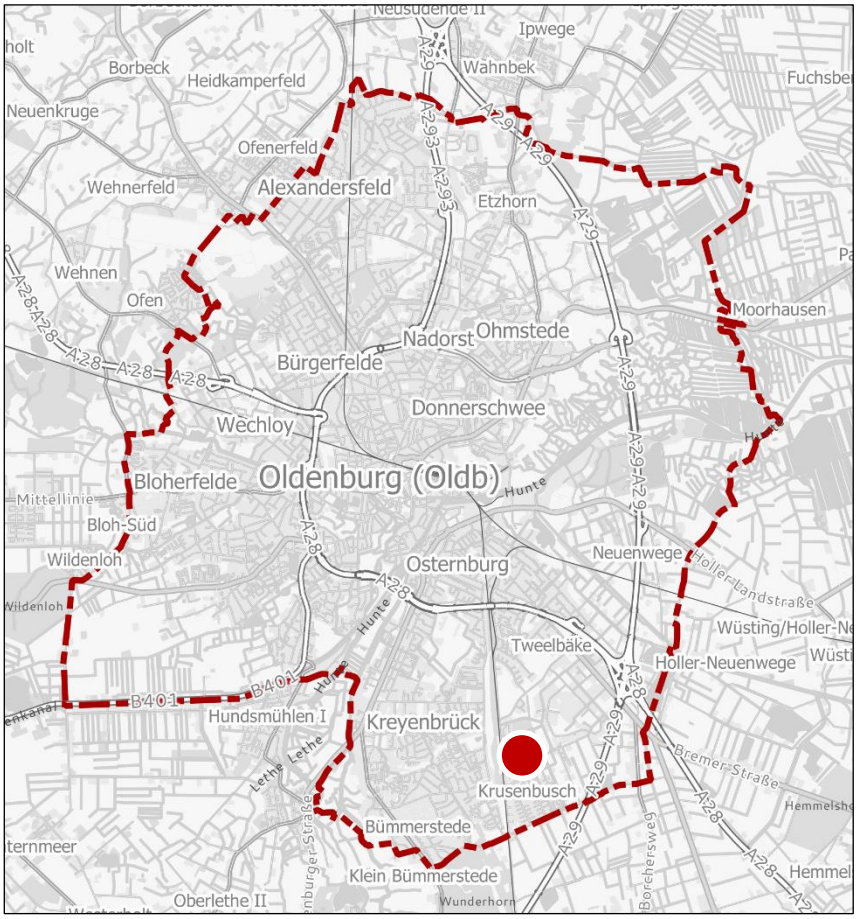
Bebauungsplan 865
(Quartier am Krusenbusch)

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 5
3. Bestandsbeschreibung 6
3.1 Lage im Plangebiet/Geltungsbereich 6
3.2 Städtebauliche Situation 6
3.3 Verkehr 6
4. Voraussichtliche Planinhalte 7
4.1 Art der baulichen Nutzung 7
4.2 Maß der baulichen Nutzung 7
4.3 Erschließung 8
4.4 Grünstruktur 9

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 13,8 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.

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.

Abgehend von der Straße „Am Schmeel“ ist die Erschließung der beiden westlichen Wohncluster geplant. Den Eingang zum ersten Wohncluster soll ein im Mischgebiet angesiedelter Einzelhandelsbetrieb zur Versorgung des Stadtteils bilden. 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 drei- bis viergeschossige Mehrparteienhäuser vorgesehen, in deren unteren Geschosse aktive Nutzungen wie Arztpraxen oder Apotheken geplant sind. Das erste Cluster wird durch drei Stichstraßen ergänzt, die eine etwas kleinteiligere Bebauung aus Reihenhäusern, Doppelhäusern sowie kleineren maximal viergeschossigen Mehrparteienhäusern erschließen. Vom ersten Cluster führt eine Straße zum Nachbarschaftsplatz des zweiten Clusters.

Dieser soll als attraktiver Begegnungsraum für die Bewohnerinnen und Bewohner gestaltet werden. Das zweite Cluster ist durch ein geringeres Bauvolumen geprägt und soll überwiegend dem Wohnen dienen. Neben einzelnen Mehrparteienhäusern in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise sind hier vor allem Reihen- und Doppelhäuser geplant. Das zweite Cluster wird durch drei Stichstraßen ergänzt, die weitere Reihen- und Doppelhäuser erschließen. Das dritte Cluster ist westlich des Brahmwegs angeordnet und wird von diesem erschlossen. Neben dem Neubau von Reihen- und Mehrparteienhäusern mit maximal drei Vollgeschossen, 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.

