

Textteil der Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb)

betreffend den

**Bebauungsplan N-777 D mit örtlichen Bauvorschriften  
(Fliegerhorst/Mittelweg)**

---

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) den Bebauungsplan N-777 D, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

§ 1

Art der Nutzung

(1) In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

(2) Auf den Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen, gesundheitlichen, kirchlichen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sind zulässig:

1. der Zweckbestimmung dienende Anlagen und Einrichtungen,
2. die für die zulässigen Hauptnutzungen dienende Stellplätze,
3. Personalwohnungen und Personalwohngebäude.

§ 2

Maß der baulichen Nutzung

(1) Die festgesetzten Höhen für die baulichen Anlagen beziehen sich auf den vor dem ehemaligen Offizierscasino festgesetzten Höhenbezugspunkt B mit der Höhe 8,42 m Normalhöhennull (NHN). Die genaue Lage des Höhenbezugspunktes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

- (2) Für Flachdächer gilt in den Bereichen, für die eine Trauf- und Firsthöhe festgesetzt wird, als maximale Gebäudehöhe die festgesetzte Traufhöhe.
- (3) Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Höhen ist nur ausnahmsweise für untergeordnete Dachaufbauten und technische Anlagen um bis zu 0,50 m zulässig.

### § 3 Bauweise

Das Überschreiten der Baugrenzen kann für Eingangsüberdachungen, Treppenhäuser, Balkone, überdachte Terrassen und Erker ausnahmsweise um bis zu 1 m auf bis zu einem Drittel der Gebäudebreite zugelassen werden.

### § 4 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze und offene Kleingaragen (Carports), auch in Verbindung mit Abstellräumen, sind von dieser Regelung nicht betroffen, wenn ein Mindestabstand von 1 m parallel zur Straße gewahrt bleibt und die Anlage zur Straßenverkehrsfläche mit Gehölzen bepflanzt wird.

### § 5 Grundstückszufahrten

In den allgemeinen Wohngebieten ist für jedes Grundstück nur eine Zufahrt in einer Breite von max. 3 m zulässig.

### § 6 Zahl der Wohnungen

In der Planzeichnung ist die Mindestgrundstücksfläche je Wohnung festgesetzt.

### § 7 Vegetations- und freiflächenbezogene Festsetzungen

- (1) In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind zulässig:
  - Anlagen für die Regenrückhaltung inkl. der notwendigen Wirtschafts- und Unterhaltungswege,
  - Fuß- und Radwege bzw. Unterhaltungswege mit wasserdurchlässiger Befestigung (z. B. wassergebundene Wegedecke).

- (2) Auf den festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Erfordernis Gehölzarten gemäß Gehölzliste zu ergänzen. Gärtnnerische Nutzungen, die über die notwendige Gehölzpflege hinausgehen, sind nicht zulässig. Eingriffe in festgesetzte Baumbestände bzw. sonstige Abgänge sind am Standort artgleich auszugleichen.

Muss hier ins Erdreich eingegriffen werden, so darf dies nicht ohne baubegleitende Fachaufsicht und baubegleitende Kampfmittelsondierung erfolgen.

Die vorhandenen Gräben sind zu erhalten und für die Oberflächenentwässerung zu nutzen. Dabei sind die Gehölze gemäß dem Anpflanzgebot und Erhaltungsgebot zu berücksichtigen.

(3) Einfriedungen

- a) Einfriedungen sind nur durch Hecken aus standortheimischen Sträuchern der Gehölzliste (Anlage 1) in Form von Schnitthecken oder freiwachsenden Hecken zulässig.
- b) Entlang der Straßenverkehrsflächen sind an den Grundstücksgrenzen mindestens 1,20 m (Endhöhe) hohe Schnitthecken aus Hainbuche (*Carpinus betulus*) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Unterbrechungen der als Grundstückseinfriedungen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche anzupflanzenden Hecken sind nur im Bereich von zulässigen Zufahrten und Zugänge zulässig.

(4) Stellplätze

- a) Bei ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je fünf Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbaum (Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 16/18 cm, gemessen in 1 m über Erdboden) gemäß Ziffer 1 und 2 der Gehölzliste (Anlage 1) in max. 3 m Entfernung zur Stellplatzanlage anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare unbefestigte Fläche im Bereich der Baumscheibe muss mind. 16 m<sup>2</sup> betragen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. In die Kronentraufbereiche der Bäume darf nicht eingegriffen werden. Rückschnitte der Leittriebe der Bäume sind nicht zulässig.
- b) Private Flächen für das Abstellen von vier und mehr Kraftfahrzeugen und deren Zufahrten sind mit einer im ausgewachsenen Zustand mind. 1,20 m hohen Umpflanzung in Form einer Hecke aus folgenden Arten: Hainbuche - *Carpinus betulus*; Rotbuche - *Fagus sylvatica*; Liguster - *Ligustrum vulgare*; Weißdorn - *Crataegus monogyna*; Feldahorn - *Acer campestre*; zu versehen. Eine Unterbrechung der Hecke für eine Zufahrt in einer Breite von max. 3 m ist zulässig.

(5) Gründächer

Im allgemeinen Wohngebiet sind die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15° zu begrünen. Ausnahmen von der flächendeckenden

Dachbegrünung können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z. B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke).

## § 10

### Zuordnung von Flächen, Maßnahmen und Kosten zum Ausgleich

Hinweis ohne Normcharakter:

Der Bebauungsplan N-777 D verursacht Eingriffe in Natur und Landschaft. Gemäß der Eingriffsbilanzierung besteht ein Kompensationsdefizit, das auf internen und externen Flächen ausgeglichen werden muss.

Festsetzung:

#### Interne Kompensationsmaßnahmen:

- Entwicklung von großflächigen, zusammenhängenden, naturnahen öffentlichen Grünflächen parallel zur renaturierten Ofenerdieker Bäke;
- Baumpflanzungen von standortheimischen Laubbäumen entlang der geplanten Fuß- und Radwege.

#### Externe Kompensationsmaßnahmen:

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt durch die Stadt Oldenburg. Die Kosten für die Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden zu

53 % den Wohnbauflächen,  
32 % den Gemeinbedarfsflächen,  
1 % den privaten Verkehrsflächen und  
15 % den öffentlichen Verkehrsflächen

zugeordnet.

§ 11  
Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Nds. Bauordnung (NBauO)

Im allgemeinen Wohngebiet und auf den Flächen für Gemeinbedarf gelten die folgenden örtlichen Bauvorschriften:

(1) Fassaden/Außenwände

Die Hauptfassaden sind entweder als Putzfassaden in dem Farbspektrum RAL 7032, 7035, 7044, 7047, 9001, 9002, 9010 und 9018 (grau/weiß) oder als Klinkerfassaden in dem Farbspektrum RAL 3004 - 3011 (rot), 8019 (braun) oder 7015 - 7022 (grau) auszubilden. Holzfassaden sind zulässig.

Korrespondierend zum Material der Hauptfassaden sind ausnahmsweise andere Materialien bis zu 30 % Flächenanteil je Fassadenansichtsseite inklusive der Fassadenöffnungen zulässig.

Für Doppel- bzw. Reihenhäuser ist nur ein einheitliches Fassadenmaterial in einer einheitlichen Farbe zulässig.

Für die Hauptfassaden sind blaue, gelbe, grüne, violette, schwarze und verkehrs- oder signalweiße Materialfarben unzulässig. Spiegelnde, hochglänzende oder glasierte Materialien sind unzulässig.

(2) Dächer

Für die Eindeckung geneigter Dächer ab 15° Dachneigung sind nur nicht glänzende Tonziegel oder Betondachsteine in Rot-, Rotbraun- oder Grautönen zulässig. Ausgenommen sind Dachflächen für die Gewinnung regenerativer Energien (Solardächer) sowie Dächer, die für eine Dachbegrünung vorgesehen sind.

Für Doppel- bzw. Reihenhäuser ist nur ein einheitliches Material in einer einheitlichen Farbe zulässig.

Blaue, gelbe, grüne, violette, schwarze und verkehrs- oder signalweiße Materialfarben sind unzulässig. Spiegelnde, hochglänzende oder glasierte Materialien sind unzulässig.

(3) Farbmuster

Für die in (2) festgesetzten gestalterischen Maßgaben der Dächer sind nachstehend aufgeführte Farbmuster nach dem Farbbregister RAL 840 HR einzuhalten, hierbei sind Zwischentöne zulässig, sofern sie sich aus dem angegebenen Farbspektrum ergeben.

Farbton "Rot"	Farbton "Rotbraun"	Farbton "Anthrazit"
2001 (Rotorange)	3003 (Rubinrot)	7012 (Basaltgrau)
2002 (Blutorange)	2009 (Oxidrot)	7016 (Anthrazitgrau)
2008 (Hellrotorange)	3011 (Braunrot)	7015 (Schiefergrau)
2010 (Signalorange)	8004 (Kupferbraun)	7024 (Graphitgrau)

3000 (Feuerrot)	8012 (Rotbraun)	
3002 (Karminrot)	8015 (Kastanienbraun)	
3013 (Tomatenrot)	4002 (Rotviolett)	
	4004 (Bordeauxviolett)	

(4) Einfriedungen

Einfriedungen sind nur gem. § 7 Abs. 4 dieser Satzung zulässig. Zusätzlich sind auf der dem privaten Grundstück zugewandten Seite der Hecken sich optisch unterordnende, lichtdurchlässige Zäune (z. B. grobmaschige Flechtzäune) zulässig, die die Höhe der Hecke nicht überschreiten und max. 2 m hoch sein dürfen. Gitterzäune aus Doppelstabmatten etc. sind auch in Verbindung mit Hecken nicht zulässig.

(5) Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Der Anteil des Grundstücks, der nicht durch zulässige bauliche Anlagen genutzt wird, ist ausschließlich als Rasen-, Stauden-, Nutzgarten- oder Gehölzfläche gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Eine flächige Gestaltung mit toten Materialien, wie z. B. Kies, Schotter etc., sowie jegliche Form der Versiegelung, auch durch Rasengittersteine, Fugenpflaster etc., ist nicht zulässig. Die Anlage von Wegen und Zufahrten ist davon nicht betroffen.

(6) Anlagen zum Sammeln von Müll

Mülltonnen und Müllbehälter sind durch Einhausungen oder Eingrünungen der Sicht zu entziehen. Die Einhausung ist intensiv zu begrünen und entweder durch Hecken oder durch rankende, kletternde oder selbstklimmende Pflanzen zu bepflanzen.

(7) Begrünung von Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebenanlagen

Zu den Straßenverkehrsflächen, zu den öffentlichen Fuß- und Radwegen und zu den öffentlichen Grünflächen sind Stellplätze auf gesamter Länge, mindestens 1,20 m hoch, Carports sowie die Fassaden von Garagen und Nebenanlagen auf gesamter Länge und Höhe gemäß Gehölzliste (Anlage 1) zu begrünen. Zufahrten sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

§ 12  
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den in § 11 dieser Satzung genannten örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt (§ 80 NBauO).

