

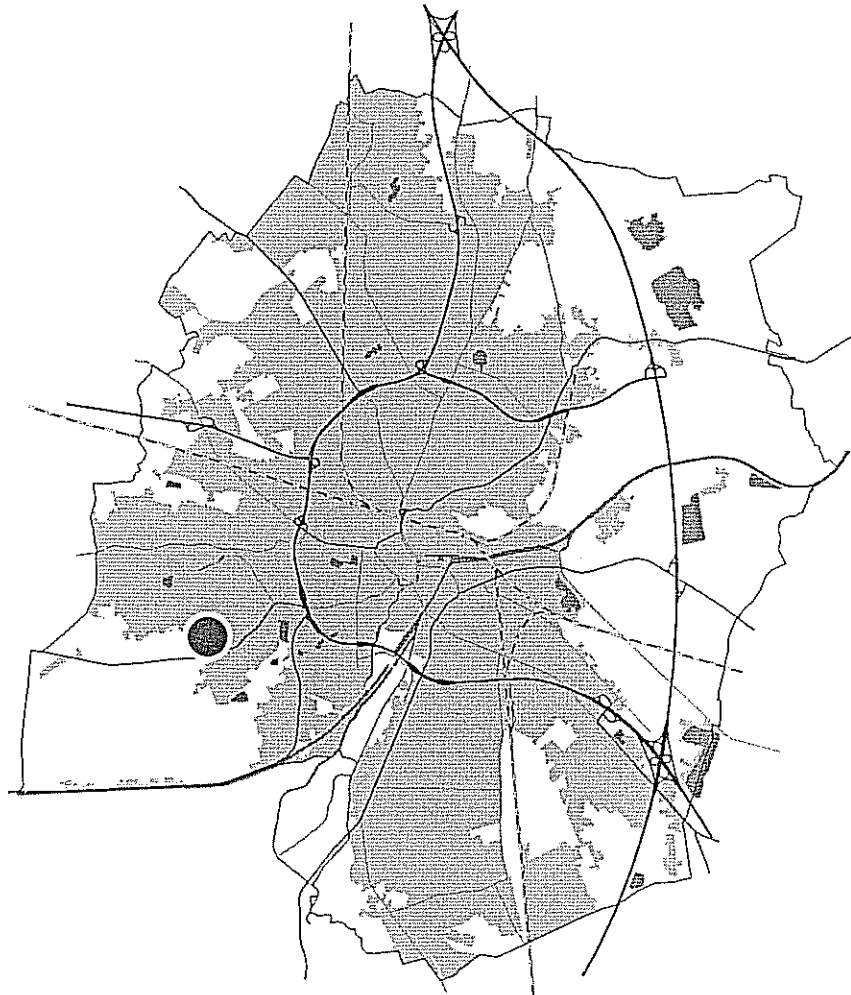


# Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes W-750 B (Eversten-West)

mit  
örtlichen Bauvorschriften

## Begründung

rechtsverbindlich seit: 25. Sep. 2009



## **Inhaltsverzeichnis**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. Anlass und Ziel der Planung</b>                                      | <b>3</b>  |
| <b>2. Rahmenbedingungen</b>  | <b>3</b>  |
| 2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse  | 3         |
| 2.2 Örtliche Gegebenheiten   | 4         |
| 2.3 Zustand und Bewertung von Natur und Landschaft                         | 5         |
| 2.4 Eingriffe in Natur und Landschaft                                      | 7         |
| 2.5 Nichtdurchführung einer Umweltprüfung und eines Umweltberichtes        | 8         |
| <b>3. Inhalt des Planes</b>  | <b>8</b>  |
| 3.1 Grundsätzliche Festsetzungen   | 8         |
| 3.2 Die weiteren Festsetzungen   | 11        |
| 3.3 Örtliche Bauvorschriften gem. §§ 56, 97 und 98 Nds. Bauordnung (NBauO) | 13        |
| 3.4 Berücksichtigung von Natur und Landschaft                              | 13        |
| 3.5 Erschließung   | 14        |
| 3.6 Grünflächen  | 15        |
| 3.7 Immissionen/Emissionen, Altlasten, Rüstungsaltlasten                   | 16        |
| <b>4. Städtebauliche Daten</b>   | <b>17</b> |
| <b>5. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung</b>                      | <b>17</b> |

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Oldenburg hat auf Grundlage des Flächennutzungsplanes 1996 (FNP '96) in der Zeit von 1999 bis 2005 die Bebauungspläne W-750 A - D für Eversten-West aufgestellt. Die Entwicklung eines attraktiven Wohnbaugebietes insgesamt für Eversten war in dieser Zeit vor dem Hintergrund eines nach wie vor bestehenden Wohnbauflächenbedarfes innerhalb des Stadtgebietes Oldenburg und vorwiegend im Stadtwesten gegeben.

Anlass für die Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes W-750 B ist eine Anpassung der baulichen Nutzung innerhalb der Wohnbaugebiete auf die heutigen städtebaulichen Kriterien einer Entwicklung für den Wohnungsbau. Die Überarbeitung der Planung wird von der Stadt Oldenburg selbst eingeleitet, um vorwiegend das Maß der baulichen Nutzung den derzeitigen Gegebenheiten für eine zügige Umsetzung der Bauleitplanung anzupassen. Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes W-750 B wurde vom Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg am 15.12.2008 gefasst. Im Gegensatz zur Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes W-750 B, die vorwiegend aufgrund der beiden anhängigen Normenkontrollverfahren seitens der Stadt im Sinne der Eigentumsverhältnisse eingeleitet wurde, ist hier lediglich von einer Anpassung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung auszugehen.

