt. Die Differenzierung in Bereiche mit eingeschossiger bzw. zweigeschossiger Bebauung orientiert sich an der umgebenden Bebauung (1-geschossig an der Otto-Wels-Straße, 2-geschossig an der Bümmersteder Tredde).

Aufgrund der bestehenden Nachfrage, insbesondere nach Doppelhaushälften, ist davon auszugehen, dass ca. 80 Wohneinheiten geschaffen werden können. Dieser Anhaltswert wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt und dem Investor.

Eine Berücksichtigung der im Westen an den Geltungsbereich grenzenden Hoffläche ist nicht mehr erforderlich. Die Rindviehhaltung wurde aufgegeben; die verbliebene Freifläche dient nur noch als Pferdekoppel. Die Zustimmung des Landwirtes zur vorliegenden Planung beinhaltet die Zustimmung zu folgenden Fakten:

- die derzeitige Form der Bewirtschaftung ist mit dem Heranrücken der Wohnbebauung vereinbar;
- für die derzeit ausgeübte Tätigkeit besteht Bestandsschutz;
- eine Wiederaufnahme immissionsrelevanter landwirtschaftlicher Tätigkeiten, die zu einem Konflikt mit der künftigen Wohnbebauung führen könnten, ist ausgeschlossen.

### 3.2 Sonstige Festsetzungen

#### Allgemeines Wohngebiet

Um die im Randbereich überwiegend vorhandene eingeschossige Einfamilienhausstruktur nicht durch untypische Appartementwohnanlagen o.ä. zu stören, wird im Bereich der Planstraße A sowie im östlichen Teil der Planstraße B eine eingeschossige Bauweise festgesetzt und die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf 2 Wohnungen begrenzt. Indirekt wird dadurch auch die Zahl der innerhalb der Verkehrsflächen erforderlichen öffentlichen Stellplätze sowie die Zahl der privaten Stellplätze beschränkt.

Da der Anschlußbereich der Planstraße B an die Bümmersteder Tredde zum Teil durch zweigeschossige Reihenhäuser geprägt wird, soll auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht und angestrebt werden. Deshalb wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit 2 festgesetzt, bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8.

Die in der textlichen Festsetzung §1(2) ausgeschlossenen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden ausgeschlossen, um den Gebietscharakter nicht zu stören, Störpotentiale zu vermeiden und das auf einen reinen Anliegerverkehr zugeschnittene Straßennetz nicht durch Kunden- oder Lieferverkehre zu belasten.

Um die im Südwesten geplante Wohnbebauung gegenüber dem landwirtschaftlichen Betrieb deutlich abzugrenzen und gegenseitige Störungen optischer und -in geringerem Umfang- auch akustischer Art durch die verbleibenden landwirtschaftlichen Tätigkeiten und Nutzungen weitgehend auszuschließen, wird an der westlichen Grenze ein 5 m breiter Streifen zum Anpflanzen heimischer Laubgehölze festgesetzt.

Auf die Festsetzung einer Firstrichtung (50% in Ost-West-Richtung  $\pm 45^\circ$  zur Steigerung der Attraktivität für den Einbau von Sonnenkollektoren) wird aus mehreren Gründen verzichtet:

- Der Investor wird durch entsprechende Anordnung der verschiedenen Haustypen für einen entsprechend großen Anteil in Ost-West-Richtung ausgerichteter Häuser sorgen;
- die Bauherren, die Sonnenkollektoren einbauen und nutzen möchten, werden von sich aus die Dachflächen entsprechend ausrichten;
- durch die Festsetzung von Firstrichtungen in bestimmten Bereichen werden die Gestaltungsmöglichkeiten für diese Bereiche unnötig eingeschränkt;
- es gibt keinen plausiblen Grund zu der Annahme, dass mehr als die Hälfte der Bauherren als Firstrichtung Nord-Süd bevorzugen.

### **Fläche für den Gemeinbedarf**

Das unmittelbar an der Einmündung der Planstraße B in die Bümmersteder Tredde gelegene Grundstück einer ehemaligen Tankstelle (heute Getränke-Shop) soll –zusammen mit einer rückwärtigen Fläche– mit einem Gemeindezentrum der evangelischen Kirchengemeinde Osternburg bebaut werden. Nach den Vorstellungen der Kirchengemeinde ist beabsichtigt, im vorderen Bereich das Gemeindezentrum zu errichten und im rückwärtigen Bereich ein Wohnhaus für die Gemeindeleitung zu errichten.

