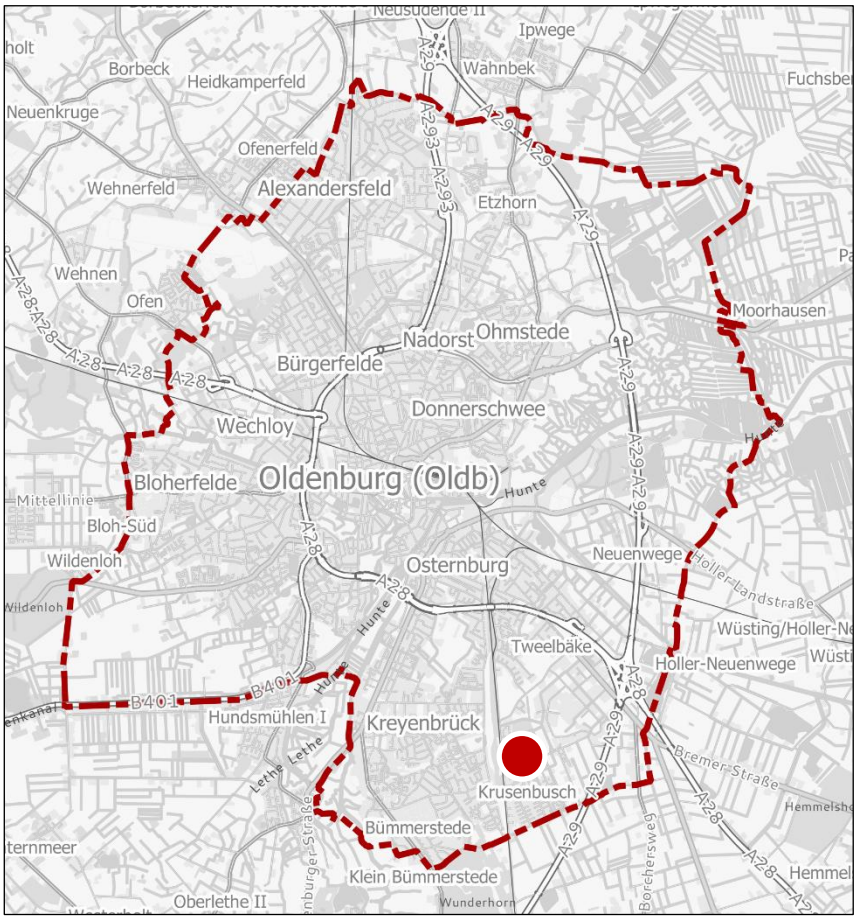
Änderung 93 des Flächennutzungsplanes 1996
(Quartier am Krusenbusch)

Grundzüge der Planung

- ☐ Ämterbeteiligung,
- ☒ Beteiligung Träger öffentlicher Belange (TÖB-Beteiligung),
- ☐ Ausschuss für Stadtplanung und Bauen (ASB):
  - ☐ Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung,



Stadt Oldenburg

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung 3
2. Planungsrechtliche Situation 6
3. Bestandsbeschreibung 6
3.1 Lage im Stadtgebiet/Geltungsbereich 6
3.2 Städtebauliche Situation 6
3.3 Verkehr 6
3.4 Boden- und Naturschutz 7
4. Voraussichtliche Planinhalte 7
4.1 Art der baulichen Nutzung 7
4.2 Grünflächen 8

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Oldenburg steht vor der Herausforderung einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum, die den Bedürfnissen unterschiedlichster Bevölkerungsgruppen gerecht wird. Gemeinsam mit der Stadt Oldenburg beabsichtigt die Oldenburger Projektentwicklerin Quartier am Krusenbusch GmbH & Co. KG die Entwicklung eines neuen, attraktiven Wohnquartiers im Stadtteil Krusenbusch. Das rund 13,3 Hektar große Plangebiet mit dem Arbeitstitel „Quartier am Krusenbusch“ erstreckt sich zwischen den Straßen Am Schmeel, Tweelbäker Tredde und dem Brahmweg. Heute wird die Fläche intensiv landwirtschaftlich genutzt.

