

Begründung zum Bebauungsplan S - 720 (südlich Tweelbäker Tredde / östlich Rüschenweg)

1. Anlaß und Ziel der Planung

Der Rat der Stadt Oldenburg hat am 16.06.1998 beschlossen, den Bebauungsplan S - 720 für die Flächen südlich der Tweelbäker Tredde / östlich des Rüschenweges aufzustellen.

Die Flächen des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan (FNP) 1996 als Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen, öffentliche Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Insgesamt soll durch die Ausweisung von Wohnbauflächen die Fortentwicklung des Stadtteils Krusenbusch ermöglicht werden.

2. Rahmenbedingungen

Der Bebauungsplan S - 720 ist aus dem Stadtteilentwicklungsplan (STEP) Krusenbusch/Tweelbäke, dem der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) am 17.03.1998 zugestimmt hat, entwickelt.

Da die landwirtschaftliche Nutzung hier aufgegeben wird, sollten die Flächen gemäß dem Durchführungs- und Maßnahmenkonzept des STEP innerhalb von 6 Jahren einer Bebauung zugeführt werden, um den dringenden Bedarf an Wohnbauland zu verringern. Der STEP unterteilt die zu entwickelnden Flächen in zwei Zeitstufen, A und B. Die Zeitstufe A umfaßt eine Maßnahmendurchführung bis zu sechs Jahre, Zeitstufe B über sechs Jahre. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes S - 720 liegt innerhalb der Planstufe A.

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan 1996 (FNP 1996) der Stadt Oldenburg entwickelt worden. Dieser stellt das Gebiet als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, öffentliche Grünfläche und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dar.

Nördlich der Tweelbäker Tredde grenzt der in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan S - 658 an das Plangebiet an, der das bestehende Gewerbegebiet Tweelbäke in südliche Richtung ergänzt.

Westlich des Plangebietes befinden sich Grünflächen, die laut FNP 1996 der Stadt Oldenburg der allgemeinen öffentlichen Nutzung und als Sportanlage zur Verfügung stehen.

Die östlich angrenzenden Flächen sind im FNP als Gewerbebauflächen dargestellt. Südlich des Plangebietes sind gem. FNP und STEP weitere Wohnbauflächen vorgesehen.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt im Oldenburger Stadtteil Krusenbusch und hat eine Größe von ca. 8,85 ha.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes grenzt sich zur Zeit folgendermaßen ab:

Im Norden durch die Tweelbäker Tredde, im Süden und Osten durch angrenzendes Weideland und im Westen durch den Rüschenweg. Die bestehende Bebauung im Norden und Süden sowie der Baum- und Strauchbestand innerhalb des Plangebietes und entlang der angrenzenden Straßen sind in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

Der Geltungsbereich wird überwiegend als Grünfläche/Weideland landwirtschaftlich genutzt. An der Tweelbäker Tredde und am Rüschenweg liegen in unregelmäßigen Abständen freistehende Einfamilienhäuser und eine Hofstelle. Benachbarte vorhandene Wohnbausiedlungen befinden sich nördlich zwischen der Straße Am Bahndamm und dem Helmsweg sowie im Südwesten, die Siedlung Krusenbusch zwischen Tweelbäker Tredde und der Straße Am Schmeel. Nördlich der Tweelbäker Tredde sowie östlich an das Plangebiet sind Gewerbebauflächen gem. FNP und STEP vorgesehen.

2.3 Lärmimmissionen

Aufgrund der verhältnismäßig nahen Lage zur Autobahn A 29 von bis zu 400 m sowie zu dem bestehenden Gewerbegebiet Tweelbäke-West und den geplanten gewerblichen Bauflächen ist das gesamte Plangebiet als „lärmvorbelasteter Bereich“ gekennzeichnet.

Das Schalltechnische Gutachten vom 31. März 1999 zum Bebauungsplan S - 720 (südlich Tweelbäker Tredde / östlich Rüschenweg) hat ergeben, daß das Plangebiet sowohl durch Gewerbelärm, als auch durch Straßenverkehrslärm belastet ist. Dabei werden für beide Lärmarten, die getrennt voneinander zu betrachten sind, die nächtlichen Orientierungswerte (45 dB für WA / 50 dB für MI) nach DIN 18005 teilweise überschritten (max. um 4,9 dB_A), während die Orientierungswerte für den Tagzeitraum (55 dB für WA / 60 dB für MI) für beide Lärmarten an allen Immissionsaufpunkten eingehalten werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände oder -wälle eignen sich für dieses Plangebiet nicht.

Die anliegenden Abbildungen A1 (M 1 : 2000) und A2 (M 1 : 2500) zeigen die flächenhafte Darstellung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 im Bereich des Bebauungsplangebietes S - 720. Es wird deutlich, daß die gesamten überbaubaren Flächen einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 56 - 60 dB ausgesetzt sind und damit in den Lärmpegelbereich II fallen. Um aus Sicht der zukünftigen Bewohner auf der „sicheren Seite“ zu liegen, ist in den Abbildungen die zukünftige Bebauung zwar eingezeichnet, aber bei der Berechnung der Lärmpegelbereiche nicht berücksichtigt worden.

Da die Orientierungswerte nach DIN 18005 lediglich nachts überschritten werden, sind Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume ausreichend. Maßgeblich hierfür sind die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau).

Bei der Bestimmung der Lärmpegelbereiche ist vom Beurteilungspegel tagsüber auszugehen, wobei für Straßenverkehrsgeräusche ein Zuschlag von 3 dB vergeben wird.

Da die Straßenverkehrsgeräusche in den kritischen Bereichen dominieren und zusätzlich mit einem Zuschlag von 3 dB versehen werden, wurden diese im Gutachten zur Bestimmung der Lärmpegelbereiche herangezogen. Als Anforderung an den baulichen Schallschutz ergibt sich ein erforderliches bewertetes Schalldämm - Maß der Außenbauteile von $R'_{w,ext} = 30$ dB.

Werden beide Lärmarten (Straße und Gewerbe) bei der Bestimmung der Lärmpegelbereiche berücksichtigt, ergibt sich ebenfalls für die gesamte überbaubare Fläche ein erforderliches bewertetes Schalldämm - Maß der Außenbauteile von $R'_{w,ext} = 30$ dB.

Lediglich ein kleiner Bereich im südöstlichen Teil des Plangebietes fällt in den Lärmpegelbereich III, woraus sich hier ein erforderliches, bewertetes Schalldämm - Maß der

Außenbauteile von $R'_{\text{ext}} = 35 \text{ dB}$ ergeben würde. Bei dem betreffenden Bereich handelt es sich allerdings um Ausgleichsflächen, so daß sich im Ergebnis keine Veränderungen für das erforderliche bewertete Schalldämm - Maß der Außenbauteile im Plangebiet ergeben.

In dem Bereich, in dem mischgebietsadäquate Immissionspegel vorkommen, sind zwingende Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich. Lärmempfindlichen Personen wird jedoch empfohlen, die Grundrißgestaltung der Lärmsituation anzupassen oder Wohn- und Schlafräume durch passive Schallschutzmaßnahmen zu schützen.