Im wirksamen Flächennutzungsplan 96 ist das ehemalige Tankstellengrundstück als gemischte Baufläche, der rückwärtige Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Da kirchliche Einrichtungen sowohl in einem Mischgebiet als auch in einem Wohngebiet zulässig sind, könnte das Vorhaben also auch innerhalb eines festgesetzten Mischgebietes bzw. eines Wohngebietes realisiert werden. Um aber die geplante Nutzung auch bauleitplanerisch festzuschreiben, wird der von der Gemeinde für die Realisierung des Vorhabens benötigte Bereich in einer Größe von ca. 3.100 m<sup>2</sup> als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist eine zweigeschossige Bebauung zulässig. Die erforderlichen privaten Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen.

Aufgrund der Tatsache, daß kirchliche Einrichtungen sowohl in einem Mischgebiet als auch in einem Wohngebiet zulässig sind, wird die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen.

Im Hinblick auf die frühere Tankstellennutzung des Grundstücks wird der gesamte Bereich als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, kenntlich gemacht.

### **Öffentliche Grünfläche**

Innerhalb des Wohngebietes wird unter Berücksichtigung der Vorgaben des Flächennutzungsplans '96 und zur Sicherung des vorhandenen Gehölzbestandes ein öffentlicher Grünzug geschaffen, der als Grünzugverbindung zwischen Hunteniederung und Wüschemeer (entlang Walther-Rathenau-Straße) eine Vernetzungsfunktion übernehmen soll und gleichzeitig eine Gliederung des Wohngebietes in zwei separate Bereiche schafft, die lediglich durch eine Rad-/Gehwegverbindung verbunden sind. Durch einen in wassergebundener Decke hergestellten Gehweg, der an das südliche Ende des Rebhuhnwegs (öffentlich gewidmetes Teilstück), die Philipp-Scheidemann-Straße und die Otto-Wels-Straße angeschlossen wird, soll der Bereich für Fußgänger erlebbar und durchlässig gemacht werden.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird ein nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz erforderlicher Spielplatz angelegt. Die Mindestgröße eines Spielplatzes beträgt 2 % der zulässigen Geschoßfläche (15.124 m<sup>2</sup>), d.h. 302 m<sup>2</sup>. Der festgesetzte Spielplatz hat eine Größe von

865 m<sup>2</sup>. Die Abpflanzung im Westen dient einer optischen Abschirmung gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung.

Für die Oberflächenentwässerung wird die Herstellung eines Regen-Rückhaltebeckens im Nordosten westlich der Planstraße B erforderlich. Dabei wird der schützenswerte Baumbestand berücksichtigt. Das Becken wird mit Böschungsneigungen von mindestens 1:3 bis 1:6 (und flacher) naturnah gestaltet. Bei der Dimensionierung wird der im Flächennutzungsplan als Wohnbauland dargestellte Bereich des Bauernhofs mit berücksichtigt. Weitere Details der Planung werden im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens geregelt.

### **Private Grünfläche**

Um die im Flächennutzungsplan 96 dargestellte Grünzugverbindung zwischen Hunteniederung und Wüschemeer realisieren zu können, sind die westlich an das Hofgrundstück grenzenden Flächen als öffentliche bzw. private Grünflächen festgesetzt. Die vorhandenen Wohngebäude genießen Bestandsschutz; bauliche Maßnahmen können nur innerhalb der festgesetzten Bauteppiche erfolgen. Die weitere gärtnerische Nutzung ist nicht beeinträchtigt.

### **3.3 Eingriffe in Natur und Landschaft**

Die Aufstellung des Bebauungsplans S-740 bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Durch den Bau von Straßen, Wohngebäuden, Nebenanlagen etc. werden die ökologischen Bodenfunktionen sowie das Landschaftsbild beeinträchtigt. Aufgrund der vorhandenen Vegetation (Weide) und der Tatsache, daß sich der Eingriff ausschließlich auf landwirtschaftlich genutzte Intensivflächen erstreckt, sind faunistische Untersuchungen nicht erforderlich.

Über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist in Abwägung nach §1 Baugesetzbuch (BauGB) zu entscheiden. Daher werden der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft und die Eingriffe bewertet. Die Bestandsbewertung wird der Eingriffsbewertung in Form einer Bilanzierung gegenübergestellt.

Einzelheiten zum Bestand und die Bewertung von Natur und Landschaft ergeben sich aus den Erläuterungen zum Grünordnungsplan. Darin sind die Bestandsbewertung, die Eingriffsbewertung und die Bilanzierung enthalten. Aus der Bilanzierung ergibt sich ein durch die geplante Wohnbebauung samt Verkehrserschließung bedingtes Kompensationsdefizit von ca. 37.428 WE. Dabei sind die innerhalb des Geltungsbereichs vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen bereits berücksichtigt. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird auf einer Ersatzfläche außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kompensiert.