Ziel der Planung auch für den Änderungsbereich der Änderung Nr. 2 ist nach wie vor, zwischen der Edewechter Landstraße und dem Kaspersweg sowie dem Schramperweg im Westen ein größeres, zusammenhängendes Wohnbaugebiet zu entwickeln. Inhaltlich soll eine Änderung der Planungsabsicht der Stadt Oldenburg eingeleitet werden, die eine Herabstufung des Maßes der baulichen Nutzung vorwiegend der Mehrfamilienhäuser als "Punkthäuser" und der Reihenanlagen festlegen soll. Im Grundsatz wird eine Reduzierung der Zahl der Vollgeschosse von bislang mind. drei Vollgeschossen auf nunmehr zwei Vollgeschosse vorgesehen und eine Einzel- und Doppelhausbebauung statt der bislang festgesetzten Hausgruppen für die Bauweise vorgeschlagen. Das bereits in der Erstanlage der Erschließung zu weiten Teilen vorhandene Straßensystem soll ebenso beibehalten werden wie die wesentlichen Festsetzungen der Bauflächen und die bislang festgelegten öffentlichen Grünflächen mit den getroffenen Regenrückhaltemaßnahmen. Die Grundzüge des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-750 B sind für den Geltungsbereich der 2. Änderung dieses Bebauungsplanes nicht betroffen. Die Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes W-750 B kann somit als vereinfachtes Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden.

## 2. Rahmenbedingungen

### 2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan 1996 stellt die Flächen der verbindlichen Bauleitplanung einer Änderung Nr. 2 W-750 B im südwestlichen Teil nach wie vor als Wohnbaufläche und im nordöstlichen Teil als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grünanlage dar. Nördlich des Geltungsbereiches schließen die rechtsverbindlichen Bebauungspläne W-490 sowie W-635 an, die vorwiegend allgemeine Wohngebiete (WA) bzw. reine Wohngebiete

te (WR) im Anschluss an den Planungsbereich festsetzen. Mit dem Bebauungsplan W-750 B wurden Teilbereiche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-635 überplant. Südlich der Edewechter Landstraße befinden sich bereits größere Gewerbebetriebe, die innerhalb des Bebauungsplanes W-679 in einem Gewerbegebiet (GE) festgesetzt sind. Südöstlich schließt sich hier die Sondergebietsfläche des bereits bestehenden Baumarktes und Gartencenters an. Östlich schließt an den derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan W-750 B das Landesbildungszentrum für Hörgeschädigte als Gemeinbedarfsfläche "Schule" des Bebauungsplangebietes W-256 I an.

Im Bereich der Edewechter Landstraße - Landesstraße L 828 - gelten die Bestimmungen des Nds. Straßengesetzes. Südlich der Edewechter Landstraße verläuft die Fuchsbäke, ein Verbandsgewässer II. Ordnung als Wasserzug 5.05.1 der Haaren-Wasseracht. Für dieses Gewässer gelten die Bestimmungen des Entwässerungsverbandes sowie der unteren Wasserbehörde.

Für die Bebauungsplangebiete W-750 A - D ist parallel die Anordnung einer Umlegung nach den Bestimmungen der Bundes- und Landesgesetzgebung eingeleitet worden. Im Rahmen der Umlegung der Grundstücksflächen sind mit den Eigentümern des Umlegungsgebietes einvernehmliche Lösungen anzustreben.

## 2.2 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet wird im Süden durch die festgesetzte Haupterschließungsachse als geplante Verkehrsfläche von Ost nach West für das gesamte Baugebiet Eversten-West begrenzt. Nach Nordosten begrenzen die Wirtschafts- und Betriebsflächen der bestehenden Staudengärtnerei den Geltungsbereich. Im Rahmen der Umlegung dieser Grundstücksflächen werden mit den Eigentümern einvernehmliche Lösungen angestrebt. Im Osten sind die bereits als Bauflächen festgesetzten Wohngebietsflächen des ebenfalls zu ändernden Teilbereiches der derzeitigen Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes W-750 B vorhanden. Im Norden liegen die Hausgärten des rückwärtigen Wohngebietes am Bachstelzenweg und Schlehenweg unmittelbar an der Geltungsbereichsgrenze des Änderungsbereiches für den vorliegenden Bebauungsplan. Im Westen schließen sich die weiteren Bauflächen des Planungsgebietes W-750 C für Eversten-West an.

Die Plangebietsflächen unterliegen derzeit nicht mehr ausschließlich landwirtschaftlicher Nutzungen, da die Erschließungsanlagen bereits in 2006 hier für einen wesentlichen Teilbereich erstellt wurden. Lediglich der westliche Teil wird als Pachtfläche und Weideland vom benachbarten Landwirt derzeit noch genutzt. Im Rahmen der Umlegung werden die südwestliche Hofstelle und der nördliche Gartenbaubetrieb aufgegeben werden und über vertragliche Regelungen eine zeitnahe Umsetzung der Bebauungspläne Eversten-West insgesamt angestrebt. Es wurde zu den landwirtschaftlichen Betrieben in den Bebauungsplangebieten W-750 C und W-750 D sowie den möglichen Einwirkungen anderer landwirtschaftlicher Betriebe (hier: Eines weiteren Vollerwerbsbetriebes nordwestlich des

Plangebietes Eversten-West) eine Erstbewertung in Form einer Rasterprognose der Immissionen durch die Landwirtschaftskammer (LWK), Landwirtschaftsamt Oldenburg-Süd, erstellt. Die Ergebnisse sind als Zahlenraster zum derzeitigen Bestand und Umfang der Tierhaltung aufgenommen worden; unter 3.1 wird auf die städtebaulichen Auswirkungen hierzu im Weiteren eingegangen.

Im Rahmen der aufgestellten Bauleitpläne zu Eversten-West wurde die Lärmsituation hinsichtlich des Verkehrsaufkommens der Edewechter Landstraße als Landesstraße (L 828) zu den geplanten Wohngebieten bereits untersucht. Hierzu sind Festsetzungen in den jeweiligen Bebauungsplänen W-750 A - D bereits getroffen worden, die entsprechende Schallschutzmaßnahmen sicherstellen. Diese Festsetzungen werden für den Änderungsbereich Nr. 2 dieses Bebauungsplanes übernommen. Die geplante Wohnnutzung kann somit, auch im Hinblick auf die verkehrlichen Belange, verträglich umgesetzt werden.

Das Plangebiet wurde vermessungstechnisch aufgenommen. Die festgestellten Geländehöhen liegen zwischen 5,50 m über NN im Süden und 3,70 m über NN im Norden. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der hohen Grundwasserflurabstände nur sehr eingeschränkt möglich. Aus diesem Grund sind bereits mehrere Regenrückhaltemaßnahmen in Form von Regenrückhaltebecken innerhalb des Geltungsbereiches dieser Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes W-750 B hergestellt worden.

