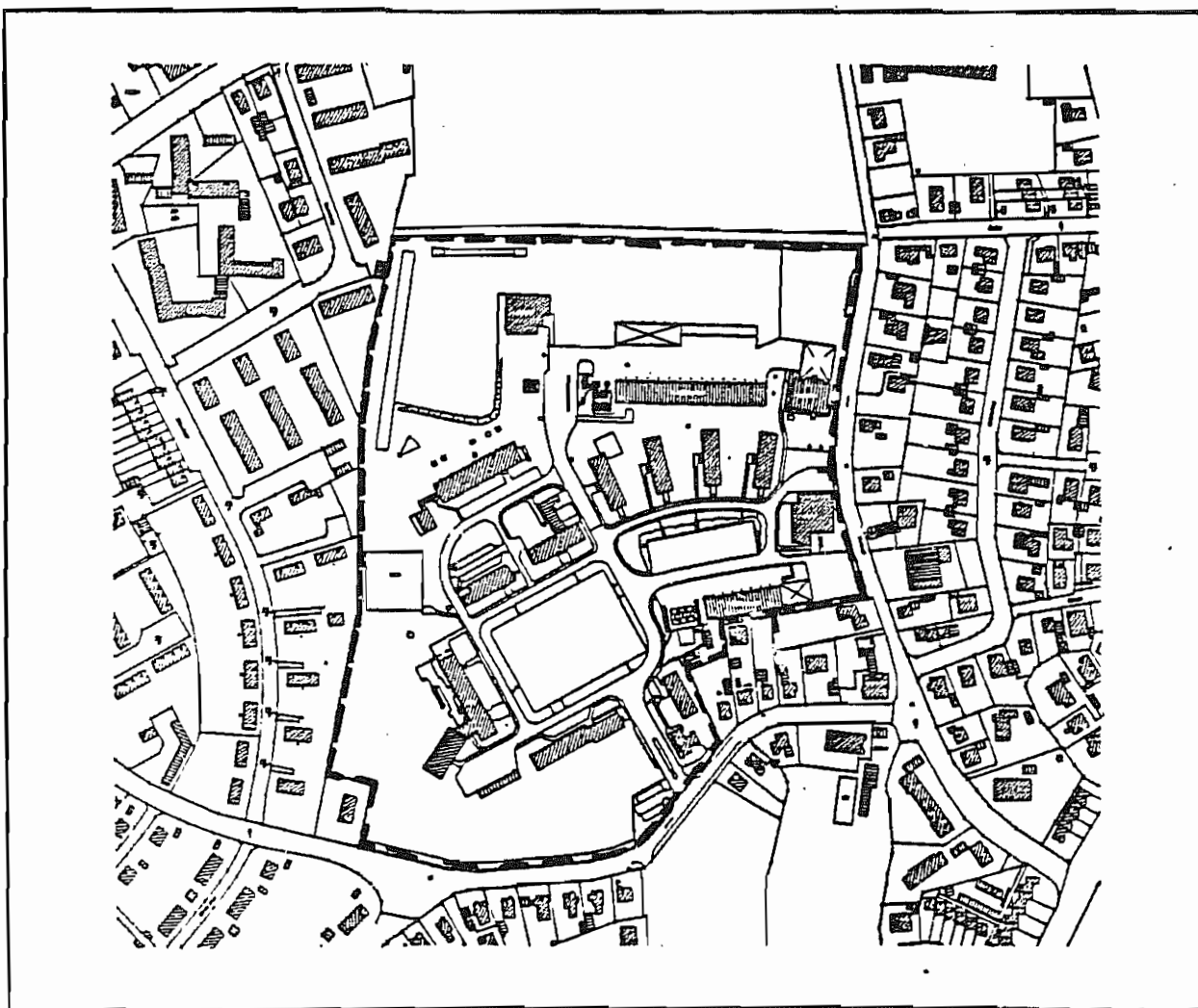


Stadt Oldenburg

Bebauungsplan N-668 (ehemalige Clausewitz-Kaserne) „Gartenstadt Mühlentof“

Begründung



Übersicht M 1 : 5000

NILEG • Niedersächsische Gesellschaft für Landesentwicklung und Wohnungsbau mbH

Inhaltsverzeichnis

Stand: BPA 15.01.1998

A. Rahmenbedingungen

- 1. Anlaß und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes**
- 2. Bestehende Rechtsverhältnisse**
- 3. Örtliche Gegebenheiten**
- 4. Zustand von Natur und Landschaft**

B. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- 2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**
- 3. Erschließung**
- 4. Grünflächen, Berücksichtigung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege**
- 5. Ver- und Entsorgung**

C. Auswirkungen der Planung

- 1. Städtebauliche Werte**
- 2. Eingriffe in Natur und Landschaft**
- 3. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

D. Örtliche Bauvorschrift

A. Rahmenbedingungen

1. Anlaß und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Clausewitz-Kaserne, ehemals britische Kaserne, wurde zuletzt als Stabskaserne der Bundeswehr mit ca. 500 Soldaten und zivilen Beschäftigten genutzt. Im Zuge des Truppenrückbaus in Deutschland wurde die Kaserne Anfang der 90er Jahre aus der militärischen Nutzung entlassen. Das Plangebiet liegt z.Z. brach. Für das in dem Stadtteil Ohmstede liegende Gelände hat die Verwaltung der Stadt Oldenburg im Oktober 1993 ein städtebauliches Umnutzungskonzept erarbeitet. Das Konzept sieht vor, die Kaserne unter Erhalt eines Teiles der Bausubstanz, des Erschließungssystems und der Grünflächen zu einem Wohngebiet zu entwickeln. Die NILEG Niedersächsische Gesellschaft für Landesentwicklung und Wohnungsbau hat die Fläche im Dezember 1995 mit dem Ziel erworben, auf der Grundlage des städtischen Konzeptes das ehemalige Kasernengelände zu einem Wohngebiet zu entwickeln.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Revitalisierung und Integration des brachliegenden Geländes in den Stadtteil planungsrechtlich zu ermöglichen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt das Flurstück 1761 / 40, Flur 25, und ist mit dem Gebiet der ehemaligen Clausewitz-Kaserne identisch.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Am 18.05.1992 hat die Stadt Oldenburg die Einleitung von Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB beschlossen.