In der Stadt Oldenburg besteht ein Bedarf an der Schaffung von neuem Wohnraum. Insbesondere besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnraum in unterschiedlichsten Wohnformen, die den jeweiligen Bedürfnissen verschiedenster Bevölkerungsgruppen gerecht wird (beispielsweise Senioren, Alleinerziehende).

Der Stadtteil Krusenbusch ist im Süden der Stadt Oldenburg gelegen. Städtebaulich ist Krusenbusch von einer überwiegend aufgelockerten, homogenen Wohnbebauung aus Einzel- und Doppelhäusern geprägt. Vor dem Hintergrund der bestehenden Siedlungsstruktur besteht jedoch ein zunehmender Bedarf an kleineren, bedarfsgerechten Wohnungen. Insbesondere für Ein- und Zwei-Personen-Haushalte fehlen bislang entsprechende Angebote im Stadtteil. Zudem weist Krusenbusch einen vergleichsweise höheren Altersdurchschnitt auf. Da Bewohnerinnen und Bewohner eines Stadtteils meist auch im fortgeschrittenen Alter in ihrem Wohnumfeld verbleiben wollen, ist davon auszugehen, dass auch die Nachfrage nach altersgerechten und barrierearmen Wohnformen künftig weiter ansteigen wird.

Der Änderungsbereich zeichnet sich durch eine gute Erreichbarkeit und Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr aus. Ergänzend dazu verfügt der Stadtteil über eine gewachsene soziale Infrastruktur: Soziale Einrichtungen wie die Grundschule, Kindertagesstätte sowie Sport- und Freizeitangebote tragen zu einer hohen Wohn- und Lebensqualität bei. Darüber hinaus wird Krusenbusch durch angrenzende, naturschutzfachlich wertvolle Bereiche wie dem Alten Krusenbusch und den vorhandenen Grünstrukturen geprägt, die dem Stadtteil besondere Qualitäten verleihen und Möglichkeiten für eine wohnortsnahe Erholung bieten.

Gemeinsam mit der Stadt Oldenburg beabsichtigt daher die Oldenburger Projektentwicklerin Quartier am Krusenbusch GmbH & Co. KG (in Gründung) die Entwicklung eines neuen, attraktiven Wohnquartiers mit einer Durchmischung von Grün- und Wohnflächen im Stadtteil Krusenbusch, das zur Wohnraumversorgung im Oberzentrum Oldenburg beitragen soll. Bei der Entwicklung des neuen Wohnquartiers soll zudem der hohen Nachfrage nach Wohnraum in unterschiedlichsten Wohnformen, begegnet werden.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar angrenzend an den Waldbestand des Alten Krusenbusch und ist aufgrund der Torfvorkommen den klimarelevanten Böden zuzuordnen. Auf Grundlage erster Untersuchungen wird eine Zonierung der Bebaubarkeit angestrebt. Dabei werden die Bereiche mit den höchsten Torfmächtigkeiten von einer Bebauung freigehalten. Insgesamt sollen nicht mehr Wohnbauflächen ausgewiesen werden, als im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt werden. Die geplanten Maßnahmen zur Reduzierung der Torfzehrung und zur Erhöhung des Feuchtegrades zu einer ökologischen Aufwertung sowohl dieser bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Bereiche als auch der angrenzenden Flächen des Landschaftsschutzgebietes

führen. Zusätzlich sollen Gehölzpflanzungen im Plangebiet diesen Effekt verstärken und zudem als Kohlenstoffsenke für den durch die Bebauung freiwerdenden Kohlenstoff dienen. Zur Anpassung des Flächennutzungsplanes an die geplante Verteilung von Bau- und Grünflächen wird die Änderung 93 des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Um von Beginn an eine hohe städtebauliche Qualität zu gewährleisten und die Belange der Anwohner zu integrieren, wurde dem formellen Bauleitplanverfahren ein kooperatives Werkstattverfahren mit intensiver Bürgerbeteiligung vorangestellt. Die nun vorliegenden Grundzüge der Planung sind das Ergebnis dieses partizipativen Prozesses und vereinen die Anregungen aus den Bürgerwerkstätten mit den fachlichen Analysen der beauftragten Planungsbüros für Stadt- und Landschaftsplanung.