Der Stadt Oldenburg liegen aus der Beteiligung der verbindlichen Bauleitplanung der bisherigen Bebauungspläne keine Erkenntnisse vor, dass sich im Geltungsbereich des Plangebietes Kampfmittel oder andere militärische Altlasten befinden.

## 2.3 Zustand und Bewertung von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt naturräumlich gesehen im Übergangsbereich zwischen den Everstener Geestinseln und dem südwestlich angrenzenden Wildenlohsmoor in der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet Hausbäke-Niederung und dem sich daran anschließenden Naturschutzgebiet Everstenmoor. Gekennzeichnet ist der Planbereich durch landwirtschaftliche Nutzfläche, in der sich Grünland und Acker abwechseln und die noch von Kleinstrukturen gekennzeichnet ist. Entlang der Edewechter Landstraße befinden sich alte Hofstellen mit altem, wertvollem Baumbestand. Der Planbereich selbst ist Teilbereich des Baugebietes Eversten-West, das nach Westen wie auch nach Süden hin zur offenen und unbebauten Landschaft liegt. Gemäß dem Landschaftsplan der Stadt Oldenburg sind als grundlegende flächenbezogene Ziele für den oben genannten Funktionsraum u. a. die Sicherung und Entwicklung naturnaher Strukturen und ordnungsgemäßer Landwirtschaft in Grünland- bzw. Ackerbereiche, die Anlage von Entwicklungsachsen für den Biotopverbund, die Anlage von Grünverbindungen/Grünwegen sowie die Schaffung von alleeartigem Baumbestand genannt. Die landwirtschaftliche Nutzung wird in erster Linie durch Gartenbaubetriebe (Gemüseanbau, Staudengärtnerei und Baum-

schulen) sowie durch Grünlandflächen (Gewinnung von Futter, Beweidung mit Pferden und Rindern) und vereinzelt Ackerbauflächen geprägt.

Aufgrund der im Planbereich vorhandenen Bodentypen, der im nördlich gelegenen Teil von schwach grundnassem, mittlerem Podsol-Gley bestimmt wird und unter landwirtschaftlicher Nutzung mit geringfügiger Veränderung der Profile und Bodeneigenschaften zu rechnen ist, kommt dem Schutzgut Boden eine mittlere Bedeutung zu (Wertstufe B). Der mittlere Grundwasserstand liegt in dem nördlichen Teil zwischen 0,40 m und 0,80 m unter der Geländeoberfläche. Südlich angrenzend herrscht mittlerer, örtlich flacher Gley-Podsol mit meist Orterde bei örtlichem Tiefumbruch vor, dessen mittlerer Grundwasserstand zwischen 0,80 m und 1,30 m unter Geländeoberfläche liegt.

Gemäß Landschaftsplan hat das Plangebiet eine mittlere Grundwasserneubildungsrate (100 - 200 mm/Jahr bei einer Versiegelung von unter 10 %) und wird somit als Bereich von besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser eingestuft. Gleichzeitig besteht jedoch die Gefahr des Nitrat-, Nährstoff- und Schadstoffeintrages in das Grundwasser.

Aufgrund der großflächig zusammenhängenden Grünräume (Grünland, Acker) im nicht zusammenhängend besiedelten Bereich bildet das Plangebiet zusammen mit den südlich und westlich angrenzenden Landschaftsteilen ein Frischluftentstehungsgebiet. Aufgrund der vorherrschend westlichen Hauptwindrichtung erreicht das Plangebiet für das überwiegende Stadtgebiet eine hohe Wertigkeit. Gemäß Landschaftsplan wird der Planbereich für das gesamte Baugebiet Eversten-West von besonderer Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft eingestuft. In Bezug auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften hat das Plangebiet insgesamt eine mittlere Bedeutung. Der Landschaftsplan nennt für Flora/Vegetation für einen Teilbereich des Plangebietes im Nordosten eine mittlere Bedeutung, für den überwiegenden Teil insgesamt eine wahrscheinlich mittlere Bedeutung. Für die Fauna hat das Plangebiet zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für mehr als drei bzw. wahrscheinlich mittlere Bedeutung für mehr als sechs Organismengruppen und erreicht somit die höchste Einstufung in der Wertstufe B (mittlere Bedeutung).

Der Planbereich ist gekennzeichnet durch landwirtschaftliche Nutzflächen, in der sich Grünland und Acker abwechseln, die durch Kleinstrukturen gegliedert sind und wird mit eingeschränkter Bedeutung für Vielfalt, Eigenart, Schönheit und Naturerleben bewertet (Wertstufe C).

Da sich für den Änderungsbereich die wesentlichen Bestandteile der Planung nicht ändern, wird auf den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan W-750 B der rechtsverbindlichen Bauleitplanung, der als Anhang Bestandteil der Begründung des eigentlichen Bebauungsplanes ist, für die Beschreibung des Zustandes von Natur und Landschaft im Plangebiet und für die fachliche Bewertung verwiesen.

## 2.4 Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Aufstellung der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes W-750 B mit Festsetzungen von rd. 6,7 ha Wohnbauflächen und Verkehrsflächen sowie öffentlichen Grünflächen bereitet Eingriffe mit erheblichen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes genau so weit vor, wie der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan W-750 B dies bereits seit der Rechtsverbindlichkeit im Jahre 2005 getan hat. Durch die Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes W-750 B wird lediglich die Änderung des Maßes der baulichen Nutzung vorbereitet, so dass diesbezüglich weitestgehend keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden.

Auch werden keine zusätzlichen Eingriffe im Rahmen der Festsetzungen der öffentlichen Verkehrsfläche für dieses Plangebiet vorbereitet, da die Festsetzungen der Verkehrsflächen im Wesentlichen beibehalten werden. Auch die Festsetzungen der öffentlichen Grünflächen mit den zum Teil bereits erstellten Regenrückhaltmaßnahmen als begleitende Grabenstrukturen und Regenrückhaltebecken sowie dem Erhalt der Biotopfläche im nordwestlichen Geltungsbereich sowie dem Erhalt der bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan W-750 B festgesetzten Einzelbaumstandorte bleiben sowohl qualitativ als auch quantitativ bestehen. Die bislang getroffenen Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft verändern sich für diese Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes ebenfalls nicht.