Die Stadt Oldenburg hat für das Gebiet der ehemaligen Clausewitz-Kaserne eine Veränderungssperre beschlossen, die am 27.10.1995 rechtsverbindlich geworden ist.

Der wirksame Flächennutzungsplan 1996 der Stadt Oldenburg stellt für die Fläche der ehemaligen Clausewitz-Kaserne Wohnbauflächen und am westlichen Rand eine Grünverbindung zwischen Mühlenhofsweg und Rennplatzstraße dar.

Auf den Baumbestand des Plangebietes finden die Vorschriften der Baumschutzsatzung der Stadt Oldenburg Anwendung.

Das ehemalige Kasernengelände liegt in der Wasserschutzzone III a des Wasserwerkes Donnerschweer.

Ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Oldenburg und der NILEG überträgt die Umsetzung des Bebauungsplanes (Erschließung und soziale Infrastruktur) auf den Grundstückseigentümer.

3. Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Randbereich der Stadt Oldenburg. Es wird im Westen, Süden und Osten von Wohngebieten umgeben. Nördlich grenzt eine landwirtschaftliche Fläche an, die zukünftig als Wohnbaufläche entwickelt werden soll. Die umliegende Wohnbebauung besteht im Westen aus mehrgeschossigen Wohngebäuden, im Süden und Osten überwiegend aus freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern.

Das Plangebiet wird im Westen durch die Straße „Westeresch“, im Süden durch den Mühlenhofsweg und im Westen durch die Wohnbebauung der Eutiner Str. begrenzt.

Das Plangebiet wurde bis Anfang der 90er Jahre als Kaserne der Bundeswehr genutzt. Die Haupteinfahrt des Geländes erfolgte über den Mühlenhofsweg. An der Straße Westeresch befindet sich eine zweite Zufahrt. Über Mühlenhofsweg, Westeresch und Donnerschweerstraße ist das Gebiet an die Nordtangente angebunden. Die Donnerschweerstraße bildet gleichzeitig die Verbindung zur Innenstadt.

Die ÖPNV-Anbindung erfolgt zur Zeit durch die drei Buslinien Nr. 4, 6 und 10 der VWG. Die nächstgelegenen Haltestellen befinden sich am Großen Kuhlenweg, der Rennplatzstraße und der Donnerschweerstraße.

Der mittlere und südliche Bereich der Kaserne wurde durch Unterkufts- und Verwaltungsgebäude mit asphaltierten Straßen und einen Exerzierplatz geprägt. Im Nordosten und Südosten schließen kleinere technische Bereiche mit Hallen für Lkw und größeren betonierten Flächen an. Im westlichen und nördlichen Randbereich des Geländes befinden sich größere Rasenflächen. Das Gebiet wird insbesondere im Norden, Westen und Südwesten durch geschlossene Baumgruppen begrenzt. In den Freibereichen um die Gebäude aus den 50er Jahren befindet sich ein zum Teil wertvoller Baumbestand. Seit Anfang 1997 werden Abbrucharbeiten vorgenommen, um das Gebiet für die Umnutzung und Neubebauung herzurichten.

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind meldepflichtig. Es ist daher erforderlich, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.

4. Zustand von Natur und Landschaft

Charakteristisch für das Kasernengelände sind zum einen die großflächig vollständig versiegelten Flächen, die von militärischen Fahrzeugen genutzt wurden. Diese Asphalt- und Betonflächen nehmen zusammen mit den übrigen vollständig versiegelten Verkehrsflächen und den Gebäuden mit 4,46 ha etwa 40 % der Gesamtfläche ein. Für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und für das Landschaftsbild sind sie weitgehend ohne Bedeutung.

Zum anderen bestimmen Baum- und Strauchbestände das Bild, die insgesamt eine Fläche von 1,38 ha (ca. 12 %) bedecken, wobei die Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen in dieser Flächenaufstellung nicht mit erfaßt sind. Der besondere Wert dieser Großbaumbestände kommt in einer gesonderten Betrachtung ihres Kronenvolumens zum Tragen. Die Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE; 0,52 ha) am westlichen und nördlichen Rand des Geländes werden mit der vergleichsweise höchsten Bewertung der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen belegt.

Die übrigen Siedlungsgehölze aus überwiegend nicht heimischen Arten (HSN; 0,31 ha) und die Ziergebüsche aus überwiegend einheimischen Gehölzarten (BZE; 0,13 ha) haben eine geringere Bedeutung; die gärtnerisch geprägten Ziergebüsche (BZN; 0,42 ha) werden mit einer nur sehr geringen Bedeutung belegt.

Zur Weiträumigkeit des Geländes tragen wesentlich die Rasenflächen bei, die mit insgesamt ca. 45 % (5,02 ha) den größten Flächenanteil ausmachen und zu einem weit überwiegenden Anteil (4,8 ha) aus artenarmem Scherrasen bzw. artenarme Scherrasen-Brachen bestehen.

Aufgrund extensiver Pflege haben sich zu einem geringen Anteil artenreiche Scherrasen mit relativ breitem Arteninventar (Blühaspekt!) entwickelt.

Die brachgefallenen Sportflächen aus wassergebundenen Decken (0,26 ha) sowie die nur insgesamt 62 m² großen Teilflächen aus stark überwachsenen Rasengittersteinen werden in ihrer Einstufung den artenarmen Scherrasen (sehr geringe Bedeutung).

B. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

Die Umgebung des Plangebietes wird durch Wohnnutzung geprägt. Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet und seine Umgebung Wohnbauflächen dar. Entsprechend werden die Bauflächen des Planbereiches als Wohngebiete festgesetzt.