Oldenburg,

## Anlage 1 Gehölzliste - Standortgerechte, heimische Gehölze

Botanischer Name                      Deutscher Name                      bes. Ansprüche

### 1. Großbäume

Acer platanoides	Spitzahorn	verträgt Trockenheit u. Schatten
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	
Fagus silvatica	Rotbuche	als Hecke geeignet
Quercus petraea	Traubeneiche	
Quercus robur	Stieleiche	

### 2. Mittelgroße Bäume

<u>Acer campestre</u>	<u>Feldahorn</u>	
Carpinus betulus	Hainbuche	als Hecke geeignet
Prunus avium	Vogelkirsche	kalkhaltiger Boden, keine Staunässe

### 3. Kleine Bäume/baumartige Sträucher

Acer campestre	Feldahorn	als Hecke geeignet
Carpinus betulus	Hainbuche	als Hecke geeignet
Malus sylvestris	Holzapfel	
Prunus padus	Gemeine Traubenkirsche	liebt Feuchtigkeit
Salix triandra	Mandelweide	liebt Feuchtigkeit
Sorbus aucuparia	Eberesche	
Salix pentandra	Lorbeerweide	liebt Feuchtigkeit

### 4. Großsträucher (> 5 m)

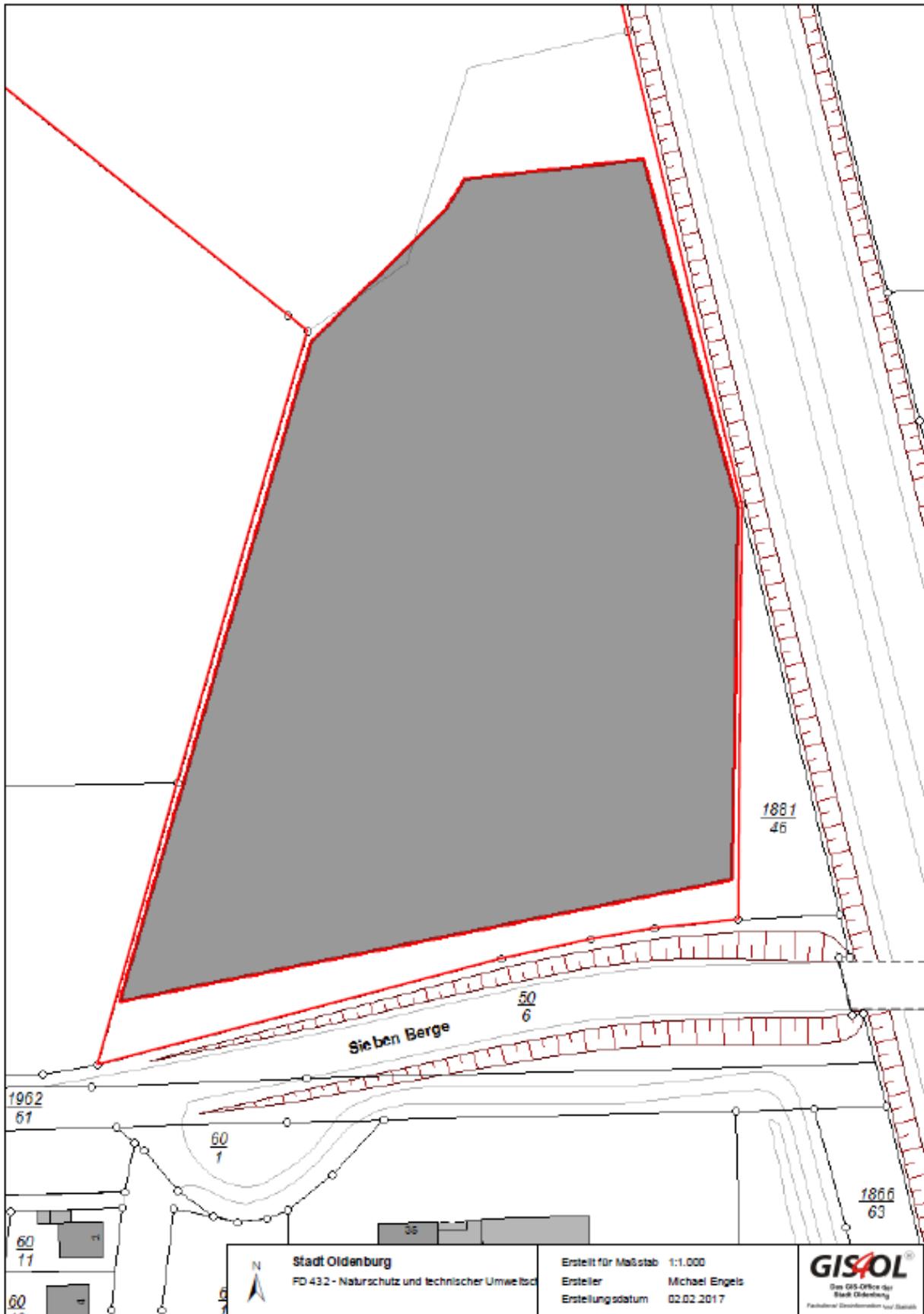
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	
Corylus avellana	Haselnuß	
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	als Hecke geeignet
Ilex aquifolium	Stechpalme	schattenverträglich
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	

### 5. Mittelgroße Sträucher

Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	
Ligustrum vulgare	Liguster	als Hecke geeignet
Prunus spinosa	Schwarzdorn/Schlehe	durchlässiger Boden
Rhamnus frangula	Faulbaum	saurer Boden
Rosa canina	Hundsrose	
Rosa rubiginosa	Weinrose	trockenheitsresistent
Salix cinerea	Aschweide	neutraler bis saurer Boden
Salix purpurea	Purpurweide	kalkhaltiger Boden
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	feuchtigkeitsliebend

**Anlage 2 Kompensationsfläche Nord**

(Ohmstede, zwischen Waldfriedhof und BAB 293, 1,65 ha)



**Anlage 3 Kompensationsfläche Süd**

Eversten, Nordmoslesfehrer Straße, Höhe Hausnummer 284, ehemalige Baumschulfläche; 3,69 ha)



# Bebauungsplan N-777 D

(Fliegerhorst / Mittelweg)

mit  
örtlichen Bauvorschriften

## Begründung

- Stand:  Entwurf f. Auslegungsbeschluss  
 Ämterbeteiligung,  
 ASB:  
 Entwurf Satzungsbeschluss, ASB: 15.06.2017  
 Rechtsverbindlich seit: 1. Aug. 2017



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>4</b>
1.1    Anlass	4
1.2    Ziel der Planung	5
<b>2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>5</b>
<b>3. Planungsrechtliche Situation</b>	<b>6</b>
3.1    Stadtentwicklungsplanung	6
3.2    Preiswerter Wohnraum	7
3.3    Bebauungsplan	8
3.4    Flächennutzungsplan	8
3.5    Landschaftsrahmenplan	9
<b>4. Bestandsbeschreibung</b>	<b>9</b>
4.1    Städtebau	9
4.2    Technische Infrastruktur	10
4.2.1    Verkehr	10
4.2.2    Entwässerung	10
4.2.3    Weitere Netzinfrastrukturen	11
4.3    Soziale Infrastruktur	11
4.4    Naturschutz, Landschaftsschutz und Artenschutz	11
4.5    Immissionen	12
4.6    Bodenverhältnisse	12
4.7    Bodenfunde	12
<b>5. Planinhalte</b>	<b>12</b>
5.1    Planungsrechtliche Festsetzungen	12
5.1.1    Art der baulichen Nutzung	12
5.1.2    Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	13
5.1.3    Überbaubare Grundstücksflächen	13
5.1.4    Grünordnerische Festsetzungen	14
5.1.5    Verkehrerschließung	15
5.1.6    Ver- und Entsorgung	15
5.1.7    Kampfmittel	19
5.1.8    Altlasten	20
5.1.9    Sonstige Festsetzungen	20

5.2	Planungsalternativen/Planungsvarianten	21
5.3	Örtliche Bauvorschriften	22
5.3.1	Material und Farbe	22
5.3.2	Grundstückseinfriedungen	22
<b>6.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>24</b>
6.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	24
6.2	Umweltprüfung	25
6.2.1	Schutzgut Mensch	25
6.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft	26
6.2.3	Schutzgut Boden	29
6.2.4	Schutzgut Wasser	31
6.2.5	Schutzgut Luft	32
6.2.6	Schutzgut Klima	33
6.2.7	Schutzgut Kultur und Sachgüter	34
6.2.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	34
6.3	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes	34
6.4	Alternativlösungen	35
6.5	Anmerkungen zum Verfahren der Umweltprüfung/Schwierigkeiten	36
6.6	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	36
<b>7.</b>	<b>Gewichtung der unterschiedlichen städtebaulichen Belange</b>	<b>37</b>
<b>8.</b>	<b>Städtebauliche Daten</b>	<b>37</b>
<b>9.</b>	<b>Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung</b>	<b>37</b>
<b>10.</b>	<b>Gutachten und Unterlagen</b>	<b>38</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung

### 1.1 Anlass

Im August 2016 wurde vom Rat der Stadt Oldenburg der Masterplan für den Fliegerhorst beschlossen. Dieser Masterplan ist Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan.

Dem Masterplan ist ein umfassender Prozess der Öffentlichkeitsbeteiligung vorausgegangen, der in den Dokumentationen zur Ideenphase, zu den Planungsgrundlagen, der Stadtwerkstatt und zum Masterplan festgehalten ist (siehe Anlage).

Bereits im Stadtentwicklungsprogramm 2025 (step2025) war der Fliegerhorst unter anderem für eine Wohnbebauung vorgesehen.

Im Jahr 2014 wurde das step2025, das für alle Bereiche des städtischen Lebens Leitziele formuliert, Handlungsfelder darstellt und Maßnahmen aufzeigt, vom Rat der Stadt Oldenburg beschlossen. So werden im step2025 und im Wohnkonzept 2025, das der Rat im Oktober 2013 beschlossen hat, bedarfsgerecht Flächen für die Entwicklung von Wohnungsbau aufgeführt. Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ist bis 2017 vorrangiges Anliegen der Wohnstrategie Oldenburgs. Als Zielzahl sind bis 2017 mind. 600 Wohneinheiten (WE) pro Jahr, davon 50 % in Mehrfamilienhäusern, genannt. Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und Werterhaltung von Immobilien sind vorrangig Neubau-, Umstrukturierungs- und Nachverdichtungsflächen innerhalb des Autobahnringes (1. Ring) zu mobilisieren. Darüber hinaus gibt es aber mit dem Stadtgürtel außerhalb des Autobahnringes (2. Ring) gemäß Wohnkonzept 2025 eine mit Einfamilienhausgebieten, gemischten Baugebieten und Mehrfamilienhausgebieten durchmischte Zone der Nachverdichtung. Außerdem weist das step2025 Neubauf Flächen außerhalb der zuvor genannten Bereiche aus, auch um die vorhandene Siedlungsstruktur zu komplettieren und eine eindeutige Definition des Siedlungsrandes zu erreichen.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine solche Fläche, die neu strukturiert und bereits im step2025 genannt wird.

Die Fläche des Fliegerhorstes umfasst insgesamt 309 ha; davon entfallen 4 ha auf die Gemeinde Bad Zwischenahn, 112 ha auf die Gemeinde Wiefelstede und 193 ha auf die Stadt Oldenburg.

Die zunächst erworbenen Flächen (83 ha) umfassen die Flächen des sogenannten Solarparks, des geplanten Naturschutzgebietes und der zentralen Entwicklungsfläche der Shelter. Die Stadt Oldenburg ist seit dem 01.01.2014 Eigentümerin weiterer Flächen (ca. 110 ha) des Fliegerhorstes. Somit ist die Stadt Oldenburg nun Eigentümerin der gesamten Fliegerhorstflächen auf ihrem Hoheitsgebiet.

## 1.2 Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes N-777 D werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes geschaffen, das durch das vorhandene Gebäude des ehemaligen Offizierscasinos mit seinem Baumbestand und den Gehölzen in den Randbereichen charakterisiert ist. Zugleich werden Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt, die eine unterschiedliche und neue Nutzung des ehemaligen Offizierscasinos und auf einer weiteren Fläche den Bau eines kleinen Kindergartens bzw. einer Kindertageseinrichtung ermöglichen.

Es können im allgemeinen Wohngebiet verschiedene Einfamilienhaustypen entstehen: freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen. Durch diese verschiedenen Wohnformen, und später durch verschiedene Grundstückszuschnitte, soll ein vielgestaltiges Angebot an Wohnbauflächen unterbreitet werden, um so verschiedene Bevölkerungsgruppen anzusprechen. Dies war ein wesentlicher Aspekt im Beteiligungsprozess zum Fliegerhorst. Insbesondere für Gruppen soll die Möglichkeit eröffnet werden, hier gemeinschaftliche Projekte zu organisieren.