Durch eine entsprechende Gebäudeanordnung im WA können auf den zum Wohnen genutzten Außenbereichen (z.B. Terrassen) und vor Fensterflächen, die auf schallabgewandten Seiten der Gebäude liegen, Pegelminderungen erreicht werden. Außerdem liefern die entstehenden Gebäude, die auf dem Schallausbreitungsweg liegen, einen zusätzlichen Beitrag zur Geräuschreduzierung durch Abschirmung.

Die heutigen bauphysikalischen Anforderungen an die Außenbauteile baulicher Anlagen entsprechen in der Regel dem laut Lärmimmissionsprognose erforderlichen Schalldämm - Maß.

Eine Nutzung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. als gemischte Baufläche (MI) ist mit diesen Immissionsbelastungen zulässig, wenn eine Kennzeichnung der belasteten Gebiete erfolgt und keine anderen Belange gegen die Ausweisung von Wohnbauflächen sprechen.

Der westlich des Plangebietes gelegene Sportplatz hat eine Entfernung von mehr als 150 m zu den Wohnbauflächen. Da Sportanlagenlärm nach der 18. BimSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) zu beurteilen ist, gelten für die Bereiche, die im WA - Gebiet als Wohnbauflächen ausgewiesen sind, folgende Richtwerte :

- tags außerhalb der Ruhezeiten : 55 dB_A
- tags innerhalb der Ruhezeiten : 50 dB_A
- nachts : 40 dB_A

Fußballspiele der unteren Ligen mit einer Zuschauerbeteiligung von ca. 100 Personen besitzen im Durchschnitt einen Schalleistungspegel von 105 dB_A. Der sich ergebende Beurteilungspegel von max. 48 dB_A innerhalb der sonntäglichen Ruhezeit von 13 bis 15 Uhr liegt unterhalb des heranzuziehenden Immissionsrichtwertes von 50 dB_A. Eine nächtliche Nutzung der Sportanlage ist u.a. aufgrund fehlender Flutlichtanlage nicht zu erwarten.

2.4 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Landschaftseinheit der Oldenburger Moore. Die Flächen des Plangebietes zeichnen sich durch intensive landwirtschaftliche Nutzung aus, in diesem Falle durch mesophiles Grünland auf Hochmoor.

Die Umgebung des Plangebietes weist neben ackerbaulicher Nutzung auch wertvollere Landschaftselemente auf, wie z.B. das Landschaftsschutzgebiet Krusenbusch mit unkultiviertem Hochmoor sowie die landschaftsbildprägenden, alten, von Gräben, Bäumen und Sträuchern gesäumten Moorwege, zu denen u.a. auch die Tweelbäker Tredde gehört. Diese Wege erfüllen laut dem Landschaftsplan der Stadt Oldenburg nahezu alle Kriterien eines geschützten Landschaftsbestandteils. In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet liegt zudem ein nach § 28 a N NatG geschütztes Biotop am Rüschenweg. Der Rüschenweg steht aufgrund der im FNP und STEP ausgewiesenen Nutzung als Grünfläche nicht für Maßnahmen zur Erschließung zur Verfügung.

Der östlich an das Wohngebiet grenzende Bereich ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Diese Fläche bildet einen Übergang

von Wohnbauflächen zu den zukünftig geplanten gewerblichen Bauflächen, die östlich an das Plangebiet angrenzen werden. Einzelheiten zur Vegetation ergeben sich aus der Erläuterung zum anliegenden Grünordnungsplan (GOP). Der GOP ist Bestandteil der Begründung und diesem als Anlage beigelegt.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen in diesem Bereich soll eine Siedlungsentwicklung, wie sie auf Flächennutzungsplanebene und im Stadtteilentwicklungsplan Krusenbusch vorgesehen ist, ermöglicht werden. Durch die Möglichkeit zum Bau von Doppel- und Reihenhäusern sowie Hausgruppen soll der in Krusenbusch vorherrschenden, einseitigen flächenverzehrenden Einfamilienhausbebauung entgegengewirkt werden.

Es kann durch die Neuansiedlung von Familien eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur entwickelt werden, die den Wohnwert im Stadtteil erhöht und zugleich die Voraussetzungen schafft, vorhandene bzw. notwendige Infrastruktureinrichtungen lebensfähig zu erhalten.

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 sollen so weit wie möglich erhalten und durch ausreichende Schutzabstände behutsam integriert werden. Die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Entwässerungsgräben an der Tweelbäker Tredde und am Rüschenweg bleiben erhalten und werden in Verbindung mit, aus wasserwirtschaftlichen Gründen, anzulegenden Regenrückhaltebecken zur Oberflächenentwässerung herangezogen. Die Regenrückhalteanlagen dienen der Reinigung und der Verminderung des Wasserabflusses in die Vorfluter. Zudem schaffen sie Versickerungsmöglichkeiten zur Anreicherung des Grundwassers.

Die als Parkanlage mit Fuß- und Radwegen festgesetzte öffentliche Grünfläche in der West – Ost - Achse des Plangebietes dient als Grünverbindung zwischen den ausgewiesenen benachbarten Wohngebieten und den ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Sie ist vielfältig nutzbar und erhöht die Freiraumqualität des Wohnumfeldes.

Die Grünachse stellt in Verbindung mit ihrer straßenunabhängigen Wegeverbindung die Vernetzungsfunktion zwischen den Grünstrukturen sicher.

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes sowie der Landschaftspflege wurden gegenüber den städtebaulichen Belangen, insbesondere im Hinblick auf den dringenden Wohnraumbedarf in diesem Bereich, abgewogen.

Es wird aufgrund der städtebaulichen Belange, wie die Entwicklung einer verdichteten Siedlungsstruktur, Erweiterung der örtlichen Infrastruktureinrichtungen sowie der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der vorhandenen und den künftig angesiedelten Einwohnern, die Ausweisung von Wohnbauflächen in diesem Bereich für richtig und vordringlich gehalten.

Eingriffe in die Natur und Landschaft werden überwiegend durch eine großflächige, mit anderen Grünbereichen vernetzte Kompensationsfläche ausgeglichen, so wird zugleich eine hohe Wohnqualität durch eingegrüntes Wohnen erreicht.

3.2 Berücksichtigung der Ziele von Natur und Landschaft

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes S - 720 werden gemäß § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beeinträchtigen.

Insgesamt werden rd. 8,85 ha Fläche, bestehend aus Grünland, Gehölzen und bebauter Grundstücken, in Anspruch genommen.

Über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist in Abwägung nach § 1a Baugesetzbuch (BauGB) zu entscheiden. Der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft und die Eingriffe wurden daher bewertet. Der Bestandsaufnahme und Bestandsbewertung sind die Eingriffe in Natur und Landschaft in Form einer Bilanzierung gegenübergestellt, die nachfolgend im Grundsatz wiedergegeben wird. Einzelheiten zum Bestand von Boden, Natur und Landschaft und die Bewertung können dem anliegenden Grünordnungsplan (GOP) entnommen werden.