Aufgrund der Neubebauung entsteht ein zusätzlicher Bedarf zur Versorgung des Wohngebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs. Es ist deshalb geplant, am Mühlenhofsweg einen Versorgungsbetrieb anzusiedeln. Ein Ziel des Bebauungsplanes ist, den Erhalt der vorhandenen Gebäude zu ermöglichen. Entlang der vorhandenen Haupterschließungsstraße und im Gebäudebestand sollen neben Wohnungen auch Dienstleistungsbetriebe und nichtstörendes Gewerbe untergebracht werden, um die Umnutzbarkeit der vorhandenen Gebäude zu verbessern. Diese Bereiche werden als allgemeine Wohngebiete festgesetzt, in denen auch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ und „Anlagen für Verwaltungen“ allgemein zugelassen werden.

Für die übrigen Wohnbauflächen werden allgemeine Wohngebiete entsprechend § 4 BauN-VO festgesetzt, in denen Gartenbaubetriebe aufgrund ihrer Flächenansprüche und Tankstellen aufgrund ihres potentiellen Störgrades nicht zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Entlang der Haupterschließungsstraße wird die stärkste bauliche Verdichtung mit zwei- bis dreigeschossigem Wohnungsbau festgesetzt. In den Randlagen zur vorhandenen Wohnbebauung, zum entstehenden Grünzug und zur noch landwirtschaftlich genutzten Fläche im Norden ist eine überwiegend verdichtete Einfamilienhausbebauung geplant. Um die vorhandene Wohnbebauung und den Grünzug durch die neue Bebauung möglichst wenig zu stören, wird die zulässige Geschößzahl in den Randbereichen zum Teil auf ein Vollgeschoß begrenzt.

Neben der Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auch die maximale Höhe der Gebäude durch Begrenzung der Firsthöhe festgesetzt, um zu gewährleisten, daß die mit der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse verbundene Absicht hinsichtlich der Höhenentwicklung der Gebäude nicht durch hochgesetzte Kellergeschosse oder stark ausgebaute Dachgeschosse umgangen wird. Die maximalen Firsthöhen werden so festgesetzt, daß in der Regel ein Ausbau des Dachgeschosses möglich wird. Im Einmündungsbereich der Planstraße A in den Mühlenhofsweg wird zusätzlich eine maximale Traufhöhe festgesetzt, um das Einfügen der neuen Bebauung in die vorhandene Einfamilienhausbebauung hinsichtlich der Gebäudehöhen zu gewährleisten.

Da nach neuester Rechtsprechung auch eine Reihenhauszeile ein Einzelhaus darstellen kann, wenn diese auf einem Grundstück steht, wird für die Baugebiete, auf denen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, gleichzeitig textlich die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 2 begrenzt.

Auf den für Reihenanlagen vorgesehenen Bauflächen wird die offene Bauweise festgesetzt. Hierdurch wird eine Gliederung der Baukörper durch Unterbrechung nach max. 50 m gewährleistet. Andererseits besteht die Zielsetzung, in den Reihenanlagen eine verdichtete Bebauung zu erreichen. Die Reihenhauszeilen sollen deshalb mit einem verringerten seitlichen Grenzabstand gebaut werden können. Die geringeren Abstände können auf Grundlage des § 13 NBauO zur Verwirklichung baugestalterischer oder städtebaulicher Ab-

sichten zugelassen werden. Städtebauliches und baugestalterisches Ziel ist dabei eine verdichtete, aber dennoch gegliederte Bauweise, wie diese im Leitplan dargestellt wird.

Versorgungsbereich

Das städtebauliche Konzept sieht im Eingangsbereich des Baugebietes am Mühlenhofsweg eine bauliche Torsituation mit Dienstleistungen und Läden vor. Um das Ziel der Torsituation zu erreichen, wird für die Eckgebäude am Mühlenhofsweg eine zwingend zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Westlich der Hauptzufahrtsstraße wird eine Fläche für einen SB-Markt vorgesehen. Das vorhandene Gebäude 3 im WA 11 kann mit Läden, Büros und Dienstleistungen in den Versorgungsbereich einbezogen werden. Die überbaubaren Flächen sind so gewählt, daß die vorhandenen, wertvollen Baumbestände größtenteils erhalten werden können.

Obwohl § 17 (2) BauNVO die Möglichkeit gibt, aufgrund besonderer städtebaulicher Gründe (hier: SB-Markt zur Versorgung des Gebietes, Wohnen ist von untergeordneter Bedeutung) eine höhere GRZ festzusetzen, wird die GRZ mit 0,4 an der Obergrenze nach § 17 Abs. 1 der BauNVO festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Stellplätze und ihrer Zufahrten ist damit ein Versiegelungsgrad von insgesamt 0,6 zulässig. Gemäß § 19 (4) BauNVO kann eine Überschreitung dieses Wertes zugelassen werden. Die Überschreitung soll aber nur zugelassen werden, wenn ein Versorgungsbereich und kein Wohngebiet entsteht und die Stellplätze unter Berücksichtigung der natürlichen Bodenfunktionen angelegt und bepflanzt werden. In die naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung wird ein Versiegelungsgrad von 0,8 eingestellt, so daß eine Überschreitung des Wertes von 0,6 auf jeden Fall kompensiert wird.

Seniorenwohnanlage

Nördlich des Versorgungsbereiches ist eine ca. 6.500 m² große Fläche für eine Seniorenwohnanlage vorgesehen. Maß der Nutzung und Bauweise sind so festgesetzt, daß weitgehende Freiheiten zur baulichen Realisierung auf dem Grundstück bestehen. Um den im Leitplan dargestellten Baukörper realisieren zu können, werden über eine abweichende Bauweise Baukörper über 50 m Länge zugelassen. Diese Abweichung von der offenen Bauweise gilt aber nur bei der Realisierung von Altenwohn- oder Pflegeheimen, ansonsten gilt die offene Bauweise.