Dennoch werden durch die zu erwartenden Bodenversiegelungen aufgrund der Errichtung von Gebäuden sowie Anlagen von Straßen und Wegen auch in diesem Geltungsbereich der Änderung die vorhandenen Acker- und Grünflächen wie auch die vorhandenen Seitengräben weitgehend zerstört. Als Folge daraus werden zum einen die ökologischen Funktionen des Bodens, wie z. B. Abbau- und Umbauprozesse von eingetragenen Stoffen (Pufferfunktion), zum anderen der Boden als Standort und Lebensraum für Pflanzen und Tiere wie auch als Produktionsgrundlage unwiederbringlich zerstört. Darüber hinaus wird die Grundwasserneubildung, die im Planbereich von besonderer Bedeutung ist, für die versiegelbaren Flächen weitgehend verhindert. Durch die Verschiebung des Siedlungsrandes nach Südwesten wird der Bereich auch als Frischluftentstehungsgebiet von besonderer Bedeutung erheblich abgewertet. Das Landschaftsbild einer landwirtschaftlich geprägten Kulturlandschaft wird durch das geplante Baugebiet Eversten-West insgesamt erheblich beeinträchtigt. Des Weiteren werden innerhalb des Bebauungsplangebietes auch Einzelbäume entfernt werden.

Die vorgenannten Eingriffe werden innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes durch die Festsetzungen öffentlicher Grünflächen mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung und als Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft kompensiert. Darüber hinaus werden bisher nicht geschützte Hecken und Gehölzstrukturen sowie Einzelbäume als zu erhalten

festgesetzt. Zum Ausgleich eines hierüber hinausgehenden Defizites, insbesondere für die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden, ist eine externe Kompensationsfläche bereits im bestehenden Bebauungsplangebiet W-750 B vorhanden. Durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Änderungsbereiches werden, soweit möglich, Eingriffe in den Naturhaushalt vermieden. Die verbleibenden Eingriffe werden durch die internen und externen Kompensationsmaßnahmen, die im Übrigen Bestandteil des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-750 B sind und auch bleiben, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ausgeglichen.

## 2.5 Nichtdurchführung einer Umweltprüfung und eines Umweltberichtes

Mit der Aufstellung der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes W-750 B sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Wohnbauflächen (WA/WR) im Grundsatz des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-750 B beibehalten werden. Es soll lediglich das Maß der baulichen Nutzung der heutigen städtebaulichen Situation angepasst werden. In Ergänzung des bestehenden Bebauungsplanes W-750 B, der bereits umfassende Flächen als Wohngebiete sowohl für allgemeine Wohngebiete (WA) als auch für reine Wohngebiete (WR) festgesetzt hatte, werden mit der Änderung Nr. 2 die derzeit vorhandenen Wohnbauflächen in ihrem Maß der baulichen Nutzung zum Teil reduziert und den heutigen städtebaulichen Kriterien einer Bauleitplanung im Stadtwesten Oldenburgs angepasst.

Dieses bauplanungsrechtliche Vorhaben fällt nach § 3 Abs. 1 Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung nicht in den Anwendungsbereich dieses Gesetzes. Zudem sind derzeit keine Anhaltspunkte für eine weitere gravierende Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b Baugesetzbuch (BauGB) genannten Bereiche durch das Änderungsverfahren des Bebauungsplanes W-750 B bis auf die bestehenden und planungsrechtlich gesicherten Nutzungen als Wohnbaugebiete gegeben. Das Änderungsverfahren des Bebauungsplanes W-750 B kann somit als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung des bestehenden Bebauungsplanes und dessen Festsetzungsinhalte nicht berührt werden bzw. weiterhin gelten sollen. Entsprechend wird von der Erstellung einer Umweltprüfung und eines Umweltberichtes abgesehen.

## 3. Inhalt des Planes

### 3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Aufgrund der grundsätzlichen Entscheidung der Stadt Oldenburg, die Planungsabsichten für den westlichen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-750 B zu ändern, wird für den Änderungsbereich Nr. 2 das Maß der baulichen Nutzung zum Teil herabgestuft und die Bauweise von Hausgruppen für Reihenhausanlagen in Einzel- und Doppelhausbebauung geändert. Um den Bedarf an Wohnbebauung den derzeitigen städtebaulichen Gegebenheiten anzupassen, sollen vorwiegend Ein-



zel- und Doppelhäuser sowie Kettenhausanlagen und eine reduzierte Form der sogenannten "Punkthäuser" als Mehrfamilienhäuser angeboten werden. Wobei die Grundzüge der Planung für den wesentlichen Teilbereich der Wohnbauflächen und die prinzipielle Entscheidung des Ringstraßensystems als öffentliche Verkehrsflächen erhalten bleiben. Da auch die Wohngebietsflächen selbst im Wesentlichen kaum Änderungen zwischen überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben und die im Änderungsbereich festgesetzten öffentlichen Grünflächen insgesamt aus dem bestehenden Bebauungsplan W-750 B übernommen werden, kann das Bauleitplanverfahren nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Mit der Ausweisung des Wohngebietes als reine Wohngebiete (WR) und als allgemeine Wohngebiete (WA) soll das Planungsziel der bislang geltenden Planungsabsicht weiterhin erhalten bleiben, um der nach wie vor bestehenden Nachfrage nach Baugrundstücken im Stadtwesten gerecht zu werden. Das Angebot an künftigen, auch familiengerechten Wohnbauflächen innerhalb des Oberzentrums Oldenburg kann für das städtebaulich zusammenhängende Areal Eversten-West bedarfsgerecht in Teilabschnitten weiterhin verwirklicht werden. Auch dieses Planungsziel gilt aus dem bislang geltenden Bebauungsplan W-750 B weiterhin. Außerdem sind die im Zusammenhang mit der Realisierung der Wohnbauflächen (WR/WA) entstehenden zusammenhängenden Grünbereiche, als Frischluftschneisen aus Richtung Westen, zu berücksichtigen. Diese Grünbereiche sind als Aufwertung der bislang landwirtschaftlichen Nutzflächen für die Gesamtplanung Eversten-West anzusehen.