Als Ergebnis dieses Prozesses liegt ein städtebaulicher Entwurf vor, dem der Kerngedanke von Angerdörfern zugrunde liegt. Statt eines großen zusammenhängenden Baugebietes sollen drei durch Grünflächen voneinander getrennte Wohncluster entstehen. Dabei ordnen sich die Gebäude hauptsächlich um einen verkehrsberuhigten Platz an. Dadurch sollen sowohl lebende Quartiersplätze entstehen, als auch Blickbeziehungen ins Grüne für möglichst viele zukünftige Bewohnende ermöglicht werden. Innerhalb der Cluster soll unter den Grundsätzen des flächensparenden Bauens und der Schaffung von möglichst viel Wohnraum eine kompakte Bebauung entstehen. Als Haustypen sind daher Mehrparteien-, Reihen- sowie Doppelhäuser vorgesehen. Dadurch soll ein lebendiges, sozial durchmischtes und ökologisch vorbildliches Quartier mit 260 bis 300 Wohneinheiten entstehen. Das Konzept legt einen besonderen Fokus auf die Bedürfnisse von Senioren, großen Familien sowie Alleinerziehenden, die oft besondere Herausforderungen haben, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Durch einen Anteil von 30 Prozent kostengünstigem Wohnraum bei Mehrparteienhäusern und 10 Prozent bei Doppelhäusern sowie einem Mix aus Miet- und Eigentumswohnungen soll das Projekt auch die soziale Nachhaltigkeit einbeziehen. Die im Plangebiet bestehende Hofstelle am Brahmweg soll saniert und umgenutzt werden, sodass sie einen attraktiven Anziehungspunkt und Treffpunkt für die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers sowie des Stadtteils bildet.

Der Eingang zum ersten Cluster soll durch eine gemischte Baufläche gebildet werden. Dort sind neben Wohnungen weitere Nutzungen geplant, die auch den Bewohnerinnen und Bewohnern des umgebenden Stadtteils dienen. Es soll ein Einzelhandelsbetrieb zur Versorgung des Stadtteils angesiedelt werden. Die Standortverträglichkeit des Einzelhandelsbetriebes ist gemäß dem Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK) der Stadt Oldenburg, unter der Berücksichtigung der angestrebten Bevölkerungszahl, sicherzustellen. Nördlich des Einzelhandelsbetriebes ist eine Quartiersgarage geplant, da das Quartier möglichst autoarm gestaltet werden soll. Um den Quartiersplatz herum sind neben dem Nahversorger Mehrparteienhäuser vorgesehen, in deren unteren Geschosse aktive Nutzungen wie Arztpraxen oder Apotheken geplant sind. Das erste Cluster wird durch weiteren Wohnraum in Form einer etwas kleinteiligeren Bebauung aus Reihenhäusern, Doppelhäusern sowie kleineren Mehrparteienhäusern ergänzt. Das mittlere Cluster ist durch ein geringeres Bauvolumen geprägt und soll überwiegend dem Wohnen dienen. Neben einzelnen Mehrparteienhäusern sind hier vor allem Reihen- und Doppelhäuser geplant. Der Platz, um den sich die Gebäude gruppieren soll als attraktiver Begegnungsraum für die Bewohnerinnen und Bewohner gestaltet werden. Das erste und das zweite Cluster werden über eine neu herzustellende Planstraße abgehend von der Straße am Schmeel erschlossen. Der dritte Siedlungsraum

ist westlich des Brahmwegs angeordnet und wird von diesem erschlossen. Eine Verbindung für den motorisierten Verkehr ist zwischen den westlichen Clustern und dem Cluster am Brahmweg nicht vorgesehen, um Durchgangsverkehr zu vermeiden. Neben dem Neubau von Reihen- und Mehrparteienhäusern, wird dieses Cluster vor allem durch den großzügigen öffentlichen Platz sowie die bestehende Hofstelle geprägt. Diese soll zu einem sozialen Treffpunkt umgestaltet werden. Denkbar sind Nutzungen wie ein Hofladen, ein Café oder Veranstaltungsräume. Entsprechend des Leitgedankens eines möglichst autoarmen Quartieres ist die zentrale Sammlung des ruhenden Verkehrs auf verschiedenen Stellplätzen sowie in der Quartiersgarage vorgesehen.