Vorhandene Bausubstanz und Geschoßwohnungsbau

Die bauliche Mittelachse der Kaserne mit zweigeschossigen Gebäuden aus den 50er Jahren soll in ihrer Substanz möglichst erhalten werden. Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung gehen deshalb von einem Erhalt und einer Umnutzung der vorhandenen Substanz aus.

Die vier fingerartig im Plangebiet liegenden Unterkunftsgebäude werden im Süden durch drei dreigeschossige Stadtvillen mit je 8-9 Wohneinheiten ergänzt.

Nördlich der vorhandenen Unterkunftsgebäude ist eine Bebauung mit zweieinhalbgeschossigen Doppelhäusern geplant. Die Doppelhäuser sollen gegenüber der Planstraße A ein einheitliches Gestaltungsbild aufweisen. Die geplanten Baukörper werden deshalb eng mit Baugrenzen umfahren und dadurch in ihrer zukünftigen Position eindeutig bestimmt. Die Festsetzungen, hier zwingend zweigeschossig zu bauen, und gestalterische Vorschriften dienen ebenfalls dem Ziel, hier eine einheitliche räumlich wirksame Straßenbegrenzung zu bekommen.

Reihenhäuser im Norden

Zwischen der Haupteerschließungsstraße und der nördlich angrenzenden Ackerfläche werden Bauteppiche für 6 Reihenhäuser festgesetzt, die quer zur Haupteerschließungsstraße stehen. Im Gegensatz zur gegenüberliegenden Straßenseite ergibt sich somit hier ein durch Gebäude wenig gefaßter öffentlicher Straßenraum, der statt dessen durch einen privaten Pflanzstreifen gefaßt wird. Die Haupteerschließungsstraße erhält in diesem Bereich damit eine bauliche „harte“ Seite und eine „grüne“ weiche Seite, die sich über den Erschließungsstich in den öffentlichen Grünzug fortsetzt.

Für einen Teil der Reihenhäuser sind Gemeinschaftsstellplätze hinter den angesprochenen Pflanzstreifen vorgesehen.

Die festgesetzte GRZ von 0,4 und GFZ von 0,8 wird nur auf den Mittelgrundstücken der Reihenhäuser erreicht. Rechnet man die Pflanzstreifen im Süden und Norden und die Stellplatzflächen ein, so werden eine GRZ von 0,3 ein Versiegelungsgrad von 0,45 und eine GFZ von 0,6 nicht überschritten. Die Gesamtbetrachtung der Bauflächen und damit die Festsetzung des geringen Maßes der Nutzung wäre aber bauordnerisch nur möglich, wenn diese nicht in Einzelgrundstücke geteilt würden.

Einfamilienhausbebauung im Norden

Im nordwestlichen Plangebiet wird in unmittelbarer Nähe zur Grünverbindung eine nur eingeschossige Bauweise zugelassen. Durch das relativ geringe Maß der baulichen Nutzung soll ein fließender Übergang vom Grünzug zur dichteren Bauweise erreicht werden.

Eigenheime im Südwesten

Im Südwesten des Plangebietes ist eine leicht verdichtete Bauweise mit Doppelhäusern geplant. Im Übergang zur Seniorenwohnanlage können zweigeschossige Reihenhäuser den Übergang zur verdichteten Bauweise des mittleren Bereiches bilden.

Bebauung am Westeresch

Am Westeresch steht die vorhandene Heizzentrale, von der aus das gesamte Kasernengelände beheizt wurde. Es steht zur Diskussion, das vorhandene Gebäude und einen Teil der vorhandenen technischen Anlagen für die zukünftige Beheizung des Plangebietes zu nutzen. Das Maß der baulichen Nutzung sichert das vorhandene Gebäude planungsrechtlich ab.

Südlich des Heizwerkes wird ein relativ geringes Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, das dem Maß der Nutzung auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Westeresch entspricht.

3. Erschließung

Das Baugebiet „Gartenstadt Mühlenhof“ liegt innerhalb der Tempo 30-Zone, die durch die Hauptverkehrsstraßen Hochheider Weg/Rennplatzstraße, Butjadinger Straße, Donnerschweer Straße und Großer Kuhlenweg begrenzt wird.

Das Kasernengelände ist z. Zt. über eine Ein- und Ausfahrt am Mühlenhofsweg an das städtische Straßennetz angeschlossen. Diese Zufahrt wurde bis Anfang der 90er Jahre durch 500 Soldaten, zivile Beschäftigte und den „militärischen Verkehr“ genutzt.

Die Befestigung besteht im südlichen Bereich überwiegend aus bituminös gebundenen Decken. Der technische Bereich ist mit ca. 20 cm dicken Betondecken mit unten liegender Bewehrung befestigt. Straßenbegleitende Fußwege sind nur in Teilbereichen einseitig vorhanden. Der Zustand der vorhandenen Befestigungen ist in der Regel schlecht. In Anbetracht der geplanten Kanalbauarbeiten, der vorhandenen schlechten Tragschichten und der erwarteten Beschädigungen durch den Baustellenverkehr wird mit einem Neubau der gesamten Verkehrsflächen gerechnet.

Das Baugebiet liegt eingebettet in den Stadtteil Ohmstede. Es wird von dem angrenzenden vorhandenen Straßennetz erschlossen. Da im Westen des Plangebietes ein Grünzug vorgesehen ist, der vom Mühlenhofsweg bis zur Rennplatzstraße verläuft und nicht durch Erschließungsstraßen durchkreuzt werden soll, wird das Gebiet ausschließlich von Osten und Süden erschlossen.

Die zukünftige verkehrliche Anbindung des Gebietes erfolgt an je zwei Punkten an den Mühlenhofsweg und an den Westeresch. Eine weitere Anbindung des Baugebietes nach Westen zum Hochheider Weg wird aus planerischer Sicht nicht für vertretbar gehalten, da eine derartige Verkehrsführung den zusammenhängenden Grünzug durchqueren müßte.