Die Straßenverkehrsfläche soll überwiegend als verkehrsberuhigter Bereich ausgeprägt werden, um der ruhigen Wohnlage zwischen vorhandenem Wohngebiet am Mittelweg und den künftigen weiteren Gebieten im Bereich des ehemaligen Fliegerhorstes Rechnung zu tragen. Mittels örtlicher Bauvorschriften wird gewährleistet, dass das Planungsgebiet als Teil des Fliegerhorstes wahrnehmbar sein wird.

Zur Umsetzung des Planungszieles ist die Aufstellung des Bebauungsplanes N-777 D, sowie die Änderung Nr. 74 des Flächennutzungsplanes 1996 (FNP '96) der Stadt Oldenburg, vorgesehen.

## 2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Stadtgebietes am Mittelweg, der gleichzeitig die westliche Grenze des Plangebietes bildet. Die südliche Begrenzung ergibt sich durch die vorhandene Bebauung entlang des Brookweges, die östliche durch den Kleinen Bürgerbusch, die nördliche durch die Ofenerdieker Bäke, die hier zum Teil verrohrt ist und wieder renaturiert werden soll. Das Gebiet umfasst ca. 4,9 ha. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Oldenburg.

### 3. Planungsrechtliche Situation

#### 3.1 Stadtentwicklungsplanung

Der Fliegerhorst wird im Stadtentwicklungsprogramm 2025 (step2025) der Stadt Oldenburg als Zukunftsort Nr. 15 dargestellt. Hier werden verschiedene Zielaussagen formuliert:

- Konversion der brachgefallenen Fläche,
- Einbindung in den Stadtteil und in die Landschaft,
- Mischnutzung aus Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe,
- Sicherung und Entwicklung prägender Grünelemente,
- Entwicklung von Sport-, Bewegungs- und Freizeitangeboten (in- und outdoor),
- Anbindung und verkehrliche Erschließung.

Das Wohnkonzept 2025 der Stadt Oldenburg zeigt ein zielgerichtetes und koordiniertes Vorgehen am Wohnungsmarkt in den kommenden Jahren auf. Auch hier wird das Plangebiet als zukünftig zu entwickelnde Wohnbaufläche dargestellt.

Der Beteiligungsprozess für den Fliegerhorst formuliert für die Entwicklung des Areals 10 Leitziele, die in der Dokumentation weiter erläutert werden und die im Masterplan und bei der vorliegenden Planung - soweit auf Planungsebene möglich - Berücksichtigung fanden:

1. Vielfältige Baukultur
2. Erholungsqualität
3. Resilienz und Nachhaltigkeit
4. Zukunftsfähige Mobilität
5. Funktionszentren
6. Natur - Landschaft - Wasser
7. Soziale Durchmischung
8. Alleinstellungsmerkmale und Identität
9. Verflechtung mit der Umgebung
10. Experimentelle Räume

Grundlage für den vorliegenden Entwurf ist der Masterplan Fliegerhorst. Der Erarbeitung des Masterplanes Fliegerhorst ist ein umfassender Beteiligungsprozess in Form der Stadtwerkstatt, der Innovationscamps und der intensiven Öffentlichkeitsarbeit vorausgegangen. Hier wurden die Grundlagen für den Masterplan gelegt.

Die im letzten Schritt der Beteiligung vorgestellte sogenannte „Konsensvariante“ wurde redaktionell überarbeitet und als Masterplan vom Rat der Stadt Oldenburg am 22.08.2016 beschlossen. Es handelt sich bei diesem Masterplan um ein nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept, das für die Verwaltung handlungsleitend ist und auf Ebene der Bauleitplanung weiter konkretisiert wird.

Der Masterplan (Planzeichnung und Dokumentation) enthält neben der Dokumentation des Beteiligungsprozesses Aussagen zu/zur/zum

- städtebaulichen Struktur,
- öffentlichen Freiräumen,
- Wasserwirtschaft,
- Umnutzungsmöglichkeiten,
- Energiestrategie,
- Mobilitätskonzept.

Um den Masterplan umsetzen zu können, sind mehrere Stufen der Bauleitplanung (Aufstellung von Bebauungsplänen und Änderungen des Flächennutzungsplanes) erforderlich. Dies soll in fünf Bebauungsplanabschnitten zwischen 2016 und 2019 - beginnend mit dem Bereich Mittelweg/Brookweg - erfolgen. Die Entlastungsstraße zwischen Alexanderstraße und Ammerländer Heerstraße ist ebenfalls planerisch zu beordnen.

### 3.2 Preiswerter Wohnraum

Mit dem Beschluss des Rates der Stadt Oldenburg vom 13.02.2017 müssen bei Bauleitplanungen auf städtischen Liegenschaften 10 % der geplanten Einfamilienhäuser für preiswerten Wohnraum vorgesehen werden. Dies ist zu beachten, sofern 10 Einfamilienhäuser entstehen und erfolgt zeitgebunden für 10 Jahre. In Mehrfamilienhäusern müssen 30 % der Wohnungen für preiswerten Wohnraum vorgesehen werden. Dies gilt ab einer Größe von fünf Wohnungen pro Mehrfamilienhausgrundstück, das heißt von fünf Wohnungen müssen mindestens zwei Wohnungen (bei 30 % kaufmännisch von 1,5 auf 2 gerundet) preiswert sein. Ziel ist es, durch diese verbindliche Quotenregelung eine soziale Vielfalt der künftigen Bewohner zu schaffen und zu erhalten.

Gegenstand der Bürgerbeteiligung zum Fliegerhorst war auch die Forderung nach transparenten Kriterien für die Vergabe von Grundstücken. Am 22.08.2016 hat der Rat der Stadt Oldenburg diese als Richtlinien beschlossen.

Durch diese Richtlinien soll die Vergabe eines städtischen Wohnbaugrundstücks unter anderem in den neuen Wohngebieten transparenter erfolgen. Zudem wird eine Durchmischung der Quartiere mit unterschiedlichen Gebäude- und Wohntypologien und verschiedenen Nachfragegruppen angestrebt. Die Förderung von Familien soll, ebenso wie die Eigentumbildung für breite Bevölkerungsschichten, ermöglicht werden.

Drei Richtlinien regeln fortan die Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken für

1. den Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser),
2. den Bau von Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften, die vom Endnutzer erworben werden,
3. den Bau von Ketten- und Reihenhäusern sowie für besondere Wohnformen (Baugruppen, Baugemeinschaften).

Die Eröffnung der jeweiligen Bieter- beziehungsweise Bewerbungsverfahren wird dabei rechtzeitig auf der städtischen Homepage und in den Medien bekannt gegeben.

### 3.3 Bebauungsplan

Westlich grenzt der Bebauungsplan N-560 aus dem Jahr 1982 an das Planungsgebiet an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes N-777 D ist so gefasst, dass er nahtlos an diesen anschließt.

### 3.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 1996 (FNP '96), in der Fassung der Neubekanntmachung vom 06.06.2014, stellt die Flächen des Plangebietes überwiegend als Sonderbaufläche Bund dar. Die südlich angrenzenden Flächen nördlich und südlich des Brookweges sind als Wohnbauflächen, der Kleine Bürgerbusch ist als Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Der Brookweg ist als sonstige örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Der Verwaltungsausschuss hat am 09.07.2007 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan N-777 und für die Änderung Nr. 42 des Flächennutzungsplanes gefasst. Der Geltungsbereich umfasst den städtischen Anteil des Fliegerhorstes in einer Größe von 193 ha.

Am 26.09.2011 hat der Rat der Stadt für die Realisierung des Solarparks im Bereich der Landebahn den Bebauungsplan N-777 A als Satzung beschlossen. In derselben Sitzung wurde die Änderung Nr. 58 des Flächennutzungsplanes für diesen verkleinerten Bereich beschlossen (42 ha). Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung sind seit dem 21.10.2011 rechtsverbindlich bzw. rechtswirksam.

Die Realisierung des Vorhabens erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie eine Änderung des Flächennutzungsplanes. Letztere erfolgt durch die Änderung Nr. 74 des FNP '96 der Stadt Oldenburg.

Die Änderung Nr. 74 des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes N-777 D durchgeführt.

### 3.5 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) der Stadt Oldenburg befindet sich zurzeit in der Aufstellung. Seit Aufgabe des Fliegerhorstes wurde ein Großteil der Flächen der natürlichen Sukzession überlassen, so dass sich heute neue Wertigkeiten ergeben. Beim Kleinen Bürgerbusch handelt es sich um ein Landschaftsschutzgebiet.

## 4. Bestandsbeschreibung

### 4.1 Städtebau

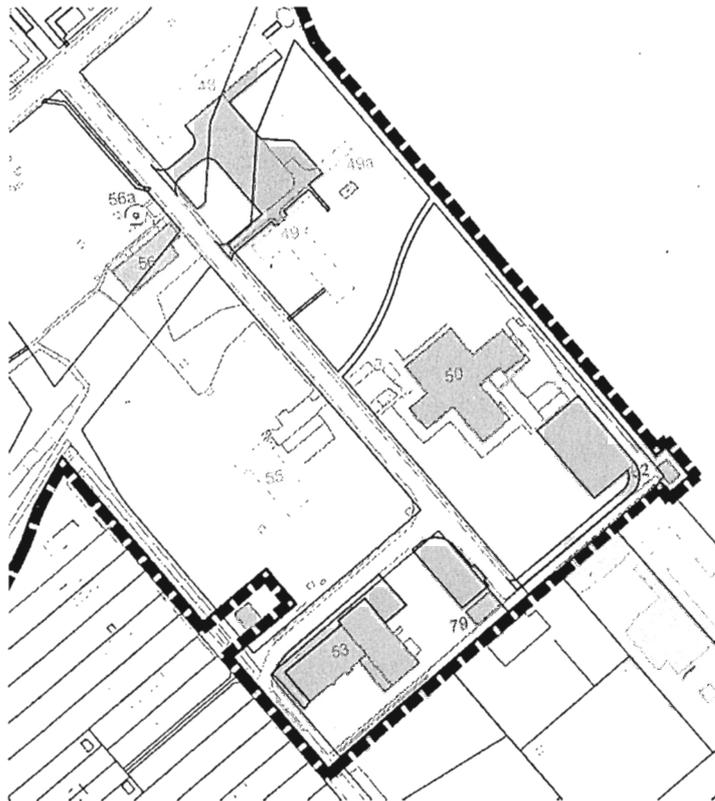
Im Bereich des Mittelweges liegen Siedlungshäuser als freistehende Einfamilienhäuser oder als Doppelhäuser mit ehemals langen, schmalen Gärten. Diese Häuser wurden im Lauf der letzten Jahrzehnte in ihrem Erscheinungsbild deutlich verändert, auch die Gärten sind heute zum Teil in zweiter und dritter Reihe bebaut.

Drei Mehrfamilienhäuser stehen im Einmündungsbereich zwischen Mittelweg und Brookweg. Dabei handelt es sich um dreigeschossige Gebäude mit überwiegend ausgebautem Dachgeschoss, in dem sich jeweils ca. 20 Wohnungen befinden.

Das eigentliche Plangebiet wird vor allem geprägt durch das ehemalige Offiziersheim oder auch Offizierscasino (Gebäude Nr. 50), Gehölzbestände, die breite Straße, versiegelte Flächen und Flächen, die mittlerweile von der natürlichen Sukzession beansprucht werden. Einige Gebäude wurden mittlerweile abgerissen (siehe Ausschnitt Bestandsplan Seite 10).

Der Gehölzbestand um das mittlerweile abgerissene Unterkunftsgebäude des Offizierscasinos (Gebäude Nr. 55) bestand überwiegend aus Pappeln.

Auch das Wohngebäude Mittelweg 114 wird in den Geltungsbereich der Planung einbezogen, um hier für die Zukunft Erweiterungsmöglichkeiten planungsrechtlich zu sichern.