Neben den bebauten Bereichen soll das Quartier am Krusenbusch von großzügigen Grün- und Erholungsräumen geprägt sein. Die städtebauliche Leitidee ist, dass etwa die eine Hälfte des Plangebietes für Bebauung genutzt wird und die andere Hälfte als Freiraum für Maßnahmen zur Reduzierung der Torfzehrung und Erhöhung des Feuchtegrads erhalten bleibt. Zentrales freiräumliches Entwicklungsziel soll der Erhalt und dauerhafte Schutz des prägenden Gehölzbestandes und zwar sowohl innerhalb des Plangebietes als auch im Bereich des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes „Rest des alten Krusenbusches“ sein. Dies entspricht der im wirksamen Flächennutzungsplan vorgesehenen Unterteilung der Flächen in Bauflächen und Freiflächen. Zur Bestimmung des Bodenaufbaus wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt.

Die Untersuchung ergaben, dass es im Plangebiet Bereiche gibt, die stark vererdete beziehungsweise keine Torfauflage aufweisen und Bereiche, wo Torfmächtigkeiten vorhanden sind. Der Ansatz zum Schutz des Moorbodens ist, die Cluster vorwiegend in die Bereiche zu legen, wo geringere Torfmächtigkeiten bestehen. Zur Entwicklung von Bereichen mit höheren Torfmächtigkeiten sind in den großzügigen Grünflächen Bereiche geplant, die nicht direkt zugänglich sind, sondern der Aufwertung der Moorböden dienen sollen. Diese Bereiche können zugleich als Retentionsflächen für das anfallende Oberflächenwasser genutzt werden. Des Weiteren ist die Anpflanzung weiterer schattenspendender Gehölze vorgesehen, die Austrocknung der Böden und die Torfzehrung reduzieren. Nördlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Rest des alten Krusenbusches“ an das Plangebiet an. Durch den geplanten Abstand der Bebauung zum Landschaftsschutzgebiet sowie die geplanten Grünflächen wird einer Störung des Landschaftsschutzgebietes vorgebeugt. Insgesamt soll für die unbebauten Flächen ein attraktives Freiraumkonzept erarbeitet werden, das einen konsumfreien Begegnungsort schafft. Denkbar sind neben öffentlich zugänglichen und abwechslungsreich gestalteten Spiel-, Bewegungs- und Aufenthaltsräumen für alle Altersgruppen auch Gemeinschafts- und Mietergärten für die Bewohnerinnen und Bewohner der Mehrparteienhäuser. Eine fußläufige Verbindung soll von Westen nach Osten entlang der bestehenden Baumstrukturen im südlichen Plangebiet führen.

Zusammenfassend soll im Krusenbusch ein nachhaltiges Quartier entwickelt werden. Dieser Anspruch spiegelt sich sowohl in der geplanten Verwendung ressourcenschonender Materialien und zukunftsweisender Bauweisen wider, als auch im besonders sensiblen Umgang mit den Gegebenheiten des Standorts. Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf den behutsamen Umgang mit den vorhandenen, klimarelevanten Moorböden. Die ausgedehnten Grünflächen mit den vielfältigen Nutzungen und dem Netz aus Spazier- und Radwegen sowie der geplante Nahversorgungsmarkt dienen nicht nur den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern, sondern dem gesamten Stadtteil.

2. Planungsrechtliche Situation

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 1996 der Stadt Oldenburg, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 6. Juni 2014, ist das Plangebiet als Fläche für Wald und Landwirtschaft sowie als Wohnbaufläche dargestellt. Dabei ist etwa die Hälfte des Plangebietes im Nordosten als Fläche für Wald und Landwirtschaft dargestellt, während die andere Hälfte im Südwesten als Wohnbaufläche dargestellt wird. Für die Realisierung der Planung ist die Änderung 93 des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Für den Geltungsbereich liegt derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die Schaffung des für das Vorhaben erforderlichen Baurechts erfordert daher im Parallelverfahren die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans. Dies wird durch den Bebauungsplan 865 umgesetzt.