Für die Bewertung der zu erwartenden Eingriffe werden die Planbereiche wie folgt unterschieden:

- Öffentliche Verkehrsflächen:

Es wird von einer völligen Zerstörung der Bodenfunktion ausgegangen. Pflanzinseln innerhalb von Verkehrsflächen, auch die innerhalb der Planstraße C, werden nicht als Grünfläche bewertet.

- Mischgebiet:

Die Eingriffe im Bereich des Mischgebietes werden nicht berücksichtigt, da auf Grund der vorhandenen Bebauung bereits zum jetzigen Zeitpunkt eine weitere Bebauung gem. § 34 BauGB möglich wäre.

- Allgemeines Wohngebiet:

Die Bewertung des Eingriffs erfolgt entsprechend der Grundstücksgröße und festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ), wobei für die max. zulässige Versiegelung ein Zuschlag von 50 % berücksichtigt wird.

Für eine Grundstücksfläche von 100 m² und einer GRZ von 0,3 ergibt sich somit eine max. mögliche Versiegelung von 100 m² x 0,45 = 45 m².

- Vorhandene Bebauung:

Die vorhandene Bebauung am Rüschenweg Nr. 19 liegt planungsrechtlich im „Außenbereich“, so daß eine weitere Bebauung nicht ohne weiteres möglich wäre. Nach der sog. Differenzregelung wird die vorh. Bebauung bzw. Versiegelung bei der Bewertung des Eingriffs jedoch nicht berücksichtigt.

Es ergibt sich demnach folgende Bilanzierung:

BESTANDSBILANZIERUNG

Die Eingriffsbewertung wird nach dem Bewertungsschlüssel des sog. Oldenburger Modells vorgenommen.

Versiegelte Flächen (Bestand) werden mit dem Wertfaktor 0 bewertet.

Das Intensivgrünland wird – auf Grund der starken Überweidung und der Artenarmut - mit 1,5 bewertet.

Die zu bewertenden Flächen werden wie folgt gekennzeichnet (s. h. auch Bezeichnung innerhalb der Planzeichnung) und in ihrem Bestand bewertet und bilanziert.

Fläche (gem Festsetzung im B-Plan)		Größe [m ²]	Bisherige Nutzung (Bestand)	Wertfaktor	Werteinheit
1.	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN				
	1.1 Planstraße A	1.601	805 m ² Garten	1,0	805
	zuzügl. östl. Gehweg und Parkstreifen	755	5513 m ² Grünland	1,5	8.270
	1.2 Planstraße B	954			
	1.3 Planstraße C	1.521			
	zuzügl. Bauminsel	507			
	1.4 Planstraße D	490			
1.5 Planstraße E	490				
	Summe	6.318	6.318 m ²		
2.	MISCHGEBIET				
	2.1 Fläche MI - 1	4.206	wird nicht in die		
	2.2 Fläche MI - 2	3.237	Bewertung einbezogen.		
	2.3 Fläche MI - 3	5.433			
	Summe	12.876	-		

3.	WOHNGBIET				
	3.1 Fläche WA - 1	1.186	Grünland	1,5	1.779
	3.2 Fläche WA - 2	815	Garten	1,0	815
	3.3 Fläche WA - 3	1.529			
	3.4 Fläche WA - 4	2.510			
	3.5 Fläche WA - 5	1.492	WA3 - GFL-Fläche		
	3.6 Fläche WA - 6	2.286	= 13.831 Grünland	1,5	20.747
	3.7 Fläche WA - 7	1.179			
	3.8 Fläche WA - 8	1.081			
	3.9 Fläche WA - 9	1.759			
	3.10 Fläche WA - 10	1.896			
	GFL-Fläche	99			
	3.11 Fläche WA - 11	2.795	davon: versiegelt 980 m ² Garten 1.815 m ²	0,0 1,0	- 1.815
	3.12 Fläche WA - 12	1.560			
	3.13 Fläche WA - 13	1.560			
	3.14 Fläche WA - 14	1.560			
	3.15 Fläche WA - 15	1.560	WA 12 - WA 19		
	3.16 Fläche WA - 16	1.449	= 13.896 Grünland	1,5	20.844
	3.17 Fläche WA - 17	2.233			
3.18 Fläche WA - 18	2.239				
3.19 Fläche WA - 19	1.735				
	Summe	32.523			

	Wohnbauflächen A	24.867			
	Wohnbauflächen B	7.656			
	Summe	32.523	32.523 m ²		
4.	ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHEN				
	4.1 Grünfläche A inkl. prov. Wendehammer (im Bereich Grünfläche)	1.081	Grünland	1,5	1.622
	4.2 Grünfläche B	800	ohne Bewertung		
	4.3 Grünfläche C am Mischgebiet	1.487	ohne Bewertung		
	Summe				56.697
5.	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN				
	5.1 Grünfläche D südl. Teil aus Flurstück 19/42	1.097	ohne Bewertung		
6.	FLÄCHEN FÜR AUSGLEICHSMASSNAHMEN				
	6.1 Ausgleichsfläche A	3.835	davon: 260 m ² Gehölzstreifen 3.575 m ² Grünland	2,0	520
	6.2 Ausgleichsfläche B	3.663	ohne Bewertung	1,5	5.363
	6.3 Ausgleichsfläche C	24.811	ohne Bewertung		
	Summe	32.309			
	B – PLAN - GEBIET GESAMT	88.491			62.580

Tabelle 1 : Bestand

EINGRIFFSBEWERTUNG UND -BILANZIERUNG

a) Innerhalb des B – Plangebietes

Die Eingriffsbewertung wird, ebenfalls wie die Bestandsbewertung, nach dem Bewertungsschlüssel des Oldenburger Modells vorgenommen.

Versiegelte Flächen werden mit dem Wertfaktor 0 bewertet.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen werden mit ihren Teilgrößen und Wertfaktoren erfaßt, um den Eingriff bzw. den Ausgleich zu ermitteln.

Die Bauflächen werden dabei mit der max. festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ = 0,3) berücksichtigt zzgl. 50 % für Wege und Zufahrten, d.h., für alle WA-Flächen = 0,45. Die Bilanzierung befindet sich somit auf der sicheren Seite.

	Fläche (gem Festsetzung im B-Plan)	Größe [m ²]	Nutzung	Wertfaktor	Werteinheit
1.	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN				
	1.1 Planstraße A zuzügl. östl. Gehweg und Parkstreifen	1.601 755	Einzelbäume und Bauminseln werden nicht bewertet		
	1.2 Planstraße B	954			
	1.3 Planstraße C zuzügl. Bauminsel	1.521 507			
	1.4 Planstraße D	490			
	1.5 Planstraße E	490			
	Summe	6.318			
2.	MISCHGEBIET				
	2.1 Fläche MI - 1	4.206	wird nicht in die Bewertung einbezogen.		
	2.2 Fläche MI - 2	3.237			
	2.3 Fläche MI - 3	5.433			
	Summe	12.876			
3.	WOHNGBIET				
	3.1 Fläche WA - 1	1.186			
	3.2 Fläche WA - 2	815			
	3.3 Fläche WA - 3	1.529			
	3.4 Fläche WA - 4	2.510			
	3.5 Fläche WA - 5	1.492			
	3.6 Fläche WA - 6	2.286			
	3.7 Fläche WA - 7	1.179			
	3.8 Fläche WA - 8	1.081			
	3.9 Fläche WA - 9	1.759			
	3.10 Fläche WA - 10 GFL-Fläche	1.896 99			
	3.11 Fläche WA - 11	2.795			
	3.12 Fläche WA - 12	1.560			
	3.13 Fläche WA - 13	1.560			
	3.14 Fläche WA - 14	1.560			
	3.15 Fläche WA - 15	1.560			
	3.16 Fläche WA - 16	1.449			
	Zwischensumme	26.316			