- 48 - Unterkunftsgebäude (abgerissen)
- 49 - Bürogebäude (abgerissen)
- 49 a - Garage (abgerissen)
- 50 - Offiziersheim/Offizierscasino
- 52 - Trafostation
- 53 - Heizkraftwerk und Torfhalle
- 55 - Unterkunftsgebäude Offizierscasino (abgerissen)
- 56 - Unterkunftsgebäude
- 56 a - Antennenturm
- 79 - Ballspielhaus/Squashhalle

Bei den grau dargestellten Flächen wie auch bei den Straßen handelt es sich um versiegelte Flächen.

#### 4.2 Technische Infrastruktur

##### 4.2.1 Verkehr

Das Gebiet liegt im Einzugsbereich der Bushaltestellen „Rauhehorst“ und „Mittelweg“, die von den Linien 302, 308 und 322 bedient werden. Durch diese Linien ist eine Anbindung an die Innenstadt gewährleistet.

Erschlossen wird das Planungsgebiet über den Mittelweg, der bis zur Einmündung in das neue Baugebiet ausgebaut werden muss.

##### 4.2.2 Entwässerung

Die Ofenerdieker Bäke ist in diesem Teilabschnitt verrohrt und soll wieder geöffnet werden. Sie begrenzt damit das Planungsgebiet nach Nor-

den. Ein Teil des künftig anfallenden Niederschlagswassers soll in die Bäche eingeleitet werden.

Die bestehenden Entwässerungsanlagen des Fliegerhorstgeländes sind abgänglich und aufgrund der Lage in den zukünftigen geplanten Bauflächen nicht für die Erschließung zu nutzen. Diese vorhandenen Versorgungsleitungen werden im Zuge der neuen Flächenzuordnung zurückgebaut.

#### 4.2.3 Weitere Netzinfrastrukturen

Die Versorgung über das vorhandene Leitungsnetz innerhalb des Fliegerhorstes kann nicht sichergestellt werden. Die Erschließung (Trinkwasser, Elektrizität, Abwasser etc.) soll über den Mittelweg erfolgen.

Im Plangebiet befinden sich Gasverteilungsleitungen der EWE Netz GmbH mit den zugehörigen Anlagen. Diese Leitungen und Anlagen müssen in ihren Trassen und Standorten erhalten bleiben und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Diese Leitungen müssen bei weiterem Ausbau des Baugebietes gegebenenfalls verlegt werden.

#### 4.3 Soziale Infrastruktur

Schulen und Kindergärten befinden sich in fußläufiger Entfernung zum Planungsgebiet.

#### 4.4 Naturschutz, Landschaftsschutz und Artenschutz

Für den Planungsraum liegen eine Biotoptypenkartierung sowie faunistische Erhebungen vor, die im Zuge der Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes durchgeführt wurden. Östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Kleiner Bürgerbusch“.

Untersucht wurden im Planbereich als Teil des Fliegerhorstes folgende Tierartengruppen: Brutvögel, Gastvögel, Amphibien und Fledermäuse.

Der Planbereich ist geprägt durch waldartige Altbaumbestände aus heimischen Arten, wie Eiche, Buche und Erle. In Teilen sind auch Bestände aus Hybridpappeln vorhanden. Im nordwestlichen Planbereich sind Grünlandflächen, im Bereich des ehemaligen Offiziersheimes sind z. T. standortfremde Koniferen vorhanden.

Eine ausführliche Beschreibung ist dem Umweltbericht ab Kapitel 6 zu entnehmen.

4.5 Immissionen

Keine.

4.6 Bodenverhältnisse

Eine ausführliche Beschreibung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

4.7 Bodenfunde

Aus dem Plangebiet sind nach Aussage der Archäologischen Denkmalpflege nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da derartige Fundstellen jedoch nie auszuschließen sind, sollten folgende Hinweise in die Planunterlagen aufgenommen und besonders beachtet werden: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung übernommen.

## 5. Planinhalte

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Anforderungen, wobei die Aufstellung des Bebauungsplanes im Wesentlichen der Entwicklung von Wohnbauflächen und der Sicherung von Gemeinbedarfsflächen dient. Damit wird die Konversion der ehemals militärischen Liegenschaft Fliegerhorst Oldenburg eingeleitet.

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Wohnbauflächen im Plangebiet werden als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Diese Festsetzung spiegelt die Intention des Planungsprozesses wider und ermöglicht neben der Wohnnutzung weitere wohnverträgliche Nutzungen. Zudem fügt sie sich damit in die umliegende Wohnbebauung ein.

Um eine Unmaßstäblichkeit und Überdimensionierung von Bauvorhaben auszuschließen, wird zudem die Anzahl der Wohnungen ins Ver-

hältnis zur Grundstücksgröße gesetzt. Die am westlichen Plangebietsrand festgesetzte Fläche für den Erhalt von Gehölzen bildet gleichzeitig einen Puffer zwischen neuem Wohngebiet und der Bebauung am Mittelweg. Die öffentlichen Grünflächen am nördlichen Rand des Plangebietes schaffen einen Übergang zum übrigen Fliegerhorst und sichern gleichzeitig die durchgehende Grünverbindung entlang der Ofenerdieker Bäche.

Mit der Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen sollen Nutzungen innerhalb des ehemaligen Offizierscasinos ermöglicht werden, wie sie einem kleinen Nachbarschafts- oder Stadtteilzentrum entsprechen. Zudem sind hier bereits ca. 35 Stellplätze vorhanden. Einzelhandel ist auf diesen Flächen nicht vorgesehen. Auf einer weiteren Fläche soll im Anschluss an die Flächen der St. Christophorus Gemeinde ein Gebäude für eine dreigruppige Kita-Einrichtung (eine Kindergartengruppe und zwei Krippengruppen) entstehen können.

#### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Als Maß der baulichen Nutzung werden im Wesentlichen zwei- bis dreigeschossige Gebäude mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, bei zweigeschossiger Bauweise eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 und bei dreigeschossiger Bauweise von 1,2 festgesetzt. Analog dazu wird die Traufhöhe auf 6,50 m bzw. 9,00 m und Firsthöhen von 11,50 m bzw. 14,00 m festgesetzt. Als Gebäudetypen sind für das Plangebiet Einzelhäuser, Doppelhäuser sowie Hausgruppen möglich. Eine feste Zuordnung erfolgt dabei nicht, doch bieten sich gerade die Bauflächen im Zentrum des Gebietes für eine Reihenhausbauung an.

Die festgesetzte Firsthöhe und die festgesetzte GRZ sollen eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke gewährleisten. Im Gegenzug werden hier großzügige, nicht überbaubare Grundstücksbereiche festgesetzt, die zusammenhängende Gärten bilden werden. Auch wird das Gebiet durch die festgesetzten Grünflächen trotz verdichteter Bebauung als ein sehr „grünes“ Baugebiet wahrgenommen werden.

Der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen befindet sich auf Höhe des Eingangs zum ehemaligen Offizierscasino und ist in der Planzeichnung markiert (8,42 m über NHN - Normalhöhennull).

#### 5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen weisen im Bereich der Gehölzbestände nur eine Tiefe von 12 m (Mittelweg) bzw. 16 m (Kleiner Bürgerbusch) auf, um einen Abstand zu den vorhandenen Bäumen einzuhalten. Im Bereich der dreigeschossigen Bebauung entlang der Bäche ist eine Tiefe von 22 m geplant, um hier Mehrfamilienhausbauten zu ermöglichen und die Gebäude optimal auf dem Grundstück platzieren zu können. Die überbaubaren Grundstücksflächen der zentral gelegenen Grundstücke weisen eine Tiefe von 15 m auf. Da die Grundstücke relativ lang sind, bietet sich hier eine Bebauung mit Reihenhäusern an.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen weisen im Bereich der möglichen Bebauung mit Doppel- und Reihenhäusern eine Breite von 5 m auf, um hier ggf. noch einen zweiten Stellplatz unterbringen zu können. Im Bereich der geplanten freistehenden Einfamilienhäuser und der Mehrfamilienhäuser beträgt die Breite 3 m, da die Grundstücke ausreichend groß sind, um z. B. Stellplätze unterzubringen und gleichzeitig eine grüne Vorgartenzone zu schaffen. Ziel der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in diesem Bereich ist eine Durchgrünung des Plangebietes im Bereich der Vorgärten bzw. die Schaffung eines zweiten „Sonnensitzes“ vor dem Haus. Entsprechende örtliche Bauvorschriften zu Grundstückseinfriedungen sollen dieses Ziel unterstützen.

#### 5.1.4 Grünordnerische Festsetzungen

Das Gebiet wird nach Norden durch eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage eingefasst. Die Ofenerdieker Bäche, die hier verrohrt ist, soll renaturiert und in einem breiten Bett fließen. Der hier noch vorhandene Funkturm und das Gebäude 56 sollen abgerissen werden, um eine größere Grünfläche schaffen zu können. Der Gehölzbestand soll so weit wie möglich erhalten bleiben. Ein parallel zur Bäche geführter Unterhaltungsweg kann gleichzeitig als Fuß- und Radweg genutzt werden. Begleitet wird die renaturierte Bäche durch Regenrückhalteflächen, die einmal pro Jahr gemäht werden und die mit einzelnen Baumgruppen durchsetzt sind. Die Neugestaltung mit Wegeführung, Regenrückhalteflächen und Baumgruppen wird als Vorschlag innerhalb der Grünfläche der Planzeichnung dargestellt. Die tatsächliche Ausführungsplanung wird aber zu einem späteren Zeitpunkt ausgearbeitet und von diesem Vorschlag möglicherweise abweichen.

Auch die markanten Bäume und Gehölze entlang des Mittelweges sind erhaltenswert und daher als Fläche für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Gleiches gilt für eine dem Kleinen Bürgerbusch vorgelagerte Waldfläche im Osten des Planungsgebietes. Einschränkungen gibt es hier wegen möglicher Kampfmittel (siehe Kapitel 5.1.7), so dass diese Flächen eingezäunt werden müssen. Eine Kampfmittelsondierung ist hier nicht erfolgt, da dies möglicherweise die Fällung dieser markanten Bäume zur Folge gehabt hätte. Der vorhandene Graben entlang des Mittelweges soll erhalten bleiben.

Neben den zu erhaltenden Flächen mit Bäumen und der Parkanlage ist der Verbindungsweg für Radfahrer und Fußgänger zwischen Baugebiet und Kleinem Bürgerbusch zu betonen. Hier soll ein begrünter, alleinvertigter Weg entstehen, der den Kleinen Bürgerbusch mit dem Planungsgebiet verbindet.

Markiert wird der Eingangsbereich zum Planungsgebiet durch eine kleine, heute schon vorhandene Grünfläche südlich des Hauses Mittelweg Nr. 114.

Zusätzlich wird die parkartige Freifläche um das ehemalige Offizierscasino den grünen Charakter des Baugebietes unterstreichen.

Mülltonnen und Müllbehälter sind durch Einhausungen oder Eingrünungen der Sicht zu entziehen. Werden Einhausungen gewählt, sind diese intensiv durch Hecken oder Kletterpflanzen zu begrünen. Außerdem sind Stellplätze und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie Fuß- und Radwege mit standortheimischen Gehölzen entsprechend der Gehölzliste zu begrünen. Ziel dieser Festsetzungen ist es, den gewünschten Charakter durchgrünter Vorgartenbereiche zu verstärken.

#### 5.1.5 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt vom Mittelweg über eine zentrale öffentliche Verkehrsfläche, die mit 10 bzw. 12 m Breite festgesetzt wird, da darüber auch die Gemeinbedarfsflächen mit ihren öffentlichen Nutzungen erreichbar sein sollen. Um diesen Verkehr nicht in das weitere Plangebiet hineinzuziehen, ist im Zentrum eine Wendeanlage vorgesehen.

In den übrigen Bereichen wird die Straßenbreite mit nur 7 m Breite festgesetzt, das bedeutet im Bereich der Bestandsstraße auch, dass die Straßen in Zukunft schmaler sein werden als die heute vorhandenen. Diese Straßen werden verkehrsberuhigt ausgebaut.