3. Bestandsbeschreibung

3.1 Lage im Stadtgebiet/Geltungsbereich

Das Plangebiet für das neue „Quartier am Krusenbusch“ befindet sich im südlichen Stadtgebiet von Oldenburg. Das rund 13,2 Hektar große Plangebiet liegt im südlichen Stadtgebiet von Oldenburg und umfasst in der Gemarkung Osternburg, Flur 11, die Flurstücke 843/7 sowie 10/9. Das Areal erstreckt sich in dem Bereich zwischen der Straße Am Schmeel im Westen, der Bebauung nördlich der Tweelbäker Tredde im Süden und dem Brahmweg im Osten. Im Süden und Westen grenzt der Geltungsbereich an die dort bestehende Wohnbebauung an, während sich nördlich eine Waldfläche anschließt.

3.2 Städtebauliche Situation

Das städtebauliche Umfeld des Plangebietes ist als heterogen zu beschreiben. Im Süden grenzt der Ortsteil Krusenbusch an, dessen Bebauung überwiegend durch eine kleinteilige Struktur aus Einfamilien- und Doppelhäusern geprägt ist. Auch die Bebauung, die sich westlich und nordwestlich entlang der Straße Am Schmeel erstreckt, weist diese kleinteiligen Strukturen auf. Daran anschließend liegt das Naturschutzgebiet "Bahndammgelände Krusenbusch". Unmittelbar an den nördlichen Rand des Geltungsbereichs grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Rest des alten Krusenbusches“. Östlich im Plangebiet befindet sich noch eine alte Hofstelle, die in das städtebauliche Konzept integriert und zum sozialen Treffpunkt umgestaltet werden soll. Die Flächen östlich des Plangebietes, jenseits des Brahmwegs, werden landwirtschaftlich genutzt. In etwa 200 Metern Entfernung verläuft parallel zum Brahmweg der Drielaker Kanal, an den wiederum abgegrenzt durch einen Gehölzstreifen gewerbliche Einheiten angrenzen.

3.3 Verkehr

Westlich des Plangebietes verläuft die Straße Am Schmeel als Verbindung zwischen der südlichen Innenstadt und Hatten. Östlich des Plangebietes verläuft der Brahmweg, der auf die südlich verlaufende Tweelbäker Tredde führt. Westlich der Straße Am Schmeel verläuft die Eisenbahnstrecke in Richtung Osnabrück.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch mehrere Bushaltestellen im Umfeld gewährleistet. In unmittelbarer Nähe zur geplanten Hauptzufahrt befindet sich an der Straße Am Schmeel die Haltestelle "Farnweg". Von hier aus verkehrt die Linie 313 in Richtung Stadtzentrum. Darüber hinaus befinden sich mit der Haltestelle "Bahnhof Krusenbusch" (Ecke Tweelbäker Tredde/Am Schmeel) und der südlich des Plangebietes gelegenen Haltestelle "Schafgarbenweg" zwei weitere Anlaufpunkte, die von den Linien 313, 323 und der Nachtlinie N40 bedient werden.

3.4 Boden- und Naturschutz

Zur Bestimmung des Bodenaufbaus wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt. Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Bereich ehemaliger Hochmoortorfe, die durch die langjährige Nutzung und Entwässerungsmaßnahmen stark beeinträchtigt sind. Eine fortschreitende Zersetzung des Torfes schränkt sowohl die Eigenschaften der Wasserrückhaltung als auch der Kohlenstoffsenke des Moorbodens erheblich ein. Die Torfmächtigkeiten im Plangebiet unterscheiden sich innerhalb des Plangebietes stark und sind nicht auf klare Gebiete zu begrenzen. Es gibt Bereiche, die stark vererdete beziehungsweise keine Torfauflage aufweisen und Bereiche, wo Torfmächtigkeiten von bis zu 80 cm vorhanden sind. Für die Baufelder und Straßen sind Auskofferungen von Torfboden erforderlich, was eine erhöhte CO_2-Freisetzung erzeugt. Daher ist der Ansatz zum Schutz des Moorbodens die Siedlungsräume vorwiegend in die Bereiche zu legen, wo geringere Torfmächtigkeiten bestehen. Da es durch die ungleichmäßige Verteilung des Moorbodens im Plangebiet nicht möglich sein wird, die Bebauung vollständig außerhalb von Moorboden zu konzentrieren, sollen auf den verbleibenden Grünflächen im Gebiet auch Maßnahmen zur Aufwertung der degenerierten Moorböden erfolgen. Diese Maßnahmen sollen auch dem nördlich an das Plangebiet angrenzenden Landschaftsschutzgebiet „Rest des alten Krusenbusches“ dienen. Es besteht aus einem unkultivierten Hochmoorrest, der ganz von Birken-Bruchwald eingenommen wird. Durch die umgebenden Nutzungen, darunter die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Fläche, ist der Moorboden im Landschaftsschutzgebiet durch Entwässerung und Nährstoffeinträge beeinträchtigt. Die geplanten Maßnahmen im Plangebiet können sich positiv auf den Moorboden und den Birkenwald im Landschaftsschutzgebiet auswirken.