	Übertrag von Seite 8	26.316			
	3.17 Fläche WA - 17	2.233			
	3.18 Fläche WA - 18	2.239			
	3.19 Fläche WA - 19	1.735			
	Summe	32.523			
	Wohnbauflächen A	24.867			
	Wohnbauflächen B	7.656			
	Summe	32.523	x 0,55 = 17.888 m ² Gärten	1,0	17.888
4.	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN				
	4.1 Grünfläche A inkl. prov. Wendehammer (im Bereich Grünfläche)	1.081	Davon : 921 m ² Grünfläche 160 m ² Wege	2,0 0	1.842 0
	4.2 Grünfläche B	800	ohne Bewertung		
	4.3 Grünfläche C am Mischgebiet	1.487	ohne Bewertung		
	Summe	3.368			
5.	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN				
	5.1 Grünfläche D südl. Teil aus Flurstück 19/42	1.097	ohne Bewertung		
6.	FLÄCHEN FÜR AUSGLEICHSMASSNAHMEN				
	6.1 Ausgleichsfläche A	3.835	davon: 1.400 m ² Wasser 300 m ² Wege + Ränder 2.135 m ² Bepflanzung/ Stauden	2,0 2,0 2,5	2.800 900 5.338
	6.2 Ausgleichsfläche B	3.663	ohne Bewertung		
	6.3 Ausgleichsfläche C	24.811	ohne Bewertung		
	Summe	32.309			
	B-PLAN-GEBIET GESAMT	88.491			27.868
	Abzüglich Bestand			/.	62.580
	Zusätzlich auszugleichende Werteinheiten				34.712

Tabelle 2 : Planung

Durch die Aufwertung der Ausgleichsfläche A und die Anlage der Grünfläche A wird der durch die Bebauung verursachte Eingriff zum Teil kompensiert.

Die Eingriffsbewertung beträgt 27.868 Werteinheiten und liegt somit um 34.712 Einheiten unter der Bestandsbewertung.

Die zusätzliche Kompensation kann außerhalb des Bebauungsplanes erfolgen, da hier Flächen zur Verfügung stehen..

Gesamtbilanz in Werteinheiten:

	Bestand	Planung	Differenz
Wohnbaufläche A*	51.096	23.657	27.439
Wohnbaufläche B	11.484	4.211	7.273
<hr/>			
Gesamt	62.580	28.713	34.712

* inkl. Öffentlicher Verkehrsflächen (Planstraßen A – E)

Innerhalb der Stadt Oldenburg wird grundsätzlich ein 100%iger Ausgleich angestrebt, sofern entsprechende Flächen zur Verfügung stehen.

b) Außerhalb des B - Plangebietes

Auf Empfehlung der unteren Naturschutzbehörde, Stadt Oldenburg stehen im Bereich des Landschaftsschutzgebietes der Husbäke - Niederung geeignete Flächen an, um den entsprechenden Ausgleich vornehmen zu können.

Es handelt es sich um folgende Dauergrünlandflächen :

Flur	Flurstück	m ²
5	240/161	20.435
1	785/1	17.342 *
1	572/1	4.800
1	549/1	2.407
1	548/1	2.407
1	666/1	14.774
1	738/1	23.063
1	739/1	3.043
<hr/>		
	gesamt	88.271

* Auf diesem Flurstück befindet sich bereits ein Biotoppem §28a NNatG in einer Größe von ca. 1.500 m², welches durch Ausgleichsmaßnahmen nicht mehr aufgewertet werden kann.

Die Flächen werden derzeit ortsüblich als Mähwiese bzw. Viehweide genutzt.
 Die Ränder der Flächen sind teilweise mit Feldgehölzen bestanden.
 Der entwässerte Moorstandort wird von Sauergräsern und -kräutern dominiert.
 Eine Kartierung bzw. Bewertung der Fläche wurde vom Umweltamt der Stadt Oldenburg vorgenommen.

Nach Abstimmung mit dem Umweltamt sollen die vorgenannten Flächen wie folgt als Ausgleichsflächen gestaltet werden :

Mit der Änderung in eine extensive Nutzung läßt sich der Wertfaktor um 1,0 steigern:

- Extensive Nutzung, d.h. maximal 3 Weidetiere pro ha
- eine verspätete Mahd ab 15. Juni eines Jahres
- max. zweischürige Nutzung pro Jahr
- Verbot der Düngung

Mit diesen Maßnahmen wird erreicht, daß die Fläche als offene Weidelandschaft erhalten bleibt und eine Verbuschung vermieden wird.

Die Brutbedingungen für Wiesenbrüter werden durch die Extensivierung deutlich verbessert.

Für den angestrebten 100 %igen Wertausgleich werden außerhalb des Bebauungsplanes folgende Flächen (bei einer Wertsteigerung um den Faktor 1) vorgesehen :-

Wohnbaufläche A* :	27.439	ca.	27.500
Wohnbaufläche B :	7.273	ca.	7.300
gesamt Werteinheiten		ca.	<u>34.800</u>

* inkl. Öffentlicher Verkehrsflächen (Planstraßen A – E)

Die Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1 a Abs.3 BauGB werden gem. § 9 Abs. 1 a BauGB teilweise außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes auf Flächen der Stadt Oldenburg ausgewiesen und den zu erwartenden Eingriffen wie folgt zugeordnet.

Für die Wohnbauflächen A (WA 1 bis WA 15) und für die öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraßen A – E) auf den externen Ausgleichsflächen A 1, entsprechend folgender Zuordnung :

WA 1 bis WA 15	=	24.867 m ²	=	80 %
Planstraßen A – E	=	6.318 m ²	=	20 %

für die Wohnbauflächen B (WA 16 bis WA 19) auf den externen Ausgleichsflächen B 1.

Ausgleichsflächen A 1

Flur	Flurstück	m ² = WE
1	785/1	17.342
	abzgl. Biotop	
	gem §28a NNatG	-1.500
1	572/1	4.800
1	666/1 zu 50%	7.387
	östlicher Teil	
gesamt		28.029

Für Wohnbaufläche A (Überschuß 590 WE)

Ausgleichsflächen B1:

Flur	Flurstück	m ²
1	666/1 zu 50%	7.387
	westlicher Teil	
gesamt		7.387

Für Wohnbaufläche B (Überschuß 114 WE).

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den zusätzlichen Ausgleichsflächen in der Gemarkung Eversten ergibt sich ein Überschuß von 704 Werteinheiten, welcher im Rahmen der Ausgleichsbilanzierung zu anderen Bebauungsplänen herangezogen werden kann.

Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes dienen in den Bereichen Ausgleichsfläche B und C als Optionsfläche für notwendige Kompensationsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem benachbarten geplanten Gewerbegebiet.

Außerdem sind in diesem Bereich Regenrückhalteanlagen (RRH 2 und RRH 3) vorgesehen, welche die Oberflächenentwässerung für die Wohnbauflächen B (WA 16 bis WA 19) sicherstellt und für das geplante benachbarte Gewerbegebiet entsprechende Aufnahmekapazitäten vorhält.

Im Bereich der Ausgleichsfläche A sind einerseits Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, welche im Grünordnungsplan (GOP) genauer beschrieben werden, andererseits die Regenrückhalteanlage RRH 2 A zur Sicherung der Oberflächenentwässerung für die Wohnbauflächen A (WA 1 bis WA 15).

Weitere Angaben zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, zur Lage und Beschreibung der Ausgleichsflächen können dem Grünordnungsplan (GOP) entnommen werden.

Die Durchführung der externen Ausgleichsmaßnahmen auf den externen Ausgleichsflächen A 1 und B 1 werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

3.3 Die weiteren Festsetzungen

Die im Plangebiet festgesetzten Bauflächen werden als allgemeines Wohngebiet (WA), bzw. gemischte Bauflächen (MI) festgesetzt. Durch die Festsetzung eines Mischgebietes sollen Flächen für bisher im Gebiet unterrepräsentierte Infrastruktureinrichtungen vorgehalten werden. Die im Anschluß geplanten allgemeinen Wohngebiete sollen dem gesteigerten Bedarf an Wohnbauland in Oldenburg nachkommen.

Für das im nördlichen Planbereich gelegene *Mischgebiet* wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschosflächenzahl (GFZ) von 0,8 mit zwei Vollgeschossen, eine max. Firsthöhe von 11,5 m und offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzungen ermöglichen in diesem Bereich eine konzentrierte Bebauung. Dadurch soll erreicht werden, daß sich der Stadtteil Krusenbusch entsprechend den künftigen steigenden Ansprüchen an Infrastruktur sowie durch die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen im Anschlußbereich weiterentwickeln kann. Gleichzeitig soll durch eine dichte Gebäudestruktur die Versorgungsfunktion des Mischgebietes gegenüber den angrenzenden Wohnbauflächen städtebaulich ablesbar sein. Es wirkt auch als Pufferzone zu dem nördlich der Tweelbäker Tredde geplanten Gewerbegebiet des Bebauungsplanes S - 658.

Zwei Baulinien von je 12 m sind entlang der überbaubaren Flächen im Einmündungsbereich des Plangebietes (von der Tweelbäker Tredde in die Planstraße A) festgesetzt, um die Baukörper an der Baulinie als Eröffnungsbauten für das Plangebiet städtebaulich erkennbar werden zu lassen.

An das Mischgebiet schließt sich ein *allgemeines Wohngebiet* an. Dem Konzept einer flächensparenden Bebauung entsprechend, wird das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung (GRZ) gemäß §17 der BauNVO unterschritten. Für diese Wohnbauflächen wird eine Grundflächenzahl von 0,3, eine Geschosflächenzahl von 0,6 mit zwei Vollgeschossen, eine offene Bauweise und eine max. zulässige Firsthöhe von 11,5 m festgesetzt. Ausnahmsweise gilt für beidseitig angebaute Häuser von Hausgruppen eine GRZ von 0,4 (§16 Abs. 5 BauNVO).

Hierbei ist zu beachten, daß die GRZ von 0,3 in der Gesamtheit der jeweiligen Wohnbauflächen nicht überschritten werden darf (vgl. Textliche Festsetzungen § 3).

Diese Differenzierung ist notwendig, um auf kleineren Grundstücken eine angemessene bauliche Grundstücksnutzung zu ermöglichen und gleichsam auf den übrigen, mit der größten Häufigkeit auftretenden, größer ausgefallenen Grundstücken, einen möglichst großen Anteil nicht überbaubarer Grundstücksfläche zu erhalten. Die hier gewählte bauliche Ausnutzung ist vor dem Hintergrund des wirtschaftlichen Umgangs mit neu ausgewiesenen Siedlungsflächen gewählt worden.

Um das 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 Anzahl der Wohnungen soll auf zwei Wohneinheiten pro Gebäude beschränkt werden.

Diese Reduzierung der baulichen Nutzung soll den Übergang zu der Bebauungssituation der Nachbarschaft sicherstellen und einer zu eng verdichteten Bebauung sowie großflächiger Versiegelung entgegenwirken. Die landschaftliche Einbindung ist durch eine Begrenzung der Gebäudehöhen mit einer maximalen Firsthöhe von 11,5 m berücksichtigt. Im allgemeinen Wohngebiet soll eine Bebauung mit Wohnhausgruppen in Form von Wohnhöfen ermöglicht werden.

Das Planungsziel für dieses Gebiet ist, ein verdichtetes Wohnquartier in abwechslungsreichen, ablesbaren Raumfolgen und Raumbeziehungen zu schaffen. Entlang der Planstraßen A, B und C sind einseitig Doppelhäuser und Hausgruppen geplant, um hier eine

geschlossenerer Bauflucht zu bewirken und somit den Straßenraum enger zu fassen.

Um den Schutzanspruch der Grünflächen sowie der Vernetzung der schützenswerten Bereiche ausreichend Rechnung zu tragen, werden die rückwärtigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Breite von 5 bis 15 m festgesetzt. In den Bereichen mit schützenswertem Baumbestand werden die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend der zur Zeit vorhandenen Kronentraufbereiche festgesetzt, um somit auch das Wurzelwerk der Bäume schützen zu können. Die zur Verkehrsfläche orientierten nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in einer Breite von 3 m bzw. 5 m an der Planstraße B festgesetzt.

Innerhalb der im Plangebiet festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist am östlichen Plangebietsrand langfristig die Anlage von Regenrückhalteanlagen geplant, um die offene Regenrückhaltung zu fördern. In Nähe der Wohnbauflächen WA₁₂ bis WA₁₅ ist kurzfristig die Anlage der provisorischen Regenrückhalteanlage RRH 2a vorgesehen, um eine kurzfristige Erschließung der Wohnbauflächen WA₁ bis WA₁₅ zu ermöglichen. Die endgültige Ausbauform der Regenrückhalteanlagen wird im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens festgelegt.

3.4 Erschließung

Nach umfangreicher Prüfung wird das Baugebiet an die Tweelbäker Tredde angebunden. Die Tweelbäker Tredde ist lt. Ratsbeschluss zum Vorbehaltsnetz vom 19.03.1990 keine Straße des Vorbehaltsnetzes. Ihre Funktion wird sich jedoch durch die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs durch die neuen Baugebiete verändern.