Vorrangig für die Umsetzung der bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplanung ist nach wie vor die Zielsetzung, wirtschaftlich mit neu ausgewiesenen Siedlungsflächen umzugehen und unterschiedliche Wohnformen in Teilbereichen für eine maßvolle Verdichtung der Bebauung anzustreben. Neben der Einfamilienhausbebauung, vorwiegend in den Randbereichen der Baufelder, sind auf den Grundstücken in den innenliegenden Wohnbaugebieten Ketten- und Doppelhäuser vorgesehen. Zusätzlich sind an besonderen Punkten der Baufelder Einzelbauten als sogenannte Punkthäuser für mehrgeschossigen Wohnungsbau (zwei Vollgeschosse) als maßvolle Solitärbauten geplant. In den Baufeldern abseits der Edewechter Landstraße werden analog der benachbarten Bebauungsplangebiete reine Wohngebiete (WR) festgesetzt. Die weiter südlich liegenden Bauflächen werden als allgemeine Wohngebiete (WA), wie auch in den benachbarten Bauflächen für Wohngebiete, festgesetzt.

Die derzeitigen umliegenden landwirtschaftlichen Nutzungen haben immissionsschutzrechtliche Auswirkungen auf die geplanten Wohnbaugebiete in ca. 170,00 m Entfernung zur Immissionsquelle des landwirtschaftlichen Betriebes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes W-750 C. Auch für die Bebauungsplanbereiche W-750 B und W-750 D ragen die immissionswirksamen Bereiche der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung in die jeweilige südlich geplante Wohnbebauung mit ca. 100,00 m - 120,00 m hinein. Aufgrund dieser Vorbelastung durch die landwirtschaftlichen Nutzungen ist eine Aufgabe der Tierhaltung mit der Bereitstellung

der Wohnbauflächen aus städtebaulicher Sicht für den landwirtschaftlichen Betrieb im Geltungsbereich des Bebauungsplanes W-750 C unabdingbar verknüpft. Die landwirtschaftliche Nutzung in dem angrenzenden Bebauungsplan muss mit der Umsetzung der Planung im Rahmen der Umlegung aufgegeben werden. Hierzu ist der Eigentümer grundsätzlich bereit. Es ist mit diesem Landwirt ein städtebaulicher Vertrag geschlossen worden, um zum Zeitpunkt der Erstanlage der Erschließung der Wohnbauflächen die Aufgabe der Landwirtschaft zu erreichen. Mit den städtebaulichen Verträgen insgesamt, sowohl mit dem landwirtschaftlichen Betrieb innerhalb dieses Bebauungsplangebietes als auch mit dem landwirtschaftlichen Betrieb nordwestlich am Kaspersweg, ist eine einvernehmliche Lösung zum Zeitpunkt der Erschließung der geplanten und hiervon betroffenen Wohnbauflächen möglich, so dass eine Berücksichtigung dieser landwirtschaftlichen Belange in der Bauleitplanung selbst entbehrlich wird.

Den Immissionsbelastungen durch die Landesstraße L 828, der Edewechter Landstraße, wird im Rahmen der textlichen Festsetzungen zu differenzierten Lärmpegelbereichen und deren Schalldämmmaßen als passiver Schallschutz der Baukörper Rechnung getragen.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandenen Bebauungen, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte der DIN 18005 oft nicht einhalten (Beiblatt 1 zu DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau"). Eine Verringerung der Immissionen durch aktiven Lärmschutz (Lärmschutzwall bzw. Lärmschutzwand) scheidet aufgrund des vorhandenen Landschaftsbildes, geprägt durch einen geschlossenen Baumbestand nördlich der Edewechter Landstraße, sowie aufgrund erforderlicher Grundstückszufahrten und des zukünftigen Ortsbildes aus. Als wirksamer Schutz bleibt somit die Anordnung von Abstandsflächen sowie die Empfehlung bzw. Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen. Die Anordnung von Abstandsflächen entlang der Edewechter Landstraße widerspricht der geplanten städtebaulichen Entwicklung, durch eine konzentrierte sichtbare Bebauung entlang der Hauptverkehrsverbindung Gebäude anzuordnen, die einer Straßenbebauung gerecht werden. Deshalb werden in diesem Bereich besondere Anforderungen an die Ausbildung der Außenbauteile nach DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau") gestellt, so dass eine gute Wohnqualität erreicht werden kann. Die DIN 4109 definiert Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Gebäuden unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen. Die Anforderungen sind abhängig von den Lärmpegelbereichen, in denen die fraglichen Nutzungen liegen. Die Lärmpegelbereiche werden vom maßgeblichen Außenlärmpegel abgeleitet. Dieser maßgebliche Außenlärmpegel bezieht sich auf den Tageszeitraum. Der maßgebliche Außenlärmpegel ist gemäß DIN 4109 unter Berücksichtigung der verschiedenen Lärmarten zu ermitteln. Die Lärmpegelbereiche werden durch die Verkehrsgeräusche der Edewechter Landstraße und der geplanten Hauptzufahrt in das Planungsgebiet bestimmt. Die Grenzen der Lärmpegelbereiche verlaufen in den Mischgebieten (MI) und zu den angrenzenden Straßenbegrenzungslinien parallel in den Abständen, die sich aus der Tabelle der textlichen Festsetzungen ergeben. Durch die getroffenen

Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-750 B wird der erforderliche Schallschutz, allen rechtlichen Anforderungen genügend, in die Planung eingestellt. Eine evtl. geringe Geräuschvorbelastung muss hingenommen werden.

Die Anforderungen an das Plangebiet aus der Sicht der städtebaulichen Zielsetzung, des Umweltschutzes sowie des Immissionsschutzes wurden gegeneinander und untereinander abgewogen.

Im Hinblick auf städtebauliche Belange, vorhandene Infrastruktur, übergeordnete Erschließung, dem nach wie vor bestehenden Wohnraumbedarf und der vorhandenen Wohnqualität "Wohnen im Grünen" wird hier trotz der vorhandenen Immissionsbelastungen eine Ausweisung von Wohngebietsflächen für richtig erachtet und aus städtebaulicher Sicht dieser Belang den Belangen des Immissionsschutzes vorangestellt.

Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, vorwiegend der Erhalt der bestehenden Grünstrukturen, sowie den städtebaulichen Belangen, hier den künftigen Wohnraumbedarf für ein Teil des Stadtgebietes zu decken und eine Verknüpfung mit den vorhandenen Siedlungsbereichen des Stadtteils Eversten-West zu ermöglichen, soll durch eine ausgewogene Abwägung beider Belange Rechnung getragen werden. In Teilbereichen der neuen Baugebietsausweisung sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gegenüber den städtebaulichen Belangen zurückzustellen, während mit den Grünflächen im nördlichen Teil der Planung sowie den vernetzten Grünbereichen östlich und westlich dieses Änderungsbereiches diese Belange gegenüber der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung durch die Planungsgebietsausweisung berücksichtigt werden.