Der Umfang des Ausgleichs unterliegt der planerischen Abwägung nach §1(6) BauGB. Im Hinblick auf den dringenden Wohnbedarf und auf die im Stadtgebiet aus ökologischer Sicht nur noch sehr begrenzt verfügbaren Bauflächen sowie zur Vermeidung einer weiteren Versiegelung der freien Landschaft ist eine möglichst gute Ausnutzung dieser Flächen erforderlich. Aufgrund dieser Erfordernisse ist der Eingriff nicht vermeidbar. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu 100 % kompensieren. Als Ersatzfläche ist eine ca. 2,63 ha große landwirtschaftliche Ackerfläche am südwestlichen Stadtrand zwischen dem Bümmersteder Fleth und dem Tungeler Weg vorgesehen. Die Fläche ist Bestandteil eines 60,9 ha großen Bereichs, der im Landschaftsplan 1996 als geeignet für die Verwirklichung von Kompensationsmaßnahmen für Eingriffsflächen in Bümmerstede bezeichnet ist. Die Ackerfläche wird in eine Extensivgrünland-Fläche umgewandelt. Details der beabsichtigten Extensivierungsmaßnahmen sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.



Durch die Herstellung einer öffentlichen Grünfläche (mit gruppenweisen Gehölzanzpflanzungen) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und durch die festgelegten Maßnahmen auf der Ersatzfläche werden die Eingriffe in den Naturhaushalt ausgeglichen.

Die Durchführung der externen Ausgleichsmaßnahmen auf der Ersatzfläche werden im Rahmen eines privatrechtlichen Vertrages (Städtebaulicher Vertrag) zwischen der Stadt Oldenburg und dem Eigentümer der Ersatzfläche geregelt und durch eine entsprechende Grundbucheintragung sichergestellt.

### **3.4 Erschließung**

#### **3.4.1 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Neubaugebietes erfolgt über zwei bereits im Bebauungsplan S-600 festgesetzte Anschlüsse an die Otto-Wels-Straße sowie durch einen Anschluß an die Bümmersteder Tredde.

Die Planstraße A bildet eine Straßenschleife mit Anschluß an die Otto-Wels-Straße. Die Planstraße B stellt eine Verbindung zwischen Otto-Wels-Straße und Bümmersteder Tredde her. Es ist ein verkehrsberuhigter Ausbau vorgesehen. Dadurch wird einerseits ein wohnungsnaher Aufenthalt auf der Straße ermöglicht, andererseits der Versiegelungsgrad auf ein Minimum beschränkt, da keine Gehwege erforderlich sind. Durch den Ausbau und die Gestaltung als Wohnstraße werden allen Verkehrsteilnehmern gleiche Rechte eingeräumt und das Spielen und die Kommunikation auf der Straße gefördert. Aufgrund der zulässigen Schrittgeschwindigkeit und der verwinkelten Straßenführung ist nicht mit Fremdverkehr zwischen der Otto-Wels-Straße und der Bümmersteder Tredde zu rechnen, zumal sich dafür die schneller befahrbare und nahe liegende Robert-v.-Mayer-Straße anbietet.

Im Hinblick auf eine mittel- bis langfristig nicht auszuschließende Bebauung des verbleibenden Hofgrundstücks ist eine Straßenverbindung bis an die Grenze dieses Bereichs vorgesehen. Die derzeitigen Hofanbindungen an die Sandkruger Straße und an die Bümmersteder Tredde liegen so dicht am Knotenpunkt Sandkruger Straße/Bümmersteder Tredde, daß ein künftiger Straßenanschluß im unmittelbaren Knotenpunktsbereich als problematisch angesehen werden muß.

Die Durchlässigkeit des Gebiets für Fußgänger und Radfahrer wird durch eine Rad-/Gehwegverbindung zwischen den Planstraßen A und B sowie durch Wegverbindungen innerhalb des Grünzugs mit Anbindungen an die Otto-Wels-Straße, die Philipp-Scheidemann-Straße und an das südliche Ende des Rebhuhnwegs (wird öffentlich gewidmet) gewährleistet.

Die öffentlichen Stellplätze (1 Stellplatz je 3 Wohneinheiten) werden im Straßenraum untergebracht. Aufgrund des absehbaren, relativ großen Anteils an Doppelhäusern ist ein Teil der erforderlichen Stellplätze bereits als Senkrechtparkplätze außerhalb des eigentlichen Straßenraumes festgesetzt. Die zusätzlich erforderlichen Stellplätze werden im Rahmen des Endausbaus der Planstraßen entsprechend der zu berücksichtigenden Zahl der Wohneinheiten und unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten an geeigneter Stelle hergestellt. Die geplanten Straßenbreiten von 6 m erlauben ihre Herstellung in Verbindung mit wechselseitig angelegten Pflanzbeeten im Straßenraum. Da alle Grundstücke für Pkw erreichbar sind, ist die Unterbringung der privaten Stellplätze auf den privaten Grundstücken vorgesehen.