Ergänzend zur öffentlichen Verkehrsfläche bindet ein 5 m breiter Fuß- und Radweg im Norden das Planungsgebiet an die übrigen Flächen des Fliegerhorstes an. Nach Süden ist das Gebiet durch eine private Verkehrsfläche angebunden, die unter anderem von Besuchern der geplanten Kita und des ehemaligen Offizierscasinos genutzt werden kann.

Ein begrünter, alleinartig auszubildender Fuß- und Radweg verbindet das Baugebiet mit dem Kleinen Bürgerbusch.

Das Offizierscasino war in der historischen Planung über eine Sichtachse mit dem Denkmal im kleinen Bürgerbusch verbunden. Diese Idee wurde auch im Masterplan aufgegriffen und sollte außerhalb dieser Bauleitplanung umgesetzt werden.

#### 5.1.6 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Planungsgebietes soll im Trennsystem erfolgen. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über einen neu zu erstellenden Kanal, der im Bereich Mittelweg/Brookweg an den Kanalbestand des OOWV angebunden wird. Die bestehende Oberflächenentwässerung ist im Bestand auf die Vorflut der Ofenerdieker Bäke ausgerichtet. Diese ist im Bereich des Fliegerhorstgeländes noch verrohrt. Im Zuge der Entwicklung des Masterplanes für den Fliegerhorst wurde die Offenlegung des Verbandsgewässers mit der Aufweitung des neuen Gewässerprofils zur Nutzung als Retention abgestimmt. Die Ableitung der Oberflächenentwässerung des Planungsgebietes soll in diese neu auf-

geweitete Ofenerdieker Bäche mittels neu verlegter Regenwasserkanäle erfolgen. Zur Aktivierung der geplanten Retention ist es geplant, im Auslaufbereich Ofenerdieker Bäche - Verlängerung Mittelweg ein Drosselbauwerk zu erstellen. Das vorhandene Gebäude des ehemaligen Casinos wird an neu geplanten Versorgungsleitungen angebunden.

#### Ofenerdieker Bäche

Nordwestlich des Gebietes verläuft die Ofenerdieker Bäche (Wasserzug 4.00), ein Verbandsgewässer der Haaren-Wasseracht. Die Bäche ist hier größtenteils verrohrt (DN 1200). Der Masterplan sieht die Aufhebung der Verrohrung und Renaturierung der Bäche vor. Diese Verrohrung befindet sich unter künftigen Bauflächen und muss vor einer Bebauung zurückgebaut werden.

Die Renaturierungsplanung (Entrohrung der Bäche, neuer Verlauf der Bäche mit Retentionsflächen, Unterhaltungsweg) wurde vom OOWV in Abstimmung mit der Haaren-Wasseracht erarbeitet und in der Planzeichnung dargestellt.

Laut Satzung der Haaren-Wasseracht ist die Errichtung von baulichen Anlagen jeder Art, Einfriedungen über 1,20 m Höhe, Veränderungen der Geländeoberkante und Anpflanzungen in einer Entfernung von weniger als 5 m von der oberen Böschungsoberkante unzulässig.

Es gilt grundsätzlich, dass Ufergrundstücke nur so bewirtschaftet werden dürfen, dass die Unterhaltung des Gewässers nicht beeinträchtigt wird. Die Erfordernisse des Uferschutzes sind bei der Nutzung zu beachten.

Der Gewässerräumstreifen muss in öffentlichem Eigentum verbleiben. Eine Übernahme des Gewässerräum- und -pflegesteifens durch die Haaren-Wasseracht kann in Aussicht gestellt werden.

Das Flurstück 05958/261 befindet sich im Eigentum der Haaren-Wasseracht.

#### Schmutzwasserkanal

Im Bestand sind die vorhandenen Gebäude an das Entsorgungsnetz des Fliegerhorstgeländes angebunden. Hier wurde das Abwasser bis zum vorhanden Pumpwerk im Bereich Wache/Alexanderstraße geführt und von dort in Richtung Mischwasserkanal Alexanderstraße gepumpt.

Grundsätzlich kann das Schmutzwasser über vorhandene Anschlüsse in den Schmutzwasserkanal Mittelweg abgeleitet werden. Hier liegt derzeit ein Schmutzwasserkanal DN 200 Steinzeug in einer Anschlusstiefe von 2,35 m.

### Brauchwasser- und Grauwassernutzungsanlagen

Die Verlegung von Brauchwasser- und Grauwasserleitungssystemen soll konzeptionell geprüft werden. Derzeit laufen hierzu seitens des OOWV Modellplanungen, die aber noch nicht abgeschlossen sind. Für die ggf. erforderlichen Leitungstrassen sollen die neu geplanten Verkehrsflächen genutzt werden. Nach derzeitigen Erkenntnissen kann dieser Teil des Fliegerhorstes nicht wirtschaftlich an eine Brauch- oder Grauwasseranlage angeschlossen werden.

### Regenwasserkanal

Es wird für den Bereich Mittelweg (Brookweg bis Ofenerdieker Bäke) ein neuer Regenwasserkanal geplant. Im Bereich des Plangebietes ist ein neues Regenwasserkanalnetz geplant mit einer Anbindung an die Ofenerdieker Bäke. Um die erforderliche Rückhaltung für die geplante Versiegelung zu realisieren, wird entlang der geöffneten und aufgeweiteten Ofenerdieker Bäke hierfür eine Retention geschaffen.

### Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung

Ob für das geplante Baugebiet eine Teilversickerung in Frage kommt, ist auf Basis von gesonderten Baugrunduntersuchungen näher im Verfahren zu überprüfen. Hierzu werden in den nachfolgenden Verfahren nach der Durchführung von entsprechenden Planungen Aussagen getätigt.

### Vorfluter und Gewässer

Als Vorflut für das geplante Baugebiet steht die Ofenerdieker Bäke zur Verfügung. Diese ist zurzeit noch verrohrt (DN 1200 Beton). Um die Vorflutbedingungen für den nördlichen Stadtteil und das Flugplatzgelände zu verbessern, wird diese Verrohrung aufgehoben und das Gewässerprofil geöffnet.

Im Bereich des Mittelweges befinden sich noch vorhandene Gräben, die in Abhängigkeit vom geplanten Straßenausbau abgesichert werden müssen. Im Bereich des Kleinen Bürgerbusches sind im Grenzbereich zum Planungsgebiet ebenfalls Gräben vorhanden.

### Grundwasserabsenkungen

Sollten im Rahmen der Bauvorhaben Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, um z. B. Keller zu erstellen, so ist für die Absenkung eine Genehmigung erforderlich. Hierzu ist die Stadt Oldenburg (Untere Wasserbehörde) zu kontaktieren. Es muss im Rahmen der erforderlichen Gesamtplanung betrachtet werden, ob durch die Gebietsentwässerung eine Beeinflussung des vorhandenen Grundwasserspiegels stattfindet.

### Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Leitungsrechte bei Sammelerschließungen in Privatstraßen sind für die jeweiligen Grundstücke grundbuchlich abzusichern. Dies muss übergreifend für das gesamte Fliegerhorstareal erfolgen. Dies trifft ebenfalls für Retentionsanlagen zu, die ggf. miteinander verknüpft werden sollen.

### Grundstücksentwässerungsanlagen Dritter

Im Grenzbereich zum derzeit geplanten Geltungsbereich Mittelweg Haus Nr. 106 - 110 und Brookweg Nr. 30 (Kath. Kindergarten) verläuft ein Graben, der für die Entwässerung der angrenzenden Grundstücke von Bedeutung ist. Dieser ist in der Planzeichnung dargestellt und frei zu halten.

### Kanalanlagen im Trinkwasserschutzgebiet

Die vorhandenen Kanalanlagen befinden sich nicht im Bereich einer Trinkwasserschutzzone. Die neu geplanten Kanalanlagen berühren die Schutzzone ebenfalls nicht.

### Löschwasser

Für das Baugebiet ist die Löschwasserversorgung gemäß der DVGW-Arbeitsblätter W 405 und W 331 (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.) sicherzustellen. Der Löschwasserbedarf ist mit mind. 96 m<sup>3</sup>/h zu bemessen. Unterflurhydranten nach DIN 3221, Teil 1, sind in einem Abstand von nicht mehr als 140 m vorzusehen. Die neuen Planstraßen sind so zu bemessen, dass diese für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von mindestens 10 t befahren werden können. Die Anforderungen der Richtlinie über Flächen der Feuerwehr (Nds. MBI. Nr. 35 q/2012) sind zu beachten und anzuwenden.

### Gründächer

Flachdächer und flach geneigte Dächer werden im Regelfall mit Materialien eingedeckt, die unerwünschte Nebeneffekte haben, wie z. B. eine starke Aufheizung im Sommer oder ein sofortiges Abfließen von Niederschlagswasser. Am wirkungsvollsten und mit dem geringsten Aufwand kann dem durch eine Begrünung solcher Dächer begegnet werden.

Im allgemeinen Wohngebiet sind daher die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15° Dachneigung zu begrünen. Ausnahmen von der flächendeckenden Dachbegrünung können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z. B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke).

### 5.1.7 Kampfmittel

Es liegen für das Gebiet des Fliegerhorstes technische Erkundungen zur Kampfmittelbelastung vor. Es ist nach wie vor davon auszugehen, dass noch Kampfmittel (Munition, Granaten etc.) im Erdreich vorhanden sind, von denen eine Gefahr ausgeht. Aus Gründen der allgemeinen Gefahrenabwehr ist vor Baubeginn eine Kampfmittelräumfirma mit der Oberflächensondierung des Geländes zu beauftragen. Durch diese Maßnahme soll sichergestellt werden, dass das Gelände frei von Kampfmitteln ist. Als Nachweis der Untersuchungen hat die Kampfmittelräumfirma beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Hannover die Freigabebescheinigung zu beantragen und der unteren Bodenschutzbehörde zuzuleiten.

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - LGLN (Kampfmittelbeseitigungsdienst) weist in seiner Stellungnahme auf Luftbildaufnahmen hin, die auf Kampfmittel im Plangebiet schließen lassen. Die Fläche wird derzeit sondiert und ggf. von Kampfmitteln bereinigt. Die möglichen Flächen sind in der Planzeichnung dargestellt.

Auch unterhalb der vorhandenen Straßen können Kampfmittel vorhanden sein, dies wird im weiteren Verlauf der Planung untersucht.

Es hat sich herausgestellt, dass es nicht möglich ist, Einzelbäume zu erhalten, da sich unter diesen noch Kampfmittel befinden könnten. Einen solchen Baum innerhalb eines privaten Grundstücks stehen zu lassen, wäre mit nicht abschätzbaren Risiken verbunden. Aus diesem Grund werden nur zwei zusammenhängende Flächen als „Fläche für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (entlang des Mittelweges und Verbreiterung des Kleinen Bürgerbusches nördlich des Offizierscasinos) festgesetzt. Muss hier ins Erdreich eingegriffen oder müssen Bäume gepflegt werden, so darf dieses nicht ohne baubegleitende Fachaufsicht und eine baubegleitende Kampfmittelsondierung erfolgen. Die Flächen sollen mit einem Zaun eingefasst werden.

Auch unterhalb der vorhandenen Straße können Kampfmittel vorhanden sein, dies wird im weiteren Verlauf der Planung untersucht. Der Bombenfund auf der Fläche hinter Geb. 40 im Sommer 2016 hat gezeigt, dass die vorhandenen Luftbilder eine Hilfe für die großflächige Sondierung sind, aber keine verlässliche Quelle.

Die Grünpflege auf dem ehemaligen Fliegerhorstgelände wurde bis 2006 regelmäßig durch die Bundeswehr betrieben. Danach wurden diese Arbeiten durch die BlmA auf das Notwendige beschränkt. Seit dieser Zeit hat sich der Wald des Kleinen Bürgerbusches auf das Fliegerhorstgelände ausgedehnt und das kleine Wäldchen an der Straße Mittelweg ist dichter gewachsen.