Bei 200-250 neuen Wohneinheiten ist mit einem täglichen Kfz-Verkehrsaufkommen von 1.500 Kfz zu rechnen, das sich über die geplanten Zufahrten zu 40 % über den Mühlenhofsweg/Trommelweg, zu 40 % über den Mühlenhofsweg/Westeresch und 20 % über den Westeresch abwickeln wird. Die sich daraus ergebenden Gesamtbelastungen der umgebenden Straßen von 2.000-2.500 Kfz pro Tag sind vertretbare Belastungen von Anliegerstraßen. Die vorgesehene Erschließung gewährleistet, daß die zu erwartenden Verkehrsmengen auf kurzen Wegen zu den Hauptverkehrsstraßen geleitet werden.

Im Baugebiet wird die Hapterschließung von einer vorhandenen Straße übernommen, die vom Mühlenhofsweg nach Norden geführt wird und dann nach Osten auf die Straße Westeresch abknickt. Diese Straße soll als Allee mit einer Fahrbahnbreite von 6 m, begleitenden Parkplätzen und beidseitigen Gehwegen ausgebaut werden, um eine Befahrung durch Linienbusse zu ermöglichen. Von der Hapterschließungsstraße werden die einzelnen Wohnquartiere erschlossen.

Es wird von einem Quellverkehrsaufkommen aus dem Plangebiet von max. 100 Pkw in der Spitzenstunde bei ca. 250 WE (einschließlich Grundstück für Seniorenwohnanlage) ausgegangen. Dies ermöglicht prinzipiell die Anlage sämtlicher Verkehrswege im sogenannten Mischungsprinzip.

Alle Straßen mit Ausnahme der Hapterschließungsstraße, die den ÖPNV aufnehmen soll, werden verkehrsberuhigt als Mischflächen für PKW und Fußgänger ausgebaut. Dabei werden die Straßenquerschnitte mit 5,0 m bis 6,5 m so gewählt, daß im Straßenraum gestalterische und verkehrsberuhigende Maßnahmen durchgeführt und einzelne Parkplätze untergebracht werden können.

Die Wohnstraßen sind als Einhängen, Verbindungsstraßen oder Stiche mit Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge vorgesehen.

Ein öffentlicher Erschließungsstich zwischen der Hapterschließungsstraße und der Nordgrenze des Plangebietes wird mit Wendehammer nur für Pkw vorgesehen, da er in erster Linie einer zukünftigen Fuß- und Radwegeverbindung in die nördlich zu entwickelnde Fläche dienen soll.

Das öffentliche Wegenetz wird durch private Erschließungswege ergänzt, von denen Reihenhäuser, Doppelhäuser und Einfamilienhäuser erschlossen werden. Diese Wege werden über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Sie werden nicht von den Müllfahrzeugen befahren.

Beabsichtigt ist, das Gebiet direkt durch die Buslinie 6 (wochentags) und die Linie 10 (Wochenende) anfahren zu lassen. Im Einmündungsbereich der Haupteinfahrstraße in den Westersch und im Bereich des Versorgungszentrums sind Bushaltestellen vorgesehen. Da der Bus auf der Fahrbahn hält, ist eine Aufweitung des Straßenraumes für die Bushaltestellen nicht erforderlich. Auf der Ostseite der Haupteinfahrstraße, unmittelbar an der Einmündung in den Mühlenhofweg, ist eine Endhaltestelle mit Parkbucht für den Bus vorgesehen.

Damit der öffentliche Straßenraum nicht durch Stellplatzanlagen bestimmt wird, wird für Stellplatzanlagen ein Mindestabstand von den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Eine Ausnahme bildet lediglich der Einhang südlich der vorhandenen Unterwerksgebäude. Hier wurden die Stellplätze entlang der Straße gereiht, um die vorhandenen grünen Bereiche zwischen den Häusern nicht zu zerstören.

Im öffentlichen Straßenraum sind ca. 60 wohnbezogene Parkplätze vorgesehen, das entspricht bei 250 Wohneinheiten einem Parkplatz auf vier Wohneinheiten. Um die Seniorenwohnanlage und den Versorgungsbereich sind weitere 30 öffentliche Stellplätze vorgesehen.

4. Grünflächen, Berücksichtigung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege

Am Westrand des Gebietes erstreckt sich ein öffentlicher Grünzug, der später über die landwirtschaftliche Fläche nach Norden verlängert werden soll. Der Grünzug enthält Rückhalte- und Versickerungsflächen für einen Teil des im Gebiet anfallenden Niederschlagswassers und einen Kinderspielplatz. Auf einen zunächst vorgesehenen Bolzplatz wurde verzichtet, da sich in den Grünflächen südlich des Mühlenhofweges bereits ein Bolzplatz befindet.

Die Grünverbindung dient als Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen Mühlenhofweg und Rennplatzstraße. Gleichzeitig werden das neue Baugebiet und das westliche Baugebiet am Niendorfer Weg mit dem Grünzug und untereinander verbunden. Im Grünzug sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen, die dem Ausgleich der geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft dienen und im Grünordnungsplan näher bestimmt sind.

Über textliche Festsetzungen wird die Eingrünung der privaten Grundstücke, insbesondere der Stellplätze, Garagen und von Gebäudewänden ohne Öffnungen festgesetzt, um die Durchgrünung des Baugebietes zu verstärken und die Wohnqualität zu erhöhen.

5. Ver- und Entsorgung, Infrastruktur

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas ist sichergestellt.

Die vorhandenen Entwässerungssysteme bestehen überwiegend aus einem Mischwasserkanalnetz im südlichen Bereich des Kasemengeländes. Der übrige Bereich verfügt lediglich über ein Regenwasserkanalnetz mit Abscheidern und einen Schmutzwasserkanal im Bereich der Turnhalle. Der Anschluß an die öffentliche Kanalisation erfolgt im Mühlenhofsweg an das Mischsystem der öffentlichen Kanalisation.