### 3.2 Die weiteren Festsetzungen

Die geplanten neuen Wohnbauflächen im nördlichen Bereich werden als reine Wohngebiete (WR) festgesetzt, wobei in bestimmten Teilen des Gebietes der jeweiligen Wohnform entsprechend nur max. zwei Wohneinheiten sowie nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden. Hierbei soll die Umsetzung des Planungszieles, eine maßvolle Verdichtung der Bebauung zu gewährleisten, auch aus der ehemaligen Rahmenplanung beibehalten werden. Desgleichen werden im südlichen Bereich allgemeine Wohngebiete (WA) mit den gleichen jeweiligen Wohnformen festgesetzt.

Da zwischen dem Wohngebiet und der Mischgebietsausweisung südlich des Änderungsbereiches die innenliegende Haupteerschließungsachse mit einem Abstandsgrün von ca. 15,00 m zu den Wohngebieten geplant ist und Wohnnutzungen Bestandteil der Gebietsausweisung des Mischgebietes sind, kann ein Nebeneinander der südlich vorhandenen festgesetzten Mischgebiete und der geplanten geänderten Wohngebiete dieser Änderung des Bebauungsplanes W-750 B aus städtebaulicher Sicht gewährleistet werden.

Die Baugebiete werden aufgrund des Lärmeintrages durch Verkehrslärm der Landesstraße L 828 Edewechter Landstraße in Lärmpegelbereiche für die Wohngebiete und die südlich vorhandenen Mischgebiete gegliedert, um passive Lärmschutzmaßnahmen durch ein erforderliches Schalldämmmaß der Außenbauteile der jeweiligen Baukörper als Mindestwerte der Luftschalldämmung einzuhalten.

In der Regel wird die offene Bauweise und entsprechend der vorgesehenen Bebauung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 - 0,4 bei einem Vollgeschoss sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 bei max. zwei Vollgeschossen für Doppelhäuser bzw. Kettenhäuser festgesetzt. Weiterhin werden in allen Baugebieten die Firsthöhen bzw. Gebäudehöhen mit max. Höhen festgelegt, da die Höhen baulicher Anlagen, im Sinne der nachbarschützenden Wirkung auf immer kleiner werdenden Grundstückspartellen, nicht zu große Differenzen aufweisen sollten. Das jeweilige Straßenniveau dient hierbei als Festlegung der maßgeblichen Bezugspunkte. Im Bereich der Punkthäuser ist eine reduzierte Geschosszahl von max. zwei Vollgeschossen festgesetzt und mit einer max. Firsthöhe von 12,50 m beschränkt. Diese Solitärbauten als Geschosswohnungsbau sollen eine maßvolle Verdichtung auf möglichst geringer Grundfläche bei möglichst nicht oder gering geneigten Dachformen (Flachdächer oder Zeltdachformen), max. als "Zweispänner", mit ca. vier bis sechs Wohneinheiten konzipiert werden. Aus städtebaulicher Sicht sollen diese Gebäude den Anspruch einer weiterhin maßvollen Verdichtung des Gebietes erreichen.

Um den hohen städtebaulichen Wohnwert der Baugebiete nicht zu gefährden, ist mit der textlichen Festsetzung § 1 der bisherige Erhalt der textlichen Festsetzungen der §§ 1 Abs. 1, 2, 3, 4 Abs. 1, 4 und 5 sowie § 5 des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-750 B weiterhin vorgesehen. Unmittelbar entlang der öffentlichen Verkehrsflächen die ist Anordnung von Garagen, Stellplätzen und Carports sowie von sonstigen Nebenanlagen nach §§ 12 und 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgeschlossen. Ausdrücklich ist hiermit nicht gemeint, dass seitlich einer baulichen Anlage (als Hauptbaukörper) in Verlängerung der jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) diese Nutzungen ausgeschlossen sind. Um eine Begrünung der jeweiligen Stellplatzanlagen zu erreichen, ist ab drei Stellplätze je ein heimischer standortgerechter Laubbaum auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzusehen.

Der § 2 der textlichen Festsetzungen regelt, dass die entgegenstehenden Festsetzungen des bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-750 B für den Geltungsbereich der vorliegenden Änderung Nr. 2 dieses Bebauungsplanes insoweit außer Kraft treten, wie sie von diesen Festsetzungen überdeckt werden und betroffen sind. Im Grundsatz gilt für den Änderungsbereich lediglich die Herabstufung von Maßen der baulichen Nutzung bzw. die Reduzierung von Reihenhausbauungen in Doppel- und Kettenhausanlagen.

### 3.3 Örtliche Bauvorschriften gem. §§ 56, 97 und 98 Nds. Bauordnung (NBauO)

Wie bereits in Pkt. 1 und 3.2 erläutert, ist Ziel der Planung, ein städtebaulich anspruchsvolles Gebiet für die geplanten Bauflächen dieses neuen Stadtteils insgesamt zu entwickeln. Um bestimmte städtebauliche Absichten zu verwirklichen und um Eigenarten eines neuen Gebietscharakters hervorzuheben, sollen gestalterische Festsetzungen (gem. § 98 NBauO) in den Satzungstext integriert werden.

Ausgehend von den in der Örtlichkeit vorhandenen prägenden Gegebenheiten verfolgte die Rahmenplanung die Absicht, der geplanten Siedlung Eversten-West ein markantes Profil zu geben, welches bestehende und neue städtische Elemente vereint und gleichermaßen genügend Spielraum bei der individuellen Ausgestaltung der Bebauung gewährleistet. Für diese städtische Gesamtgestaltung des Quartiers sind die Baufelderinseln im Norden auch für diesen Änderungsbereich, zum Teil eingefasst durch Gabionen, die Entwässerungszüge zwischen den Baufeldern, die Grünzüge zwischen bestehender und neuer Bebauung, Punkthäuser, Straßen, Plätze und das vernetzte Fuß- und Radwegenetz, städtebauliche Elemente zur Gestaltung des Gebietes.