Die Fläche um das ehemalige Offizierscasino wird in ihrem parkähnlichen Charakter beibehalten, so dass hier keine Eingriffe in das Erdreich geplant sind. Die Versorgung des Gebäudes mit Strom, Wasser und Gas ist noch aktiv und kann ohne größere Eingriffe in das Erdreich der neuen Situation angepasst werden.

#### 5.1.8 Altlasten

Der ehemalige Fliegerhorst Oldenburg ist im Altlastenkataster der Stadt unter der Nr. 71 verzeichnet. Neben Rüstungsaltlasten ist auf dem Gesamtgelände auch mit Altlasten aus der langjährigen Nutzung als Flugplatz zu rechnen.

Die Oberfinanzdirektion Hannover (OFD) hat für diesen Standort ein Gutachten (Historisch-genetische Rekonstruktion HgR) durch das Ing.-Büro Mull & Partner erstellen lassen, in dem Altlastenverdachtsflächen, die sich aus der langjährigen Nutzung ergeben haben können, ermittelt wurden.

Im Planungsgebiet befindet sich nach der historischen Recherche die Kontaminationsfläche Nr. 467 „Ehemaliges Heizkraftwerk“. Dieser Bereich ist altlastenrelevant und nach ordnungsgemäßem Rückbau ist eine abschließende Bewertung bezüglich der Ausräumung des Altlastenverdachts durchzuführen.

Grundsätzlich besteht das Risiko, dass im Zuge von Erdarbeiten entsorgungspflichtiger Bodenaushub anfällt, da z. B. ein flächendeckender Auffüllungshorizont oder bisher nicht bekannte, lokal begrenzte Bodenbelastungen nicht ausgeschlossen werden können.

#### 5.1.9 Sonstige Festsetzungen

Die zur öffentlichen Verkehrsfläche orientierten Vorgärten sind von Nebenanlagen im Sinne von § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie von Stellplätzen und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO freizuhalten. Mit dieser Festsetzung wird bezweckt, den Charakter offener, wenig versiegelter und grüner Vorgartenbereiche zu schaffen.

Die Katholische Kirchengemeinde St. Marien unterhält auf dem Nachbargrundstück (Flur 2, Flurstück 252/1) zum neuen Baugebiet eine Kirche (St. Christophorus, Brookweg 30) mit Gemeindezentrum und eine kleine Bibliothek. Auch befindet sich auf dem Grundstück eine Kindertagesstätte mit Krippe. Träger ist der Kath. Kindertagesstätten Oldenburg e.V..

Im Übergang zu den Flächen der katholischen Kirche wird eine Fläche für den Gemeinbedarf in einer Größe von ca. 2.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Sie ist damit so bemessen, dass drei Kita-Gruppen hier untergebracht werden können. Sie ist über eine private Verkehrsfläche mit den Flächen der St. Christophorus Gemeinde verbunden.

Im Geltungsbereich des Planungsgebietes ist noch kein Spielplatz vorgesehen. Für das angrenzende Stadtgebiet ist im Spielplatzplan der Stadt Oldenburg eine Unterversorgung mit Kinderspielplätzen ablesbar. Nordwestlich grenzt das übrige Fliegerhorstgelände an. Für dieses Gebiet macht der Spielplatzplan der Stadt Oldenburg eine gebietsübergreifende Aussage, indem er hier einen Stadtteilspielplatz einfügt (Einzugsbereich mit einem Radius von 800 m). Damit dieser Stadtteilspielplatz das unterversorgte vorhandene Gebiet im Umfeld Mittelweg/Brookweg mit abdecken kann, muss dieser nahe der südöstlichen Grenze des Fliegerhorstgeländes im geplanten Quartierspark an der Bäke platziert und realisiert werden. Dies wird den 2. und 3. Abschnitt der Bauleitpläne für den Fliegerhorst betreffen, deren Bauleitplanung 2017 und 2018 beginnen soll.

## 5.2 Planungsalternativen/Planungsvarianten

Der Erarbeitung des Masterplanes Fliegerhorst ist ein umfassender Beteiligungsprozess in Form der Stadtwerkstatt, der beiden Innovationscamps I und II und der intensiven Öffentlichkeitsarbeit vorausgegangen. Hier wurden die Grundlagen für den Masterplan gelegt. Zudem wurden auch mehrere Planungsalternativen für das Gebiet des Fliegerhorstes und für den Bereich des vorliegenden Baugebietes am Mittelweg diskutiert.

Die Teilnehmenden wurden darüber informiert, wie sich die 10 Leitsätze aus der ersten Beteiligungsphase in Szenarien und Varianten umsetzen lassen.

Zunächst wurden drei grobe Szenarien für den Fliegerhorst entworfen:

- Szenario 1 „Grüne Finger zum Fliegerhorst“
- Szenario 2 „Aktiver Grünsaum um den historischen Fliegerhorst“
- Szenario 3 „Zentraler Park an der Bäke zwischen Fliegerhorst und Brookweg“

Szenario 3 wurde ausgewählt und auf dieser Basis wurden drei konkretere Varianten ausgearbeitet:

- Variante 1 „Die Identität des Fliegerhorstes“ - für den Bereich des Plangebietes am Mittelweg ist in dieser Variante eine stärkere Bebauung mit Reihenhäusern vorgesehen; zudem sind alle Gebäude des Fliegerhorstes streng Nordwest-Südost ausgerichtet.
- Variante 2 „Vielfältige Inseln in der Landschaft“ - für den Bereich des Plangebietes am Mittelweg ist hier eine stärkere Verdichtung vorgesehen, den Übergang zu den vorhandenen Mehrfamilienhäusern bilden Reihenhäuser.
- Variante 3 „Bunter junger und entschleunigter Stadtteil in einer vernetzten Landschaft“ - für den Bereich des Plangebietes am Mittelweg ist in dieser Variante eine überwiegende Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen.

Aus diesen drei Varianten wurde eine Konsensvariante erarbeitet, die die besten Elemente der drei Varianten in sich vereinigt. Dieses Ergebnis findet sich auch im Masterplan wieder.

### 5.3 Örtliche Bauvorschriften

Der Fliegerhorst weist eine markante Struktur auf und ist neben den Gebäuden geprägt von der Nähe zu naturräumlich interessanten Bereichen.

Durch gestalterische Festsetzungen in Form örtlicher Bauvorschriften soll erreicht werden, dass der Fliegerhorst auch mit ergänzenden neuen Gebäuden weiterhin erkennbar bleibt und „Grünelemente“ den Fliegerhorst weiterhin charakterisieren.

Die örtlichen Bauvorschriften bilden mit den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unter anderem die Kriteriengrundlage für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken nach den Vergaberichtlinien (siehe Kapitel 3.2 preiswerter Wohnraum).

#### 5.3.1 Material und Farbe

Da das Stadtbild in besonderem Maße durch das Erscheinungsbild der Dachlandschaft geprägt wird, werden insbesondere für die Farbgestaltung und das Material der Dacheindeckung sowie für die Fassaden örtliche Bauvorschriften erlassen. Die Dachform wird nicht weiter geregelt.

Um auch bei unterschiedlichen Haustypen ein harmonisches Gesamtbild zu erreichen, werden Material und Farbgebung festgelegt. Für Dacheindeckungen werden daher nicht glänzende, rote, rotbraune oder graue Materialien für das gesamte Plangebiet und später auch für die anschließenden Bebauungspläne festgesetzt, um die Gefahr einer zu starken Uneinheitlichkeit auszuschließen. Die mit dieser örtlichen Bauvorschrift ermöglichten Farben harmonisieren mit den bestehenden Dacheindeckungen des Fliegerhorstes, vor allem der ehemaligen Unterkunftsgebäude und des Offizierscasinos.

Eine Dachbegrünung wird grundsätzlich sehr begrüßt, neben gestalterischen Aspekten kann bei Starkregenereignissen das Abflussverhalten gedrosselt werden. Eine Dachbegrünung war auch Forderung und ständiger Gegenstand in der Bürgerbeteiligung.

#### 5.3.2 Grundstückseinfriedungen

Weitere gestalterische Festsetzungen betreffen bauliche Einfriedungen, um attraktive private Vorgartenbereiche zu erreichen, die sich im Hinblick auf die Höhe und Blickdurchlässigkeit einheitlich darstellen. Bauliche Einfriedungen sind daher entlang der öffentlichen Verkehrsfläche im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Anstelle baulicher Einfriedungen werden in diesem Bereich Lebendhecken heimischer Arten aus Hainbuche, Rotbuche, Liguster oder Weißdorn angestrebt. Ziel dieser Festsetzung ist es, den Charakter begrünter und offener Vorgartenbe-

reiche zu schaffen. Vor allem blickdichte Zäune entlang der öffentlichen Verkehrsflächen würden sich, aufgrund des reduzierten Straßenquerschnittes, negativ auf das Plangebiet auswirken, indem sie dem öffentlichen Verkehrsraum einen beengenden Charakter geben.

## 6. Umweltbericht

### 6.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen ca. 4,9 ha großen Teilbereich des ehemaligen Fliegerhorstes.

Der Bereich liegt im Stadtnorden am Mittelweg, der die westliche Grenze des Plangebietes bildet. Die südliche Begrenzung ergibt sich durch die vorhandene Bebauung des Brookweges, die östliche durch den Kleinen Bürgerbusch, die nördliche durch die Ofenerdieker Bäke, die hier verrohrt ist und wieder renaturiert werden soll.

Der Flächennutzungsplan 1996 stellt die Flächen des Plangebietes überwiegend als Sonderbaufläche Bund dar. Die südlich angrenzenden Flächen nördlich und südlich des Brookweges sind als Wohnbauflächen, der Kleine Bürgerbusch ist als Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Beim Brookweg handelt es sich um eine sonstige örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraße.

Der Planbereich ist geprägt durch artenreichen, älteren Baumbestand. Bei den Altbäumen überwiegen Pappeln. Weitere vorherrschende Arten sind Eichen, Buchen und Erlen.

Markantes Gebäude ist das ehemalige Offiziersheim, das einschließlich seiner umgebenden Grünbereiche erhalten bleibt.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes N-777 D ist die Entwicklung eines durch vorhandene Bäume charakterisierten allgemeinen Wohngebietes.

Die städtebaulichen Daten gliedern sich wie folgt:

Plangebietsgröße:	ca. 49.000 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet (WA):	ca. 18.620 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsfläche:	ca. 11.090 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche:	ca. 1.880 m <sup>2</sup>
Verkehrsberuhigter Bereich:	ca. 2.350 m <sup>2</sup>
Private Straßenverkehrsfläche:	ca. 200 m <sup>2</sup>
Öffentliche Fuß- und Radwege:	ca. 970 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche (Regenrückhaltung):	ca. 11.120 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche/Erhalt Bäume, Sträucher:	ca. 3.110 m <sup>2</sup>
(Erhalt von Bäumen und Sträuchern im WA):	ca. 550 m <sup>2</sup> )

6.2 Umweltprüfung

6.2.1 Schutzgut Mensch

Immissionsschutz (Lärmschutz, Luftreinhaltung), Erholungsraum

<p>Ziele:</p>	<p>Ziel des Immissionsschutzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Schädliche Umwelteinwirkungen sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.</p> <p>Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) konkretisiert die zumutbare Lärmbelastung in Bezug auf Anlagen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG). Die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - enthält im Beiblatt 1 Orientierungswerte, die bei der Planung anzustreben sind.</p> <p>Im Hinblick auf Luftqualitätsmerkmale findet die Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen - 39. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) Anwendung.</p> <p>Des Weiteren sind gemäß den Anforderungen des Immissionsschutzes bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen grundsätzlich einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen hervorgerufene Auswirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes wertvolle und besonders empfindliche Gebiete und öffentliche Gebäude so weit wie möglich vermieden werden.</p>
<p>Bestandsaufnahme und Bewertung:</p>	<p>Im Hinblick auf die Belastung des Plangebietes mit Luftschadstoffen können Untersuchungsergebnisse herangezogen werden, die im Zusammenhang mit der Erstellung des Luftreinhalteplanes der Stadt Oldenburg gewonnen wurden. Danach besteht im Plangebiet nicht die Gefahr einer Überschreitung der maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV. Auch andere, möglicherweise nachteilige schädliche Umwelteinwir-</p>

	kungen, wie Lärmimmissionen oder Gefahren durch störfallrelevante Betriebe etc., sind nicht ersichtlich.
Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen:	Nicht erforderlich.