Aufgrund der sehr willkürlichen Leitungsführung und der geringen Sohlhöhen ist ein Neubau der Schmutzwasserentsorgung geplant. Der Anschluß erfolgt an den im Mühlenhofsweg liegenden Mischwasserkanal. Die am Westeresch befindlichen Grundstücke werden in das Plangebiet hinein entwässert. (s. auch Studie zur Beurteilung der vorhandenen Straßen- und Entwässerungsanlagen für eine geänderte Nutzung, IBP. Ingenieurgesellschaft mbH für Bauplanungen, Oldenburg 1994)

Zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Bodens in der zukünftigen Gartenstadt Mühlenhof wurden 1996 durch das GTU-Erdbaulabor, Oldenburg drei Bodenproben entnommen und Versickerungsversuche durchgeführt. Die GTU kommt zu dem Ergebnis, daß die obere, sandige, schwach schluffige bis schluffige Bodenschicht für die Oberflächenwasserversickerung bedingt geeignet ist.

Gemäß dem Niedersächsischen Wassergesetz sind grundsätzlich die Grundstückseigentümer für die Beordnung der Oberflächenentwässerung verpflichtet. Das bedeutet, daß der Grundstückseigentümer die Oberflächenentwässerung auf seinem Grundstück beordnen muß, wenn dies nach den Regeln des ATV-Blattes A 138 zulässig ist. Erst wenn dies nicht möglich ist und kein Graben vorhanden ist, darf eine Einleitung in den Regenwasserkanal erfolgen.

Das auf Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser wird, sofern es nicht stärker belastet ist, wie z. B. auf stark frequentierten Parkplätzen, versickert.

Diese Versickerung hat in der Wasserschutzzone III a durch eine mindestens 10 cm dicke belebte Mutterbodenschicht zu erfolgen, d. h. über Mulden.

Eine Versickerung mittels Rigolen, Versickerungsschächten, durchlässigem Pflaster, Kiesbeeten o. ä. ist nicht zulässig. Zusätzlich zu den Versickerungsanlagen werden Notüberläufe vorgesehen. Das Überfließen von Wasser über benachbarte Grundstücke muß in der Art eines Überwegungsrechtes im Grundbuch abgesichert werden.

Auch das Oberflächenwasser von wenig frequentierten Straßen wird über Mulden versickert, die Notüberläufe erhalten. Notüberläufe und Übergabeschächte in den Regenwasserkanal sollen mit Sandfängen ausgerüstet werden.

Im südwestlichen, tiefer gelegenen Bereich des Bebauungsgebietes sind Überläufe in die Grünflächen geplant, von wo das Wasser in flachen Gräben und Wasserflächen, die in Verbindung mit dem westlichen Randgraben stehen, abfließt.

Nicht versickert wird Oberflächenwasser von stärker frequentierten Straßen und Parkplätzen, befestigten Flächen stärker bebauter und befestigter Grundstücke und vorhandener Gebäude, bei denen die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen nicht für eine Muldenentwässerung umzubauen sind. Das Wasser von diesen Flächen wird über Regenwasserkanäle gesammelt und über das Regenrückhaltebecken dem westlichen Randgraben zugeführt.

Im südlichen Plangebiet liegt das Gelände sehr niedrig. Das Niederschlagswasser aus diesem Bereich kann nicht dem zentralen Regenrückhaltebecken zugeleitet werden. Vorgesehen ist hier die Ableitung über Stauraumkanäle gedrosselt in den Mischwasserkanal am Mühlenhofsweg.

Der Nachweis zur Entwässerung und Details zur Entwässerungsplanung sind dem Entwässerungsantrag zu entnehmen, der durch den Eigentümer und Erschließungsträger erstellt und durch die Stadt Oldenburg genehmigt wird.

Die Wärmeversorgung der Kaserne erfolgte zentral von dem Heizwerk am Westeresch aus. Zur Klärung der ökologischen Vor- und Nachteile und der Wirtschaftlichkeit einer zukünftigen zentralen Wärmeversorgung hat die NILEG ein Gutachten bei der niedersächsischen Energieagentur GmbH, Hannover, in Auftrag gegeben. Das Gutachten kommt zu dem Schluß, daß die weitere Nutzung des Heizwerkes für eine zukünftige zentrale Wärmeversorgung wirtschaftlich ist. Die Fläche wird deshalb als Fläche für Versorgungsanlagen, Nahversorgung und Elektrizität festgesetzt. Anschluß und Benutzung werden über privatrechtliche Verträge mit den zukünftigen Grundstückseigentümern gesichert.

Die in der Gartenstadt Mühlenhof entstehende Wohnbebauung löst den Bedarf für eine ein-gruppige Kindertagesstätte aus. Das auf dem Gelände vorhandene Gebäude Nr. 7 ist für die Aufnahme einer Kindertagesstätte gut geeignet. Hier lassen sich optimalerweise drei Gruppen unterbringen. Ob Gebäude und Grundstück für den Umbau zur Kindertagesstätte vorgesehen werden, wird im Bedarfsplan der Stadt Oldenburg entschieden. Das Grundstück für die Kindertagesstätte wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit besteht Planungsflexibilität sowohl hinsichtlich einer Kita-Nutzung als auch einer anderweitigen Nutzung. Die Erschließung erfolgt über einen Stich von der Haupterschließungsstraße des Plangebietes und beinhaltet eine Wendeanlage für Pkw vor der Tagesstätte, die das Bringen und Abholen der Kinder mit dem Pkw erleichtern und das südwestlich angrenzende Wohngebiet vor kindertagesstättenbezogenem Ziel- und Quellverkehr schonen soll. Gleichzeitig besteht eine direkte Anbindung an die Wege des öffentlichen Grünzuges.

Nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz ist ein Kinderspielplatz vorzusehen, dessen nutzbare Fläche mindestens 2 % der zulässigen Geschoßfläche in Gebieten, in denen Wohnen allgemein zulässig ist, beträgt. Für das Plangebiet ist danach eine nutzbare Spielfläche von ca. 1.070 m² erforderlich. Der Spielplatz soll in der öffentlichen Grünanlage auf den ehemaligen Tennisplätzen (ca. 1.370 m²) angelegt werden.