### 3.4.2 Schmutz- und Oberflächenwasser

Die Oberflächenentwässerung im Planbereich erfolgt -in Abstimmung mit dem OOWV- durch Versickerung auf den Baugrundstücken (1/3) und durch Einleiten in ein neu herzustellendes Regen-Rückhaltebecken, von dem aus der gedrosselte Abfluß von 1,5 l/s ha dem in der Otto-Wels-Straße vorhandenen und ausreichend dimensionierten Kanal zugeführt wird. Die naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens mit Böschungsneigungen von 1:3 bis 1:6 (und flacher) erfolgt entsprechend den Vorgaben des GOP; Details der Dimensionierung werden im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens geregelt.

Im Hinblick auf eine mittel- bis langfristig nicht auszuschließende Bebauung des verbleibenden Hofgrundstücks wird auch die Oberflächenentwässerung für diesen Bereich mit berücksichtigt.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt -ebenfalls in Abstimmung mit dem OOWV- über Anschlüsse an das Kanalnetz der Otto-Wels-Straße, der Bümmersteder Tredde und ggf. der Sandkruger Straße.

Die Allgemeinen Entsorgungsbedingungen (AEB) des OOWV einschließlich der Anlagen für besondere Regelungen im Bereich der Stadt Oldenburg werden bei der Abwasserbeseitigung beachtet.

### 3.4.3 Sonstige Erschließungsmaßnahmen

Die Versorgung des Planbereichs mit Strom, Gas und Wasser ist durch Erweiterung der bestehenden Netze mit Anschluß an die in der Bümmersteder Tredde und der Otto-Wels-Straße vorhandenen Leitungen sichergestellt.

Die Abfallbeseitigung ist in den öffentlichen Straßen gewährleistet. Bei einer Erschließung über private Stichwege (2. Reihe) muß die Beförderung der Müllbehälter bis an die jeweilige Planstraße durch die Anlieger selbst erfolgen.

Im Anschlußbereich der Planstraße B an die Bümmersteder Tredde ist an der Rückseite der vorhandenen Garagen ein Stellplatz für Wertstoff-Container vorgesehen.

## 3.5 Städtebauliche Daten

Der Planbereich hat eine Größe von 58.285 m<sup>2</sup>; davon entfallen auf:

Fläche für den Gemeinbedarf:	3.100 m <sup>2</sup>	5,32 %
Allgemeine Wohngebiete:	26.766 m <sup>2</sup>	45,92 %
Verkehrsflächen:	5.908 m <sup>2</sup>	10,14 %
öffentliche Grünflächen:	16.230 m <sup>2</sup>	27,85 %
private Grünflächen:	2.320 m <sup>2</sup>	3,98 %
Waldflächen:	3.961 m <sup>2</sup>	6,79 %

Die Zahl der möglichen neuen Wohneinheiten beträgt ca. 80; davon sind ca. 45 an die Planstraße A, der Rest an die Planstraße B angeschlossen.

#### 4. Maßnahmen zur Planverwirklichung

In Verbindung mit der Realisierung der geplanten Bebauung sind auch die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Es ist eine Realisierung in 2 Bauabschnitten vorgesehen:

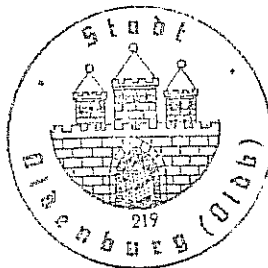
1. BA: Planstraße A
2. BA: Planstraße B

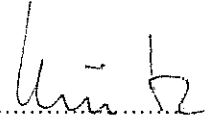
Die Kompensations- bzw. Ersatzmaßnahmen sind mit dem Baubeginn des 1. Abschnitts zu beginnen und innerhalb von 4 Jahren nach dem Satzungsbeschluß abzuschließen.

Details der Realisierung der Kompensations- bzw. Ersatzmaßnahmen sind im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Oldenburg und dem Investor ebenso geregelt wie Details der Maßnahmen zur Realisierung der mit diesem Bebauungsplan ermöglichten Bebauung sowie Maßnahmen für eine umweltschonende Energienutzung.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg in seiner Sitzung am 17.06.2002 zur Beschlußfassung vorgelegen.

Oldenburg, den 17.06.2002



  
.....  
Oberbürgermeister