Zur Unterstützung dieser Absicht soll dem städtebaulichen Erscheinungsbild dieses neuen Wohnquartiers mit den örtlichen Bauvorschriften auf Grundlage des § 56 der NBauO ein gestalterischer Rahmen gesetzt werden. Der Gestaltungsrahmen soll sich an stadtbildprägenden Strukturen sowie dem bestehenden Siedlungsbereich und den vorhandenen naturräumlichen Gegebenheiten orientieren und gleichzeitig einen ausreichenden Spielraum für individuelle Gestaltungswünsche der zukünftigen Bebauung belassen. Mit der textlichen Festsetzung § 1 zu bisherigen Festsetzungen wird auch festgesetzt, dass die örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) gem. §§ 56, 97 und 98 der NBauO als gestalterische Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes W-750 B (Eversten-West) weiterhin bestehen bleiben.

### 3.4 Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Das Plangebiet des Änderungsbereiches umfasst im Wesentlichen landwirtschaftliche Nutzflächen. Der Zustand von Natur und Landschaft wird in den Bereichen der festgesetzten öffentlichen Grünflächen durch die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern unter Beibehaltung des vorhandenen Geländeniveaus nicht gravierend verändert, zumal die Erdarbeiten für die Anlage von Regenrückhaltemaßnahmen in Form von Regenrückhaltebecken und neu angelegten Wassergräben bereits im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-750 B hergestellt wurden. Die bestehenden Grünstrukturen, d. h. die Großgehölze, die Gräben, Feldreine und Feuchtbiotope, werden so weit wie möglich in die Planung integriert und sind mit dem nördlichen, neu gestalteten Grünzug, der sich vom Landesbildungszentrum für Hörgeschädigte im Osten bis zum Schramperweg im Westen entlang der Baufelder erstreckt, vernetzt. Des Weiteren sorgen die geplanten neuen Gräben und naturnahen Regenrückhaltemaßnahmen für eine ökologische und gestalterische Aufwertung sowie Verbesserung

dieser nunmehr öffentlichen Grünflächen. Im Grundsatz verändern sich im Änderungsbereich die öffentlichen Grünflächen mit ihren Nutzungen gegenüber dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan W-750 B nicht.

### 3.5 Erschließung

Der Planbereich der Änderung wird nach wie vor über die Haupteerschließungsachse an zwei Punkten an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Für die südlich liegende neue Haupteerschließungsstraße wird ein Regelquerschnitt von 13,00 m festgelegt, dieser Einmündungsbereich ist bereits in der Erstanlage der Straße hergestellt. Ebenso ist ein weitgehender Teilbereich der geplanten Erschließungsstraßen im Baugebiet in der Erstanlage der Straße bereits hergestellt.

Die innerhalb der Baufelder geplanten Ringstraßen sowie die jeweiligen Querspangen sind auf einem Niveau als Mischflächen für Fußgänger, Radfahrer und Pkw mit einem Gesamtmaß von 6,50 m im Querschnitt vorgesehen, um der städtebaulichen Identität der einzelnen Wohnbaufelder und der Gleichberechtigung der Verkehrsteilnehmer Rechnung zu tragen. Aufgrund der geringen Längen der übrigen Straßenverbindungen werden diese Bereiche der öffentlichen Verkehrsflächen untergeordnet.

Eine Aufhöhung der Bauflächen für die allgemeinen und reinen Wohngebiete (WA/WR) ist für das notwendige Maß nach den anerkannten Regeln der Technik für die Erschließungsanlagen vorgesehen und zum Teil bereits in der Erstanlage hergestellt worden. Die Einfassung der Baugebiete soll, auch um das gestalterische Planungsziel der Rahmenplanung nach wie vor weiterzuverfolgen, als nördliche Abgrenzung der Böschung zu den jeweiligen Regenrückhaltebecken erhalten bleiben. In den Baugebieten selbst sind kleinere Platzflächen direkt an den geplanten öffentlichen Grünflächen angeordnet. Hier ist unter Umständen auch öffentliches Parken vorgesehen, so dass in diesen Bereichen eine Sicherung (Geländer, Brüstung, etc.) für den öffentlichen Verkehrsraum notwendig sein wird. Zusammen mit den gestalterischen und verkehrsberuhigenden Maßnahmen innerhalb der Ringstraßen werden in ausreichendem Maße öffentliche Parkplätze innerhalb der Wohngebietsflächen zur Verfügung gestellt werden.

Um ein Rad- und Fußwegenetz sicherzustellen, sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen zusätzliche Fuß- und Radwege geplant, die das Plangebiet mit den angrenzenden Wohngebieten verknüpfen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Strom sowie der weiteren technischen Infrastruktur wird mit dem künftigen abschnittswweisen Ausbau der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sichergestellt.

Es ist vorgesehen, den neuen Stadtteil Eversten-West insgesamt durch eine Erweiterung des bestehenden ÖPNV-Netzes für die Haupteerschließungsstraße parallel zur Edewechter Landstraße anzubinden.

Die EWE NETZ betreibt in der Stadt Oldenburg im Namen der VWG ein Trinkwassernetz. Die Löschwasserversorgung ist gemäß den DCWG-Arbeitsblättern W 405 und W 313 sicherzustellen. Der Löschwasserbedarf erfolgt als Grundschutz mit 96 m<sup>3</sup>/Std. Es sind Unterflurhydranten nach DIN 3221, Teil 1, in einem Umkreis von ca. 300,00 m vorzusehen.

Die Ableitung des Schmutzwassers ist nur entlang der Edewechter Landstraße sichergestellt. Die rückwärtigen, neu geplanten Wohnbauflächen insgesamt und auch die Flächen des Änderungsbereiches können wegen des geplanten Grünzuges nicht von Norden an das vorhandene Schmutzwasserkanalsystem angeschlossen werden. Zur Sicherung der Entsorgung im gesamten Planbereich ist im Zuge des abschnittsweise Ausbaus der Verkehrsflächen die Verlängerung des Schmutzwasserkanals von der Edewechter Landstraße für die einzelnen Baugebiete erforderlich.