Die Abfallentsorgung ist an den öffentlichen Straßen gewährleistet. Bei privater Erschließung erfolgt die Beförderung der Müllbehälter zur nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße durch die Anlieger. An den Einmündungen der privaten Erschließungswege auf die öffentlichen Straßen werden die privaten Wege so aufgeweitet, daß die Müllbehälter auf den privaten Flächen an die Straßen gestellt werden können. Ein Wertstoffcontainer-Standort wird im Bereich der Haupterschließungsstraße in den Mühlenhofsweg vorgesehen.

C. Auswirkungen der Planung

1. Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Größe von 11,13 ha, davon entfallen auf:

Wohnbauflächen	8,42 ha	75,7 %
Kita, Wärmeversorgung	0,17 ha	1,6 %
Grünflächen	1,51 ha	13,5 %
Verkehrsflächen	1,03 ha	9,2 %
Gesamt	11,13 ha	100 %

Aufgrund der Festsetzung des Bebauungsplanes werden ca. 200 Wohneinheiten, eine Seniorenwohnanlage und ein SB-Markt mit ca. 80 Stellplätzen im Plangebiet entstehen.

Über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Oldenburg und der NILEG · Niedersächsische Gesellschaft für Landesentwicklung und Wohnungsbau mbH werden sämtliche Erschließungsleistungen zu 100 % auf den Grundstückseigentümer übertragen.

2. Eingriffe in Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan N-668 bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 des BNatG vor. Eingriffe in Natur und Landschaft sollen soweit wie möglich vermieden, ansonsten nach Möglichkeit im Plangebiet ausgeglichen werden. Der Minimierung des Eingriffes dienen auch die Festsetzungen über die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern. Dabei werden im Bebauungsplan auch Bäume als zu erhalten festgesetzt, die - meist aufgrund ihrer Lage zu vorhandenen Gebäuden oder Erschließungsanlagen - wegen unvermeidbarer Eingriffe in den Wurzelraum in ihren Lebensbedingungen beeinträchtigt werden. Eine Verschiebung der geplanten Erschließungsanlagen, um den Wurzelbereich der Bäume zu schonen, würde in der Regel zu Wurzelraumbeeinträchtigungen an anderer Stelle oder zu Einschränkungen in der Ausnutzbarkeit der Grundstücke führen. Die Bäume wurden als zu erhalten festgesetzt, sofern eine berechtigte Annahme besteht, daß sie beim Einsatz geeigneter technischer Hilfsmittel zur Sicherung des Wurzelraumes (Baumscheibenbelüftungshilfen, Wurzelbrücken o. ä.) in ihren Lebens- und Entwicklungsmöglichkeiten gesichert werden können. Zum Ausgleich von Eingriffen stehen im Plangebiet Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 zur Verfügung. Die Maßnahmen sind im einzelnen im Grünordnungsplan bestimmt. Weiterhin wird das Plangebiet durch Anpflanzungen auf den Baugrundstücken und das Anpflanzen von standortheimischen Bäumen und Sträuchern auf öffentlichen Flächen durchgrünt.

Der Grünordnungsplan stellt den vorhandenen Zustand von Natur und Landschaft und die Eingriffe in einer Bilanzierung einander gegenüber. Die Bilanzierung stellt den Eingriff und die Kompensation, d. h. den Ausgleich, in Werteinheiten dar. Für die Erschließungsanlagen und Parkplatzflächen wurde von einer völligen Zerstörung der Bodenfunktionen ausgegangen, während auf den Wohnbauflächen die Boden- und Lebensraumfunktionen teilweise erhalten bleiben bzw. wiederhergestellt werden (Entsiegelung vorhandener Flächen). Durch die Entwicklung des Gebietes und durch zusätzliche Versiegelungen entsteht bei den Flächenbewertungen ein Defizit von ca. 16.400 Werteinheiten, das nicht im Gebiet ausgeglichen werden kann.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes gehen voraussichtlich Einzelbäume und Baumgruppen mit einem Kronenvolumen von insgesamt 12.584 cbm verloren. Durch Neuanpflanzungen im Straßenraum, auf den öffentlichen Grünflächen und auf privaten Grundstücken (Stellplatzanlagen) können ca. 2.415 cbm Kronenvolumen neu geschaffen werden. Damit verbleibt im Gebiet ein Restdefizit von ca. 10.169 cbm Kronenvolumen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft können im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen werden. Das Konzept zur Entwicklung der Fläche muß sich am vorhandenen städtebaulichen Nutzungszusammenhang orientieren. Die integrierte Lage im Stadtgebiet und der hohe Aufwand, der mit der Umstrukturierung der Militärbrache verbunden ist, erfordern eine intensive bauliche Nutzung auf der Fläche. Um eine der städtebaulichen Lage entsprechende Umnutzung der Kaserne zu ermöglichen, wird vom vollständigen Ausgleich des Eingriffes im Plangebiet abgesehen.

Zur Kompensation der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht vermeidbaren und nicht ausgleichbaren Eingriffsfolgen werden folgende Ersatzmaßnahmen durchgeführt:

- Extensivierung landwirtschaftlicher Nutzflächen (flächenbezogene Kompensation)
- Anpflanzung von Gehölzbeständen (Kompensation von Grünvolumen)

Die Maßnahmen werden auf dem Flurstück 397/26 in der Flur 29 im Bereich Moorplacken (Fläche 1), auf dem Grundstück 303/8 westlich des Waterender Weges (Fläche 2) sowie auf einem Teilbereich des Flurstückes 1664/120 östlich des Pfänderweges (Fläche 3) durchgeführt.

Es handelt sich bei der Fläche 1 um Hochmoorgrünland. Sie unterliegt z.Zt. dem Landschaftsschutz gemäß § 26 NNatG und ist als naturschutzwürdig eingestuft. Entwicklungsziel ist eine extensive Grünlandnutzung in Verbindung mit teilweiser Vernässung sowie Anlage von Moorbirkenwald in zentraler Lage und Gehölzstreifen in randlichen Bereichen.