Im Stadtteilentwicklungsplan 1998 ist die Tweelbäker Tredde als Erschließungsstraße vorgesehen.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Tweelbäker Tredde im Nordwesten. Die innere Erschließung erfolgt von der Planstraße A aus, die von der Tweelbäker Tredde in das Baugebiet einmündet und die Erschließungsstraßen B und C. Die Planstraßen A und B sind so ausgelegt, daß Fahrbahnbreiten von 6,00 m gewahrt werden, um ggf. hier eine Erschließung mit dem Linienbus zu gewährleisten. Im Bereich der Planstraße C ist auf einer Länge von 95 m die besondere Zweckbestimmung „Mischfläche mit Spiel- und Aufenthaltsqualität“ festgesetzt.

Dieses verkehrsberuhigende Element erlaubt die gleichberechtigte Nutzung des Straßenraums aller Verkehrsteilnehmer, d.h. es gibt keine Trennung zwischen Fuß- und Radweg und Straße. Der Straßenraum kann so als wohnungsnaher Aufenthalts-, Spiel- und Kommunikationsraum genutzt werden. Auf der als Mischfläche festgesetzten Fläche ist die Planstraße C aufgeweitet und besteht aus zwei 5,5 m breiten Fahrstreifen, in deren Mitte eine 7 m breite und 74 m lange Pflanzinsel zum Anpflanzen von Bäumen vorgesehen ist.

Im Anschluß daran ist auf einer Länge von 35 m bis zur Plangebietsgrenze die Planstraße C als öffentliche Verkehrsfläche von 11,5 m Breite festgesetzt, welche zukünftig u. a. die südlich geplanten Wohnbauflächen gemäß STEP erschließt. Langfristig wäre eine Busführung auch hier möglich.

Das Wenden für Müllfahrzeuge ist auf Grund des Gesamtquerschnitts von 18 m innerhalb der Planstraße C möglich.

Die Erschließung der Wohnhöfe westlich der Planstraße A erfolgt über kurze Stichstraßen, die Planstraßen D und E, mit Wendehammer. Die Straßenbreite ist in 6,00 m, der Wendehammer mit Durchmesser von 18 m vorgesehen. Die Verkehrsflächen sind in diesem Bereich als Mischflächen festgesetzt, um für die Anwohner eine höhere Aufenthaltsqualität dieser Bereiche zu gewährleisten.

Die Abmessungen ermöglichen das Wenden eines Müllfahrzeugs ohne Rückwärtsfahrt sowie das Anordnen von Besucherstellplätzen für Pkw.

Die Erschließung der Wohnbauflächen östlich der Planstraßen A und C erfolgt über Privatwege. Die vorhandene Tiefe der Bauflächen von ca. 50 m läßt private Stichstraßen in einer max. Länge von ca. 40 m erwarten. Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke wird privatrechtlich, z.B. durch Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten geregelt.

Mit den Planstraßen A, B und C soll langfristig eine durchgehende Verbindung zwischen Tweelbäker Tredde und Sprungweg geschaffen werden. Die Hauptverkehrsführung soll jedoch über die Planstraßen A und B erfolgen. Solange der Straßenzug jedoch als Sackgasse im Plangebiet endet, ist zunächst als Zwischenlösung ein provisorisch angelegter Wendekreis vorgesehen, der mit einem Durchmesser von 25 m für Linienbusse geeignet ist.

Die Zielnutzung Grünfläche (entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan) wird in diesem Bereich verwirklicht, sobald ein Ausbau der Planstraße B in westliche Richtung, d.h. eine Verkehrserschließung zu den angrenzenden Baugebieten erfolgt.

Die Nutzung der Grünfläche als Wendeplatz wird daher ausnahmsweise ausdrücklich zugelassen. Die Übernahme der Kosten für den späteren Rückbau im Bereich der Grünflächen wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Um den zusätzlichen Bedarf an Stellplätzen im Bereich der verdichteten Bebauung und des Mischgebietes decken zu können, sind zusätzlich öffentliche Stellplätze im Straßenraum vorgesehen.

Die Erschließung des Baugebietes für Baufahrzeuge erfolgt über die im Bebauungsplangebiet Nr. 658 vorgesehene Verlängerung der August – Wilhelm – Kühnholz - Straße und eine provisorische Baustraße zur Tweelbäker Tredde.

Der Baustellenverkehr wird dann nur über einen kurzen Abschnitt bis hin zur Einmündung in die Planstraße A über die Tweelbäker Tredde geführt.

Die Versorgung des Plangebietes mit technischer Infrastruktur ist gesichert.

Die Abfallentsorgung wird durch die Anfahrt der Planstraßen mit dem Müllfahrzeug sichergestellt. Die Bewohner nördlich der Planstraße A und C müssen die Müllbehälter im Bereich der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche zur Abfuhr bereitstellen.

Die Ableitung des im Gebiet anfallenden Regenwassers erfolgt nach vollständiger Realisierung des Bebauungsplans über den Armenhausgraben und weiterhin zum Rückhaltebecken Tweelbäker See.

Dessen Ablauf erfolgt über den Hollmannsgraben zum Drielaker Kanal. Da eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wegen der hohen Grundwasserstände (Winterhalbjahr) im Plangebiet nur sehr eingeschränkt erfolgen kann und in die betroffenen Vorfluter (insbes. Drielaker Kanal) nur ein Grundabfluß von 1,5 l/(s x ha) eingeleitet werden darf, sind Retentionsmaßnahmen erforderlich.

Im östlichen Teil des Plangebietes sind daher innerhalb der Ausgleichsflächen Regenrückhalteanlagen von insgesamt 5.700 qm vorgesehen, wobei ca. 1000 qm Staufläche für Gewerbeflächen vorgehalten werden, die östlich, außerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen sind. Die Lage der Regenrückhalteanlagen basiert auf den Vorgaben des Stadtteilentwicklungsplanes. Die genaue Lage und Abmessungen werden später im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens festgelegt.

Die Regenrückhalteanlage RRH 2a wird naturnah gestaltet, durch Wander-, Rad- und

Unterhaltungswege erschlossen und in das Grünordnungskonzept (vgl. GOP) funktional miteinbezogen. Das Niederschlagswasser der Bau- und Verkehrsflächen im Geltungsbereich wird in Regenwasserkanälen gefaßt und den Regenrückhaltungsanlagen zugeführt. Die Kanäle werden innerhalb der Verkehrsflächen verlegt. Bereits bestehende bauliche Anlagen, welche in offene, funktionsfähig verbleibende Straßenseitengräben entwässern, sind hiervon ausgenommen.

Die Herstellung der endgültigen Regenrückhalteanlagen RRH 2 und RRH 3 als Naßbeken und somit die Ableitung in Richtung Schlachthofgraben kann voraussichtlich erst zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden. Die Regenwasserableitung erfolgt dann über einen noch zu erstellenden Verbindungsgraben zu den Regenrückhalteanlagen RRH 2 und RRH 3 und weiter zum Schlachthofgraben. Das provisorische RRH 2a kann nach Inbetriebnahme des RRH 2 noch als Teich weiterbestehen.

Vor Anbindung fungiert die Regenrückhalteanlage RRH 2a somit als Rückstauanlage für das anfallende Oberflächenwasser. Die Aufnahmekapazität des RRH 2a ist jedoch beschränkt und berücksichtigt nur die Wohnbauflächen WA 1 bis WA 15.