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.

Die beiden westlichen Cluster werden über eine neue Straße erschlossen, die von der Straße Am Schmeel abgeht. Das östliche Cluster wird über den Brahmweg erschlossen. Sowohl die Quartiersplätze als auch die Stichstraßen zur rückliegenden Bebauung werden als verkehrsberuhigte Räume gestaltet. Insgesamt ist die Schaffung eines möglichst autoarmen Quartieres vorgesehen. Die beiden westlichen Cluster und das Cluster am Brahmweg sind für den motorisierten Individualverkehr voneinander getrennt. So werden Durchgangsverkehre innerhalb des Quartiers vermieden und die Grün- und Freiräume in ihrer Funktion nicht gestört. Zur fußläufigen Verbindung und

für Radfahrende sind hingegen mehrere Verbindungen, die dem ganzen Stadtteil dienen, geplant. Eine Fuß- und Radwegeverbindung führt von der Straße Am Schmeel im Süden des Plangebietes zum Brahmweg. Eine weitere Verbindung verläuft durch die Siedlungsräume und endet als Ost-Westverbindung weiter nördlich an der Straße Am Schmeel. Zudem ist durch die Schaffung einer neuen Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der bestehenden Bebauung an der Tweelbäker Tredde eine neue Querungsmöglichkeit in Nord-Süd-Richtung geplant. Gemeinsam mit der geplanten Anbindung des Plangebietes an den bestehen Fuß- und Radweg südlich des Farnweges wird die Vernetzung des Stadtteiles und die Zugänglichkeit der geplanten Grünflächen für die Bewohnerinnen und Bewohner des Stadtteils verbessert.

Es wird mit einem Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz je Wohneinheit geplant. Private Stellplätze direkt am Wohnhaus sind dabei nur für die Doppelhäuser geplant. Die übrigen Stellplätze verteilen sich auf ebenerdige Sammelstellplätze im Quartier sowie die Quartiersgarage. In der Quartiersgarage am Eingang des Quartiers können auch die erforderlichen Stellplätze für die gewerblichen Nutzungen und Besucherstellplätze untergebracht werden. Daneben ist am Quartiersplatz ein weiterer ebenerdiger Parkplatz für Anwohnerinnen und Anwohner sowie deren Besucherinnen und Besucher. Im Cluster 3 am Brahmweg sind zwei weitere Sammelparkplätze vorgesehen, wobei ein Parkplatz überdacht wird und für Photovoltaikanlagen genutzt werden soll.

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. 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. So soll die Bebauung auf drei voneinander getrennte Bauflächen aufgeteilt werden, die überwiegend in Bereichen mit geringer bis keiner Torfmächtigkeit liegen. Die Bauflächen werden als Wohnbauflächen beziehungsweise im westlichen Cluster zum Teil als gemischte Baufläche dargestellt. Die übrigen Bereiche werden als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Im derzeitigen Konzept nimmt die Baufläche nur etwa ein Drittel des Plangebietes ein, wobei die Grünfläche vereinzelt für Wegflächen in Anspruch genommen werden wird.

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.

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 13,8 Hektar große Plangebiet liegt im südlichen Stadtgebiet von Oldenburg und umfasst in der Gemarkung Osternburg, Flur 11, die Flurstücke 843/7, 7/15, 10/9 sowie 780/10. 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. Zudem ist mit dem Flurstück 780/10 eine Verbindung im Bereich der bestehenden Bebauung zur Tweelbäker Tredde im Geltungsbereich.

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

Überwiegend sollen im neuen Quartier am Krusenbusch neue Wohnungen für verschiedene Bevölkerungsgruppen geschaffen werden. Die drei geplanten Cluster werden daher größtenteils als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Untergeordnet sind, auch weitere Nutzungen des 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. Die Standortverträglichkeit des Einzelhandelsbetriebes ist gemäß dem Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK) der Stadt Oldenburg, unter der Berücksichtigung der angestrebten Bevölkerungszahl, sicherzustellen. 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 Mischgebiet (MI) ausgewiesen werden. Entlang des geplanten Fuß- und Radweges zur Tweelbäker Tredde wird ein allgemeines Wohngebiet zur Entwicklung von Doppelhäusern festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das städtebauliche Ziel der Schaffung eines durchgrünten Quartieres wird über die Festsetzung großzügiger öffentlicher Grünflächen sowie privater Grünflächen für die Privatgärten sichergestellt. Die Festsetzung von Wohn- und Mischgebieten soll sich im Wesentlichen auf die tatsächlich bebauten Flächen reduzieren. Anstatt eine lockere Bebauung über das gesamte Plangebiet zu verteilen, soll die Baumasse gezielt in den Wohnclustern konzentriert werden. Durch diese moderne und verdichtete Bauweise wird es im Gegenzug ermöglicht, großflächige und zusammenhängende Areale von Bebauung freizuhalten. Diese so gewonnenen Flächen sind für die ökologisch wertvolle Reduzierung der Torfzehrung und die Gestaltung naturnaher Erholungsräume vorgesehen. In den bebauten Bereichen sind für die Schaffung von Wohnraum entsprechend höhere Dichtezahlen festzusetzen. Die genauen Werte werden sich im Planverfahren ergeben. Insgesamt wird voraussichtlich weniger als ein Drittel des Plangebietes bebaut beziehungsweise versiegelt werden, sodass große Freiräume für ökologische und soziale Zwecke verbleiben.