Im Bereich der Fläche 2 soll durch Anpflanzung von standortheimischen Heistern in der Größe 150/200 cm eine Entwicklung zu naturnahem Wald erfolgen. Die Größe der Anpflanzfläche beträgt ca. 2.200 m². Zur Zeit wird dieser Bereich als Grasacker genutzt.

Darüber hinaus soll auf Fläche Nr. 3, östlich des Pfänderweges, ein 7 m breiter Heckenstreifen mit Überhältern am Nordrand der Grünlandfläche, die zur Zeit als Weidelgrasweide genutzt wird, entwickelt werden.

Durch die Ersatzmaßnahmen wird in der Flächenbilanz eine Aufwertung von ca. 16.500 Werteeinheiten erzielt. Zur Kompensation des Defizits an Kronenvolumen werden weiterhin auf 8.200 m² Ersatzfläche Gehölzanpflanzungen vorgenommen. Insgesamt können die Eingriffe damit ausreichend kompensiert werden.

Einzelheiten zur Bilanz ergeben sich aus dem Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan, der Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes ist.

Die rechtliche Verfügbarkeit sowie die tatsächliche Ausführung der vorgesehenen Maßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Oldenburg und dem Verursacher mit ergänzender Vereinbarung vom 27.06.1997 sichergestellt.

3. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aufgrund der ehemaligen Nutzung als Kaserne der Bundeswehr wurde die Fläche gemäß §§ 31 und 39 NAbfG als Altstandort, Altlastenverzeichnis Nr. 66 und dem Verdacht nutzungsbedingter Kontaminationen aus der Zeit der Nutzung als Bundeswehrekaserne nachgegangen. Das Büro Rainer Hartmann, Göttingen, hat zu diesem Zwecke auf dem Altstandort Untersuchung durchgeführt. Insgesamt wurden 22 Rammkernsondierungen vorgenommen, 13 beprobbare Peilbrunnen eingerichtet, 10 Baustoffproben und aus 7 Meßstellen Bodenluftproben entnommen.

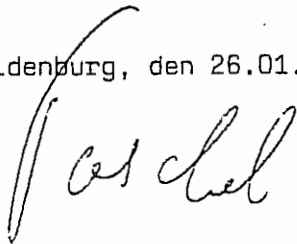
Die Ergebnisse sind in den Untersuchungsberichten vom 27.12.1995 „Untersuchungsbericht zu möglichen nutzungsbedingten Kontaminationen im Bereich der ehemaligen Clausewitz-Kaserne in Oldenburg“ und vom 20.01.1997 „Bericht über die Abgrenzung des Vergaserkraftstoffschadens auf dem Gelände der Clausewitz-Kaserne in Oldenburg sowie Sanierungsempfehlungen“ dargestellt.

Im Untersuchungsbericht vom 27. November 1995 wurden schädliche Verunreinigungen in baulichen Anlagen festgestellt. Diese Verunreinigungen werden im Zuge des Abbruches der baulichen Anlagen entfernt und fachgerecht entsorgt (asbesthaltige Außenbauteile, ölhaltige Bodenbeläge, teeröhlhaltige Straßenbeläge). Der Untergrund wird anschließend auf Schadstoffe untersucht.

Weiterhin wurden im Bereich der Betankungsfläche für Diesel und Vergaserkraftstoffe sowie im Bereich des Domschachtes für Dieselöl deutliche Boden- und zum Teil Grundwasserbelastungen durch Mineralöle festgestellt. Die festgestellten Belastungen werden gemäß den Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag vor Durchführung der Neubaumaßnahmen saniert.

Ferner können aufgrund der langjährigen militärischen Nutzung weitere punktuelle Verunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Sollten derartige Belastungen bei den Bauarbeiten angetroffen werden, so werden diese entsprechend des städtebaulichen Vertrages fachgerecht saniert.

Oldenburg, den 26.01.1998



Dr. Poeschel
Oberbürgermeister



D. Örtliche Bauvorschrift

Wie bereits im vorderen Teil der Begründung ausgeführt wurde, soll die gebietsinterne Haupteinfahrtsstraße das Rückgrat der Gartenstadt Mühlenhof werden. In ihrem südlichen Teil wird der Straßenraum bereits durch vorhandene Gebäude und Bäume weitgehend gestalterisch vorbestimmt.

Im nördlichen Teil kommt der geplanten Bebauung mit Doppelhäusern eine besondere Bedeutung für die Gestalt des zukünftigen Baugebietes zu. Über die Dachform soll eine harmonische Einheitlichkeit dieser Gebäude gebildet werden, die sich wie Perlen an der Straße aufreihen.

Auch für die Wohngebiete WA 10 und 11 im südlichen Eingangsbereich werden aufgrund der besonderen städtebaulichen Bedeutung und unter Berücksichtigung der vorhandenen Nachbarbebauung geneigte Dächer für die Hauptgebäude festgesetzt.

Das WA 8 hat aufgrund seiner Lage und beabsichtigten Funktion eine besondere städtebauliche Bedeutung für das Plangebiet. Die Gestaltung der verdichteten Bebauung ist von besonderer Bedeutung für das Ortsbild des Quartiers. Der Bebauungsplan ermöglicht für Altenwohn- und -pflegeeinrichtungen Gebäudelängen über 50 m. Absatz 4 der ÖBV soll gewährleisten, daß keine langweiligen ungegliederten Fassadenabschnitte entstehen.

Für das gesamte Baugebiet gilt, daß Wohngebäude, die zu Doppelhäusern oder Hausgruppen zusammengefaßt werden, über gleiche Dächer eine einheitliche und damit ruhige Grundform bekommen sollen.

Einfriedungen können Zäsuren darstellen, die die Freiflächen eines Baugebietes zerstückeln und deren Gesamtwirksamkeit stark beeinträchtigen. Um den Grüncharakter der Siedlung zu fördern, werden die Einfriedungen in der Höhe auf einen Meter begrenzt.