6.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

Ziele:	<p>gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,</li> <li>2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,</li> <li>3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie</li> <li>4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft</li> </ol> <p>auf Dauer gesichert sind.</p>
Bestandsaufnahme und Bewertung:	<p>Für den Planungsraum liegen eine Biotoptypenkartierung sowie faunistische Erhebungen vor, die im Zuge der Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes durchgeführt wurden. Östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Kleiner Bürgerbusch“.</p> <p>Untersucht wurden im Planbereich als Teil des Fliegerhorstes folgende Tierartengruppen: Brutvögel, Gastvögel, Amphibien und Fledermäuse.</p> <p><b>Faunistische Bewertung</b></p> <p><u>Brutvögel</u></p> <p>Das Gebiet hat eine lokale Bedeutung als Brutgebiet für Vögel und demnach eine hohe Bedeutung für den Naturschutz. Folgende gefährdete Brutvogelarten kommen vor: Waldohreule, Grünspecht, Kleinspecht, Gartenrotschwanz. In den Altgehölzen konnten zahlreiche Höhlenbrüter nachgewiesen werden, die auf Altbaumbestände angewiesen sind.</p> <p><u>Gastvögel</u></p> <p>Das Gebiet hat keine lokale Bedeutung als Gastvogellebensraum.</p>

### Fledermäuse

Im Plangebiet wurden fünf Fledermausarten nachgewiesen: Breitfügelfledermaus, Großer Abendsegler, Kleiner Abendsegler, Rauhaufledermaus, Zwergfledermaus.

Insbesondere die Altbaumbestände entlang der Straßen haben eine besondere Bedeutung als Jagdrevier. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass die Altbaumbestände den Tieren auch als temporäre Quartiere (z. B. Wochenstuben) dienen.

Sämtliche heimische Fledermausarten stehen gemäß Anhang 4 der FFH-Richtlinie (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der Europäischen Union vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen) unter strengem Schutz.

Durch den Nachweis von fünf Arten, davon eine vom Erlöschen/Aussterben bedrohte und eine sehr seltene Art, hat das Gebiet eine sehr hohe Bedeutung für den Naturschutz.

### Amphibien

Gemäß LRP ist der westliche Teilbereich ein potentieller Sommerlebensraum für Amphibien.

Es handelt sich somit um einen Bereich mit allgemeiner Bedeutung für Amphibien.

Alle europäischen Amphibienarten sind nach der Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt, eine Vielzahl auch nach der FFH-Richtlinie streng geschützt.

### Heuschrecken/Tagfalter

Der ehemalige Fliegerhorst hat für beide Tierartengruppen eine besondere Bedeutung durch das Vorkommen vieler, auch gefährdeter und seltener Arten.

Für den Planbereich selbst liegen keine Untersuchungen zu Heuschrecken und Tagfaltern vor.

### Laufkäfer

Der ehemalige Fliegerhorst hat gemäß LRP eine sehr hohe Bedeutung für den Naturschutz durch das Vorkommen von seltenen Sandmagerrasen-Laufkäferarten. Dem Planbereich selbst kommt durch die hier vorhandenen Strukturen eine untergeordnete Bedeutung zu.

	<p><u>Biototypen (Flora/Vegetation)</u></p> <p>Der Planbereich ist geprägt durch waldartige Altbaumbestände aus heimischen Arten, wie Eiche, Buche und Erle. In Teilen sind auch Bestände aus Hybridpappeln vorhanden (WXH, WP, WU, WM).</p> <p>Im nordwestlichen Planbereich sind Grünlandflächen vorhanden (GMA, GMZ).</p> <p>Im Bereich des ehemaligen Offiziersheimes sind z. T. standortfremde Koniferen vorhanden.</p> <p><u>Arten und Lebensgemeinschaften</u></p> <p>Gemäß LRP handelt es sich hier um ein Gebiet mit hoher Bedeutung für den Tier- und Pflanzenartenschutz. Das Gebiet hat außerdem eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild durch einen hohen Anteil natürlich wirkender Biototypen sowie erlebbarer, naturraumtypischer Tierpopulationen.</p> <p>Insgesamt erfüllt der gesamte südöstliche Bereich des Fliegerhorstes die Kriterien zur Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes aufgrund seiner Bedeutung für das Landschaftsbild sowie als Lebensraum gefährdeter Tier- und Pflanzenarten (insbesondere Fledermäuse). Schutzzweck ist die Sicherung und der Erhalt der zahlreichen alten Gebäude und Altbaumbestände als Lebensraum bedrohter Tier- und Pflanzenarten sowie als Gebiet von kulturgeschichtlicher Bedeutung.</p>
<p>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen:</p>	<p>Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tierarten ist vor einer Sanierung von Altgebäuden oder der Fällung von Altbäumen eine artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen. Ggf. sind daraus resultierende Auflagen zum Schutz der Populationen einzuhalten</p> <p>Erhalt möglichst vieler der prägenden Altbäume in den nicht überbaubaren Flächen durch Festsetzung auch von Schutzflächen.</p> <p>Renaturierung der verrohrten Ofenerdieker Bäke durch Offenlegung in einem Grünzug.</p> <p>Festsetzung einer Fläche für den Erhalt von Bäumen und Sträucher entlang des Mittelweges.</p> <p>„Grüne“ Wegeverbindung in den Kleinen Bürgerbusch.</p> <p>Eingrünung von Stellplätzen und Carports mit einheimischen Gehölzen, Grundstückseinfriedigung durch Hecken.</p>

	<p>Anpflanzung eines heimischen Laubbaumes (Stammumfang 16/18 cm, mit einer durchwurzelbaren Fläche von mindestens 16 m<sup>2</sup>) pro fünf Stellplätze</p> <p>Trotz der o. g. Maßnahmen im Plangebiet verbleibt ein Kompensationsdefizit, das extern kompensiert werden muss.</p> <p>Zur Ausweisung von (kampfmittelfreien) Wohnbauflächen mussten auf einer ca. 2 ha großen Fläche Bäume und Sträucher entfernt werden. Diese Eingriffe in Gehölzbestände können nicht innerhalb des Planbereiches ausgeglichen werden, so dass auf externen Kompensationsflächen die Werte und Funktionen wiederhergestellt werden müssen. Hierfür stehen zwei städtische Flächen zur Verfügung, die auf rd. 4 ha einer Waldentwicklung zugeführt werden sollen.</p> <p>Es handelt sich zum einen im Stadtnorden um das Flurstück 1889/50, Flur 32, Gemarkung Ohmstede, mit einer Größe von 1,65 ha. Die Fläche ist zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Zum anderen handelt es sich um eine ehemalige Baumschulfläche im Südwesten des Stadtgebietes. Diese setzt sich aus den folgenden Flurstücken mit einer Gesamtgröße von 3,69 ha zusammen: 1/67, 1/174 und 1/176, Flur 1, Gemarkung Eversten.</p>
--	--

### 6.2.3 Schutzgut Boden

<p>Ziele:</p>	<p>Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im unbedingt notwendigen Umfang umgenutzt werden.</p> <p>Gemäß § 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG): Es ist das Ziel, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.</p>
---------------	---

	<p>Gemäß § 1 Nds. Bauordnung (NBauO): Bauliche Anlagen müssen so angeordnet, beschaffen und für ihre Benutzung geeignet sein, dass die öffentliche Sicherheit nicht gefährdet ist.</p> <p>Gemäß § 7 Nieders. Gesetz über die öffentliche Sicherheit und Ordnung (Nds. SOG): Geht eine Gefahr von einer Sache aus, so ist es das Ziel, diese Gefahr durch entsprechende Maßnahmen zu beseitigen.</p> <p>Ziel ist die Beseitigung von möglichen Kampfmitteln im Boden und die Herstellung der Kampfmittelfreiheit.</p> <p>Gemäß § 1 Abs.3 Pkt.2 BNatSchG: Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können.</p>
<p>Bestandsaufnahme und Bewertung:</p>	<p>Altlasten:</p> <p>Das Gesamtgelände des ehemaligen NATO-Flugplatzes ist im Altlastenkataster der Stadt Oldenburg als Altstandort unter der Nr. 71 verzeichnet. Neben Rüstungsaltlasten ist auf dem Gesamtgelände auch mit Altlasten aus der langjährigen Nutzung als Flugplatz zu rechnen.</p> <p>Die Oberfinanzdirektion Hannover (OFD) hat für diesen Standort ein Gutachten (Historisch-genetische Rekonstruktion HgR) durch das Ing.-Büro Mull &amp; Partner erstellen lassen, in dem Altlastenverdachtsflächen, die sich aus der langjährigen Nutzung ergeben haben können, ermittelt wurden.</p> <p>Im Planbereich befindet sich nach der historischen Recherche die Kontaminationsverdachtsfläche (KVF) Nr. 467 „Ehem. Heizwerk“. Dieser Bereich ist altlastenrelevant und nach ordnungsgemäßem Rückbau ist eine abschließende Bewertung bzgl. der Ausräumung des Altlastenverdachtetes durchzuführen.</p> <p>Kampfmittel:</p> <p>Nach dem o. g. Gutachten ist diese ehemals militärisch genutzte Fläche als kampfmittelbelastet eingestuft.</p> <p>Bei Untersuchungen von Testfeldern auf dem ehemaligen Fliegerhorstgelände hat man Bombenblindgänger, Sprenggranaten, Panzerfäuste und andere Kampfmittel gefunden und geborgen.</p> <p>Aufgrund dieser Funde und um eine Gefährdung bei allen Bodenaushubarbeiten oder sonstigen erdengreifenden Maßnahmen auszuschließen, muss aus Sicherheitsgründen eine Kampfmittelüberwachung stattfinden.</p>

	<p>Gemäß LRP steht im Planbereich Podsol an, durch die militärische Nutzung ist von einer Überformung auszugehen.</p> <p>Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen und zusätzlicher Erschließungsstraßen ist von einer Neuversiegelung auszugehen.</p> <p>Dadurch werden Austauschvorgänge zwischen Boden und Atmosphäre, den abiotischen wie auch den biotischen Bereich betreffend, unterbunden. Dies beeinflusst den Wasserhaushalt, die Grundwasserneubildung, das Stadtklima sowie die Pflanzen- und Tierwelt. Der Boden ist überwiegend zerstört und nicht regenerierbar.</p> <p>Als Folgen der Flächenversiegelung werden die ökologischen Funktionen des Bodens, wie z. B. Filter-, Abbau- und Pufferfunktion, für eingetragene Stoffe sowie als Vegetationsstandort erheblich gestört. Die natürliche Bodenfunktion geht somit weitgehend verloren.</p>
<p>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen:</p>	<p>Kampfmittel:</p> <p>Sämtliche auf dem Standort des Plangebietes durchzuführenden Arbeiten, die einen Bodeneingriff erforderlich machen, müssen aufgrund der Kampfmittelsituation aus Sicherheitsgründen durch eine Kampfmittelräumfirma überwacht und begleitet werden.</p> <p>Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Auf den öffentlichen Grünflächen ist das Errichten von Nebenanlagen nur in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde ausnahmsweise zulässig.</p> <p>Wege in der öffentlichen Grünfläche sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.</p>

#### 6.2.4 Schutzgut Wasser

<p>Ziele:</p>	<p>Gemäß § 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG): Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. Dabei sind insbesondere mögliche</p>
---------------	--