Ergänzend zur Grundflächenzahl wird das Maß der baulichen Nutzung über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO definiert. In Anlehnung an das städtebauliche Konzept und das Ziel einer maßvollen Verdichtung ist eine überwiegend zwei- bis dreigeschossige Bebauung vorgesehen. Um städtebauliche Akzente zu setzen und den urbanen Charakter des Quartiereingangs zu betonen, sind nahe des Quartiersplatzes auch viergeschossige Gebäudeteile geplant.

Zusätzlich zur Geschossigkeit soll die maximale Gebäudehöhe festgesetzt werden. Dies dient dazu, eine harmonische Integration der neuen Baukörper in das umgebende Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen und die Übergänge zu der kleinteiligeren Bestandsbebauung sowie den freien Landschaftsflächen verträglich zu gestalten.

4.3 Erschließung

Die primäre Erschließung für den motorisierten Verkehr erfolgt über eine neu zu schaffende Planstraße abgehend von der Straße Am Schmeel. Hierfür ist vorgesehen, das Einfamilienhaus mit der Hausnummer 36 zurückzubauen, um an dieser Stelle die neue, zentrale Zufahrtsstraße in das Plangebiet zu schaffen. Diese erschließt das westliche und das zentrale Cluster. Die neue Planstraße mündet in der geplanten Quartiersgarage. Die Straße führt weiter am Quartiersplatz vorbei und mündet am Nachbarschaftsplatz des mittleren Clusters. Davon verkehrlich getrennt wird das östliche Cluster 3 separat und direkt über den Brahmweg erschlossen. Eine durchgehende Verbindung zwischen den beiden Teilen des Quartiers ist für den motorisierten Verkehr bewusst nicht vorgesehen, sondern nur für den unmotorisierten Verkehr. Die Bebauung entlang des von der Tweelbäker Tredde abgehenden Fuß- und Radweges ist für den motorisierten Verkehre ausschließlich von der Tweelbäker Tredde erreichbar. Der Verkehr bündelt sich durch die vorgesehenen Nutzungen und die Quartiersgarage hauptsächlich im ersten Cluster. Für den ruhenden Verkehr wird ein Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz je Wohneinheit angesetzt. Neben privaten Stellplätzen an den Doppelhäusern sind für Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers Sammelstellplätze in den jeweiligen Clustern sowie für den Besucherverkehr die Errichtung einer Quartiersgarage und einer ebenerdigen Stellplatzanlage in Cluster 1 und Cluster 3 geplant. Durch dieses Prinzip wird der Anteil an Parksuchverkehren und durchfahrenden Autos im Quartier gering gehalten. Im Gegenzug wird für den Fuß- und Radverkehr

ein durchgängiges, feinmaschiges Wegenetz geschaffen. Das interne Wegenetz gewährleistet nicht nur die Erreichbarkeit aller Wohnhäuser, sondern verbindet auch die drei Cluster auf attraktiven, autofreien Routen miteinander. Es dient damit nicht nur der alltäglichen Mobilität, sondern auch der Naherholung und lädt zum Spazieren, Joggen und Verweilen ein. Zudem bietet das Wegenetz eine nahtlose Anbindung an die Umgebung mit Fußwegen zum Farnweg und zur Tweelbäker Tredde. Dadurch wird das neue Quartier optimal mit dem bestehenden Ortsteil Krusenbusch und den nahegelegenen Bushaltestellen vernetzt.

4.4 Grünstruktur

Das Plangebiet ist in seinem heutigen Zustand, bedingt durch die landwirtschaftliche Vornutzung, weitgehend frei von Gehölzstrukturen. Eine Ausnahme bildet eine bestehende Baumreihe, die parallel zur Tweelbäker Tredde verläuft.

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 dient.

Ausfertigung durch

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