Die Anbindung der Oberflächenentwässerung erfolgt über die Wohnbaufläche WA 15, parallel zur Grundstücksgrenze zur öffentlichen Grünanlage B, an die provisorische Regenrückhalteanlage RRH 2a. Zu Gunsten der Stadt Oldenburg ist hier ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, um Pflege-, Unterhaltungs- und Instandhaltungsarbeiten durchführen zu können.

Entsprechend dem Oberflächenentwässerungsplan und dem Hydraulischen Gutachten wird bei erreichtem Stauziel in der provisorischen Regenrückhaltung RRH 2a das Wasser vorübergehend gedrosselt in den südlichen Straßenseitengräben der Tweelbäker Tredde abgeleitet und dem Drielaker Kanal zugeführt.

Bei Spitzenregenereignissen erfolgt die Ableitung über einen Notüberlauf zum Drielaker Kanal.

Die Wohnbauflächen WA 16 bis WA 19 können erst an den Regenwasserkanal in der Planstraße A angeschlossen werden, sobald die Regenrückhalteanlagen RRH 2 und 3 mit deren Anbindung an den Schlachthofgraben fertiggestellt sind. Aus diesem Grund erfolgt der Endausbau des östlichen Gehwegs und Parkstreifens im Bereich Planstraße A erst im 2. Bauabschnitt zum späteren Zeitpunkt.

Alle Bauflächen werden an eine zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen. In Freispiegelleitungen, die in den Verkehrsflächen verlegt werden, wird das Schmutzwasser in den südwestlichen Planbereich an den Rüschenweg geleitet, wo ein Pumpwerk errichtet wird. Das Pumpwerk, an das langfristig noch andere Bauflächen angeschlossen werden, fördert das Wasser zum zentralen Klärwerk.

Eine Grundschule (Am Dießelweg) und zwei Kindergärten (Heimeck 23 a und Beentweg 38) sind in der Nähe des Plangebietes vorhanden.

Einkaufsmöglichkeiten bestehen Am Schmeel und an der Tweelbäker Tredde.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird kein gesonderter Spielplatz eingeplant, da in unmittelbarer Umgebung ein größerer öffentlicher Spiel- und Bolzplatz geplant ist. Dieser liegt westlich des Plangebietes im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans S – 702. Die maximale Entfernung zu den Wohnbauflächen innerhalb des Bebauungsplans S – 720 beträgt ca. 500 m. Der Spielplatz kann über die im STEP geplante Fuß- und Radwegeverbindung verkehrssicher und gut durch Kinder erreicht werden.

Die verkehrsberuhigten Zonen innerhalb der Planstraßen D, E und C bieten ergänzend Freiräume mit Spiel- und Aufenthaltsqualität.

Kleinkinderspielorte sind auf den Baugrundstücken oder als Gemeinschaftsanlage in Sicht- und Rufweite der Wohnungen durch die Bauherren anzulegen und zu unterhalten.

4. Maßnahmen zur Planverwirklichung

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

Einzelheiten zur Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen, zur Sicherung und Förderung der mit der Bauleitung verfolgten Ziele, zur Übernahme von Kosten, Kompensationsmaßnahmen und sonstigen Aufwendungen, die dem Erschließungsträger entstehen und die Voraussetzung oder die Folge des geplanten Vorhabens sind, zur Anpflanzung und Pflege der öffentlichen Anlagen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Einzelheiten der Erschließung sowie zu privatrechtlichen Regelungen, werden in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Oldenburg und dem Erschließungsträger geregelt.

5. Städtebauliche Daten

Plangebiet S - 720		
1.) Öffentliche Verkehrsflächen (Planstraßen A – E)	6.318 qm	7,1 %
2.) Mischgebiet (MI)	12.876 qm	14,6 %
3.) Allgemeines Wohngebiet (WA) davon :	32.523 qm	36,8 %
- Wohnbaufläche A WA 1 bis WA 15 = 24.867 qm		
- Wohnbaufläche B WA 16 bis WA 19 = 7.656 qm		
4.) Öffentliche Grünflächen	3.368 qm	3,8 %
5.) Private Grünflächen	1.097 qm	1,2 %
6.) Flächen für Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes, davon :	32.309 qm	36,5 %
- für Ausgleichsmaßnahmen zu Eingriffen im Plangebiet S – 720 :		
Ausgleichsfläche A = 3.835 qm		
- für Ausgleichsmaßnahmen zu anderen Baugebieten :		
Ausgleichsflächen B und C = 28.474 qm		
B – Plangebiet gesamt :	88.491 qm	100 %

6. Kosten für die Planverwirklichung

Kosten für die Öffentliche Erschließung (Planstraßen A – E)	ca. 1.921.680,00 DM
Kosten für Öffentliche Grünflächen (Grünflächen A – C)	ca. 313.840,00 DM
Kosten für Ausgleichsmaßnahmen (Interne Ausgleichsfläche A, Externe Ausgleichsfläche A 1, Externe Ausgleichsfläche B 1)	ca. 464.360,00 DM
Kosten für Schmutzwasserpumpwerk und Druckrohrleitung	ca. 172.260,00 DM
gesamt	ca. 2.872.140,00 DM

Kosten für Pflege und Unterhalt

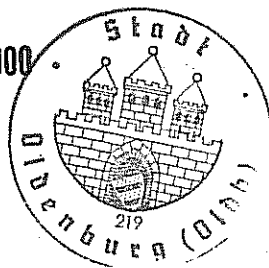
Für die Grünflächen und Ausgleichsflächen werden folgende zusätzliche Kosten in Ansatz gebracht :

Fertigstellungs - und Entwicklungspflegekosten (3 – 5 Jahre)	DM / p.a. 3.613,--
Jährliche Unterhaltungskosten	DM / p.a. 11.620,--