4. Voraussichtliche Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die städtebauliche Leitidee ist, dass die bestehende Einteilung zwischen Baufläche und Freifläche beibehalten wird. Auf Basis der erfolgten Bodenuntersuchungen ist eine andere Verteilung der Bauflächen innerhalb des Gebietes geplant, als es der wirksame Flächennutzungsplan vorsieht. So soll die Bebauung auf drei voneinander getrennte Bauflächen aufgeteilt werden, die überwiegend in Bereichen mit geringer bis keiner Torfmächtigkeit liegen. Im derzeitigen Konzept nimmt die Baufläche nur etwa ein Drittel des Plangebietes ein.

Da im neuen Quartier am Krusenbusch überwiegend neue Wohnungen für verschiedene Bevölkerungsgruppen geschaffen werden sollen, werden die Bauflächen im Rahmen der Änderung 93 des Flächennutzungsplanes überwiegend als Wohnbauflächen gemäß § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt. Untergeordnet sind, auch weitere Nutzungen

eines allgemeinen Wohngebietes, wie Räume für freie Berufe oder Kinderbetreuungseinrichtungen denkbar, wobei der Schwerpunkt auf der Schaffung von Wohnraum liegen soll. Im Eingang zum Quartier sollen ergänzend weitere Nutzungen untergebracht werden, die den Bewohnerinnen und Bewohnern des Quartiers sowie des Stadtteils dienen. Geplant ist die Ansiedlung eines standortgerechten Nahversorgungsbetrieb zur Versorgung des Stadtteils. Bei der Planung des Nahversorgers hängt die standortgerecht dimensionierte Gesamtverkaufsfläche von der Anzahl an geplanten Wohnungen beziehungsweise der zu erwarteten zusätzlichen Anzahl an Einwohnern ab. Zudem ist in den unteren Geschossen der Gebäude am Quartiersplatz die Ansiedlung von Ärzten, Apotheken oder Dienstleistungen denkbar. Darüber hinaus sind weitere Wohnungen in diesem Bereich geplant. Daher soll ein Teil des ersten Clusters als gemischte Baufläche gemäß § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt werden.

4.2 Grünflächen

Das städtebauliche Konzept zielt darauf ab, eine vielfältige und ökologisch wertvolle Grünstruktur zu etablieren. Die bestehenden Gehölze sollen dabei erhalten und durch gezielte Neupflanzungen sinnvoll in das neue Freiraumkonzept integriert und ergänzt werden. Der Schwerpunkt liegt auf der Aufwertung der zukünftig nicht überbauten Flächen. Im Rahmen des Gesamtkonzeptes werden diese Bereiche, insbesondere im Osten des Quartiers, durch gezielte Maßnahmen aufgewertet. Hierzu zählt unter anderem die Anlage von naturnahen Retentionsflächen, die zudem auch der Regenwasserrückhaltung dienen. So entsteht ein durchgrüntes Wohnumfeld, das zugleich als ökologische Ausgleichsfläche und als attraktiver Naherholungsraum für die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers und des Stadtteils dient. Die nicht als Bauflächen dargestellten Bereiche werden daher als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Die Fläche wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auch für Straßen und Wegeverbindungen in Anspruch genommen.

Ausfertigung durch

Diekmann • Mosebach & Partner
Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement
26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de