	<p>Verlagerungen von nachteiligen Auswirkungen von einem Schutzgut auf ein anderes zu berücksichtigen; ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt, unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes, ist zu gewährleisten.</p> <p>Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten, um eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen, um die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes zu erhalten und um eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.</p>
Bestandsaufnahme und Bewertung:	<p>Der Planbereich liegt außerhalb des Wasserschutzgebietes Alexandersfeld. Hier kann eine Versickerung erfolgen, soweit die Boden- und Grundwasserverhältnisse dies zulassen.</p> <p>An der nordwestlichen Planbereichsgrenze verläuft die verrohrte Ofenerdieker Bäke, ein Verbandsgewässer der Haaren-Wasseracht.</p> <p>Beidseitig des Mittelweges sind Straßenseitengräben vorhanden, entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze ein Grenzgraben. Diese Gräben stellen Gewässer im Sinne des WHG dar.</p>
Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen:	<p>Renaturierung der Ofenerdieker Bäke durch Offenlegung und naturnahen Verlauf innerhalb einer großzügigen öffentlichen Grünfläche.</p> <p>Rententionsflächen durch Aufweitung des Gewässerprofils.</p> <p>Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens bei allen Umgestaltungen, Veränderungen oder Beseitigungen von Gewässern im Sinne des WHG.</p>

### 6.2.5 Schutzgut Luft

Ziele:	Vgl. dazu auch die Ausführungen zum Schutzgut Mensch und zum Schutzgut Klima.
Bestandsaufnahme und Bewertung:	Der Planungsbereich ist kein identifizierter Hotspot einer Luftbelastung.
Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen:	Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

## 6.2.6 Schutzgut Klima

Ziele:	<p>Das Klima ist definiert als die Zusammenfassung der Wettererscheinungen, die den mittleren Zustand der Atmosphäre an einem bestimmten Ort der Erdoberfläche charakterisieren, repräsentiert durch die statistischen Gesamteigenschaften (Mittelwert, Häufigkeit, Extreme, Andauer usw.) über eine genügend lange Periode (z. B. 30 Jahre). Das Stadtklima ist das durch die Wechselwirkung mit der Bebauung und deren Auswirkungen (einschließlich der Abwärme und den Emissionen von luftverunreinigenden Stoffen) modifizierte Klima.</p> <p>Ziele der Stadt Oldenburg für das Schutzgut Klima ergeben sich im Wesentlichen aus dem Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan. Um die klimatischen Verhältnisse weitestgehend zu erhalten sollen die im Stadtgebiet vorhandenen Grünverbindungen und Freiflächen nicht weiter eingeengt werden. Sie haben zentrale Bedeutung für den Luftaustausch und die Versorgung, insbesondere des innerstädtischen Bereichs mit „Frischluff“.</p>
Bestandsaufnahme und Bewertung:	<p>Naturschutz:</p> <p>Nach dem Entwurf des LRPs ist der ehemalige Fliegerhorst ein Bereich mit sehr hoher bis hoher Bedeutung für Klima und Luft. Insbesondere die weitläufigen Freiflächen sind eine Leitbahn für den Luftaustausch zwischen Ausgleichsräumen und belasteten Siedlungsräumen und sind somit ein Bereich mit besonderer Funktionsfähigkeit von Klima und Luft.</p> <p>Der Planbereich selbst ist durch seinen hohen Anteil an bewaldeten bzw. gehölzbestandenen Flächen ein Bereich mit besonderer Funktionsfähigkeit für Klima und Luft.</p>
Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen:	<p>Durch das Planvorhaben gehen aus naturschutzfachlicher Sicht z. T. wertvolle Flächen für die Kalt- und Frischluftentstehung verloren.</p> <p>Geplante Maßnahmen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen,</li> <li>• Festsetzung von Pflanzgebotsflächen,</li> <li>• Festsetzung von öffentlichen Grünflächen,</li> <li>• Festsetzung von vorhandenem und die Kriterien erfüllendem Baumbestand.</li> </ul>

### 6.2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Ziele:	gemäß Raumordnungsgesetz (ROG): Die geschichtlichen und kulturellen Zusammenhänge sowie die regionale Zusammengehörigkeit sind zu wahren. Die gewachsenen Kulturlandschaften sind in ihren prägenden Merkmalen sowie mit ihren Kultur- und Naturdenkmälern zu erhalten.  gemäß Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG): Kulturdenkmale sind zu schützen, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen. Im Rahmen des Zumutbaren sollen sie der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.
Bestandsaufnahme und Bewertung:	Vorkommen von Kulturgütern sind nicht bekannt. Als Sachgüter sind die bereits im Plangebiet vorhandenen Gebäude anzusehen.
Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen:	Das ehemalige Offizierscasino bleibt einschließlich seiner Freiflächen erhalten und wird einer der Allgemeinheit dienenden Nutzung zugeführt.

### 6.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können direkt oder indirekt Folgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen. So hat die Versiegelung von Böden durch die geplante Bebauung Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, da der Oberflächenabfluss erhöht und die Grundwasserneubildung verringert wird. Der Verlust von Bäumen und Sträuchern verändert das Landschaftsbild, bedeutet gleichzeitig einen Verlust an Lebensraum für Flora und Fauna und hat Auswirkungen auf die Puffer- und Filterfunktion des Bodens. Neben den bereits bei den einzelnen Schutzgütern angegebenen Zusammenhängen sind komplexere Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten nicht ersichtlich und nicht zu vermuten.

### 6.3 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

Mit der Planung sind die in der nachfolgenden Tabelle noch einmal zusammengefassten Umweltauswirkungen verbunden. Dabei wird vom derzeit vorhandenen Zustand des Plangebietes ausgegangen.

Schutzgut	Beurteilung der Auswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Typischerweise bei einer Flächenentwicklung auftretende Merkmale (Zunahme der Verkehrsbelastung auf den Erschließungsstraßen und damit verbundene Emissionen, Baustellenaktivitäten beim Beginn der Planumsetzung, usw.).	■
Pflanzen und Tiere	Bereich mit besonderer Bedeutung für Tiere und Pflanzen.	■ ■
Boden	Überbauung und Versiegelung in Teilbereichen führen zur Zerstörung des gewachsenen Bodengefüges und somit zu weitgehendem Verlust des Bodens.	■ ■
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate aufgrund von Versiegelung.</li> <li>• Neuschaffung von Retentionsräumen.</li> <li>•</li> </ul>	■
Luft und Klima	Relevante Veränderungen der Luftqualität sind nicht zu erwarten. Ein Teilbereich eines Frischluftentstehungsgebietes geht jedoch verloren.	■
Landschaft	Verlust von Waldflächen und Großgehölzen.	■ ■
Kultur und Sachgüter	Keine Auswirkungen.	-
Wechselwirkungen	Nicht bekannt.	■
<p>■ ■ ■ sehr erheblich/ ■ ■ erheblich/ ■ weniger erheblich/ - nicht erheblich</p>		

#### 6.4 Alternativlösungen

Der Erarbeitung des Masterplanes Fliegerhorst ist ein umfassender Beteiligungsprozess in Form der Stadtwerkstatt, der Innovationscamps

und der intensiven Öffentlichkeitsarbeit vorausgegangen. Hier wurden die Grundlagen für den Masterplan gelegt. Hier wurden auch mehrere Planungsalternativen für das Gebiet des Fliegerhorstes und für den Bereich des vorliegenden Baugebietes am Mittelweg diskutiert.

Die Teilnehmenden wurden darüber informiert, wie sich die 10 Leitsätze aus der ersten Beteiligungsphase in Szenarien und Varianten umsetzen lassen.

Zunächst wurden drei grobe Szenarien für den Fliegerhorst entworfen:

- Szenario 1 „Grüne Finger zum Fliegerhorst“
- Szenario 2 „Aktiver Grünsaum um den historischen Fliegerhorst“
- Szenario 3 „Zentraler Park an der Bäke zwischen Fliegerhorst und Brookweg“

Szenario 3 wurde ausgewählt und auf dieser Basis wurden drei konkrete Varianten ausgearbeitet:

- Variante 1 „Die Identität des Fliegerhorstes“ - für den Bereich des Plangebietes am Mittelweg ist hier eine stärkere Bebauung mit Reihenhäusern vorgesehen, alle Gebäude des Fliegerhorstes sind streng nach Nordwest-Südost ausgerichtet.
- Variante 2 „Vielfältige Inseln in der Landschaft“ - für den Bereich des Plangebietes am Mittelweg ist hier eine stärkere Verdichtung vorgesehen, den Übergang zu den vorhandenen Mehrfamilienhäusern bilden Reihenhäuser.
- Variante 3 „Bunter, junger und entschleunigter Stadtteil in einer vernetzten Landschaft“ - für den Bereich des Plangebietes am Mittelweg ist hier eine überwiegende Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen.

Aus diesen drei Varianten wurde eine Konsensvariante erarbeitet, die die besten Elemente der drei Varianten in sich vereinigt. Dieses Ergebnis findet sich auch im Masterplan wieder.

#### 6.5 Anmerkungen zum Verfahren der Umweltprüfung/Schwierigkeiten

Keine.

#### 6.6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes N-777 D dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Wohnbauflächen auf einem Teilbereich des aufgegebenen Fliegerhorstes. Der das Gebiet prägende Baumbestand kann zum Teil erhalten bleiben. Festsetzungen führen zu einer Durchgrünung des Gebietes.

Die Renaturierung der Ofenerdieker Bäke führt zu einer Aufwertung und Erhöhung des Retentionsvermögens.

## 7. Gewichtung der unterschiedlichen städtebaulichen Belange

Aufgrund der in den letzten Jahren gestiegenen Bevölkerungszahl innerhalb der Stadt Oldenburg und angesichts der weiteren Zunahme aus zu erwartenden Wanderungsbewegungen stellt die Bereitstellung von ausreichenden Wohnbauflächen eine zentrale Entwicklungsaufgabe der Stadt Oldenburg dar. Im Rahmen dieses Bebauungsplanes hat der städtebauliche Aspekt, d. h. die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in einem durch das step2025 und das Wohnkonzept 2025 definierten Bereich zur Sicherung der Wohnraumversorgung, daher eine sehr hohe Priorität gegenüber den übrigen betroffenen Belangen. Zu diesen zählen insbesondere die Belange des Naturschutzes, des Landschaftsschutzes und des Artenschutzes.

In städtebaulicher Hinsicht wird das Plangebiet zu einer Verbesserung der Wohnraumversorgung für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen beitragen.

## 8. Städtebauliche Daten

Allgemeines Wohngebiet:	ca. 18 620 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsfläche:	ca. 11 090 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche:	ca. 1 880 m <sup>2</sup>
Verkehrsberuhigter Bereich:	ca. 2 350 m <sup>2</sup>
Private Straßenverkehrsfläche:	ca. 200 m <sup>2</sup>
Öffentliche Fuß- und Radwege:	ca. 970 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche Parkanlage (Regenrückhaltung):	ca. 11 120 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche/Erhalt Bäume, Sträucher:	ca. 3 110 m <sup>2</sup>
(Erhaltung von Bäumen und Sträuchern als Teil des WA:	ca. 550 m <sup>2</sup> )
Gesamtfläche:	ca. 4,9 ha

Innerhalb dieser Flächen können ca. 90 Wohnungen bereitgestellt werden. 40 Wohnungen können in Einfamilienhäusern (freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus) und 50 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entstehen.

## 9. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung

Die Kosten für die Aufstellung und Realisierung des Bebauungsplanes N-777 D sind von der Stadt Oldenburg als Grundstückseigentümerin zu tragen. Demgegenüber stehen zu erwartende Einnahmen aus den Grundstücksverkäufen.

## 10. Gutachten und Unterlagen

- Dokumentation Masterplan, Stand Ratsbeschluss 22.08.2016.
- Masterplan Fliegerhorst Zukunftsplan 2030+ Planzeichnung, Stand Ratsbeschluss 22.08.2016.
- Entwässerungskonzept des OOWV, Stand März 2017.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) in seiner Sitzung am 19.06.2017 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, 2.8.2017

  
\_\_\_\_\_  
Oberbürgermeister