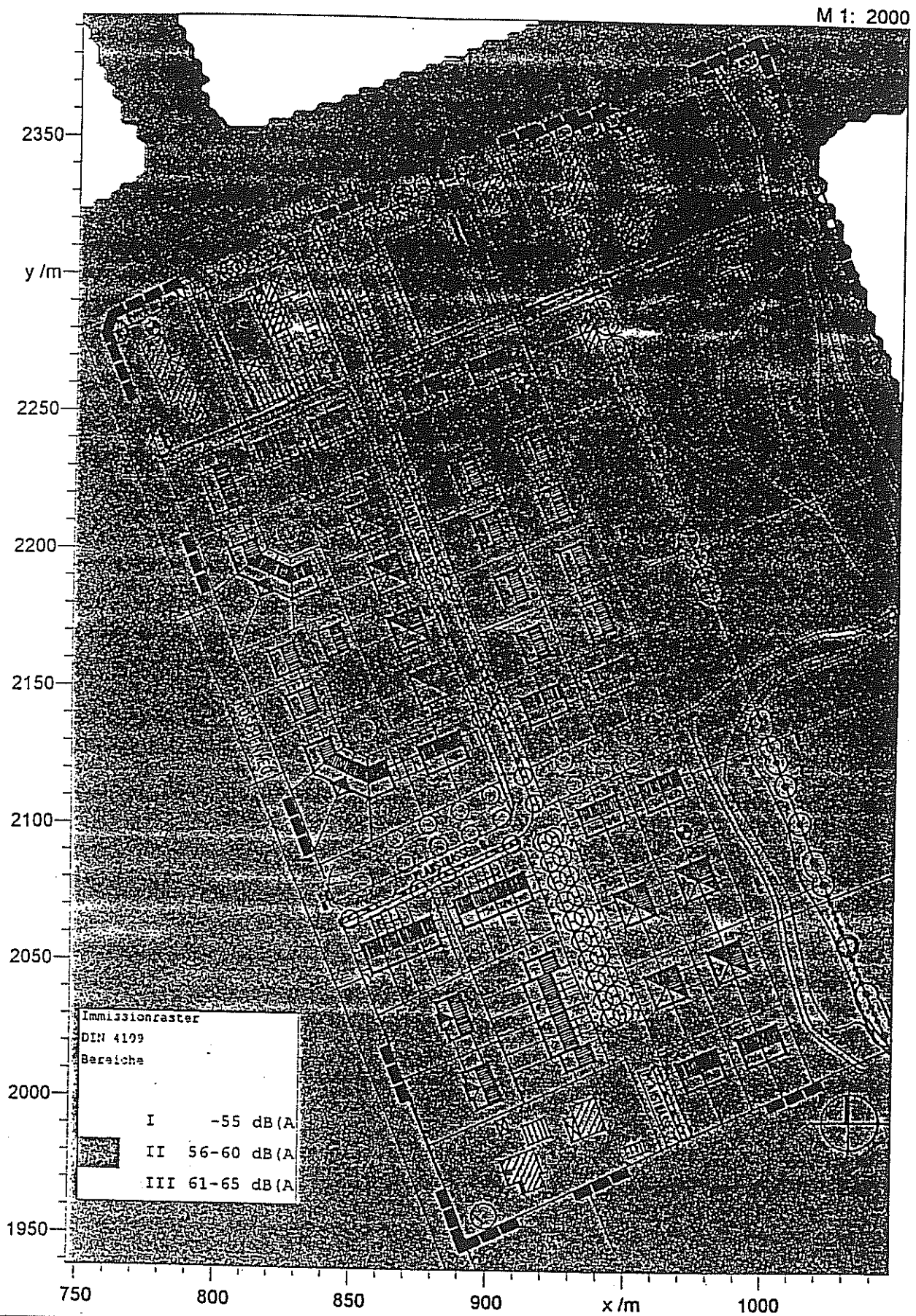
Sämtliche angegebenen Kosten verstehen sich als unverbindliche Kostenschätzung.

Die Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg in seiner Sitzung am **25. Jan. 2000** zur Beschlußfassung vorgelegen.

Oldenburg, den **25. Jan. 2000**



Poeschel
Dr. Poeschel
Oberbürgermeister



IMMI 4.025 Abb. A1: Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (Gewerbe- und Straßenverkehrslärm) auf dem Gebiet des Bebauungsplans S-720 „Rüscheweg / Tweelbäker Tredde“

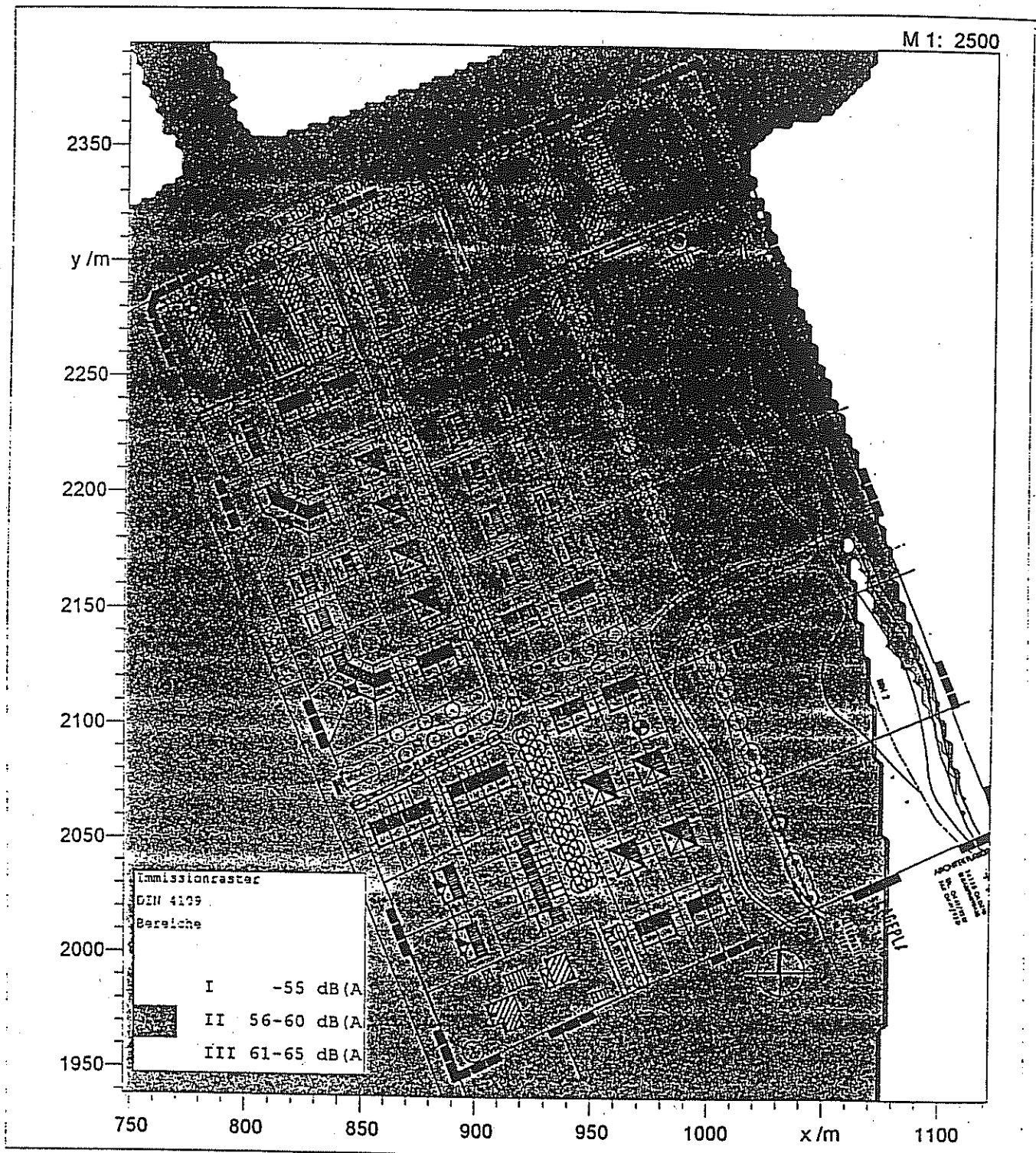


Abb. A2: Lärmpegelbereiche (Gesamtansicht) gemäß DIN 4109 (Gewerbe- und Straßenverkehrslärm) auf dem Gebiet des Bebauungsplans S-720 „Rüscheweg / Tweelbäker Tredde“