Gemäß dem Nds. Wassergesetz sind anstelle der Gemeinden die Grundstückseigentümer zur Beordnung der Oberflächenentwässerung verpflichtet. Die Einleitung eines Grundabflusses in die Fuchsbäke ist zulässig und gemäß Nds. Wassergesetz erlaubnispflichtig. Da auf den Grundstücken wegen des hohen Grundwasserstände nur eine teilweise Oberflächenwasserversickerung bzw. -rückhaltung möglich ist, werden über die offenen Gräben der öffentlichen Grünflächen sowie der umfangreichen Regenrückhaltebecken nördlich im Bereich der Bebauungspläne W-750 B und C und südlich im Bereich des Bebauungsplanes W-750 D die Oberflächenentwässerungsmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Grünflächen hergestellt. Die Fuchsbäke südlich der Edewechter Landstraße dient hierbei als Vorflut und bedarf eines Um-/Ausbaus. Für die Anlage der entwässerungstechnischen Maßnahmen sowie den Ausbau selbst ist zu gegebener Zeit ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei dem geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind gegenüber der Regierungsvertretung meldepflichtig. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.

### 3.6 Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen werden in dem festgesetzten Umfang für erforderlich gehalten, da hier auch die Unterbringung der Oberflächenentwässerung notwendig ist. Des Weiteren dienen die öffentlichen Grünflächen dem Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen mit Baumreihen und Gräben sowie der Sicherung des Landschaftsbildes. Im nördlichen Teil soll der geplante Grünzug von West nach Ost als Frischluftschneise eine Aufwertung für die Naherholung als angelegte Parklandschaft sowohl für das neue Wohnbaugebiet als auch für die bestehenden Wohnviertel im Bereich des Kaspersweges ermöglichen. Somit dient die geplante Grünflächenausweisung auch den bestehenden Siedlungsbereichen des Stadtteiles Eversten.

Da, wie bereits unter 3.4 "Berücksichtigung von Natur und Landschaft" beschrieben, sich die Grünflächenfestsetzungen für öffentliche Grünfläche nicht verändert und im Prinzip aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan W-750 B übernommen werden, kann hierzu auch im Hinblick auf die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit dem Änderungsverfahren keine weitergehende Veränderung der geplanten Grünflächen einhergehen.

### 3.7 Immissionen/Emissionen, Altlasten, Rüstungsaltlasten

Festsetzungen über Schallschutzmaßnahmen werden grundsätzlich für alle Bebauungsplangebiete W-750 A - D getroffen, in denen die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Ein Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm wird in den Teilbereichen der Bauleitplanverfahren durch passive Schallschutzmaßnahmen erreicht. Diese bewirken, dass durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Lärmschutz innerhalb der Gebäude gewährleistet wird. In § 5 der textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-750 B ist die Tabelle der Lärmpegelbereiche mit den erforderlichen resultierenden Schalldämmmaßen dargelegt. Diese Festsetzungen gelten nach § 1 für die bisherigen Festsetzungen auch für die Änderung Nr. 2 dieses Bebauungsplanes.

Die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche I bis IV geben die rechnerischen Werte nach DIN 1409 an. Die Beurteilung der verkehrlichen Lärmsituation ist anhand der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für die jeweils festgesetzten Gebietsausweisungen erfolgt. Der Vergleich der rechnerisch ermittelten Beurteilungspegel mit den Orientierungswerten der DIN 18005 zeigt, dass in den Mischgebieten entlang der Lärmquelle Edewechter Landstraße die höchsten Überschreitungen auftreten. Nach Norden in den zurückliegenden allgemeinen Wohngebieten (WA) und den in weiter nördlich bzw. innenliegenden reinen Wohngebieten (WR) nimmt die verkehrliche Lärmintensität kontinuierlich ab. Für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes sind die dargestellten Lärmpegelbereiche II bzw. III in einer Tiefe von ca. 50,00 - 60,00 m maßgeblich. In den allgemeinen Wohngebieten im Lärmpegelbereich III ist eine rechnerisch ermittelte Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 von max. 4 dB(A) möglich, so dass hier ein Schalldämmmaß für Außenbauteile von 30 dB(A) notwendig ist. Im Lärmpegelbereich II ist eine rechnerisch ermittelte Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 von 2 dB(A) möglich, so dass hier ebenfalls ein Schalldämmmaß für Außenbauteile von 30 dB(A) notwendig ist. Der nördliche Bereich des allgemeinen Wohngebietes liegt bereits unterhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 und kommt somit ohne passiven Lärmschutz aus. Die ausgewiesenen reinen Wohngebiete (WR) liegen mind. 130,00 m hinter der geplanten neuen Haupterschließungsstraße und ca. 230,00 m von der Hauptlärmquelle der Edewechter Landstraße entfernt, so dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für den Anteil an reinen Wohngebietsausweisungen eingehalten wird.

Im Zuge der Weiterentwicklung der Rahmenplanung Eversten-West wurde bereits der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Han-



nover beteiligt. Die Auswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat ergeben, dass innerhalb des Planungsbereiches keine Bombardierung erkennbar ist. Gegen die vorgesehenen Nutzungen bestehen in Bezug auf Kampfmittel somit keine Bedenken. Sollten bei Erdarbeiten andere Rüstungsaltslasten gefunden werden, wird umgehend um Benachrichtigung der zuständigen Behörden hierfür gebeten.

#### 4. Städtebauliche Daten

|  |                           |
|--|---------------------------|
| Plangebietsgröße insgesamt:<br>(Geltungsbereich) | ca. 66 655 m <sup>2</sup> |
| Wohnbauflächen:                                  | ca. 33 210 m <sup>2</sup> |
| Verkehrsflächen:                                 | ca. 8 820 m <sup>2</sup>  |
| Grünflächen (öffentliche):                       | ca. 24 625 m <sup>2</sup> |

#### 5. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung

Die Kosten für die Erschließung werden im Zuge des Umlegungsverfahrens nach Baugesetzbuch, für das der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) am 18.03.2002 die Umlegungsanordnung (nach § 46 BauGB) und der Umlegungsausschuss am 18.06.2002 die Einleitung (nach § 47 BauGB) beschlossen hat, ermittelt. Anschließend kann gemäß den satzungsrechtlichen Bestimmungen der Stadt Oldenburg für den jeweiligen Bereich der Bebauungsplangebiete und der abschnittsweisen Baugebietsentwicklung eine Abrechnung der Erschließungsmaßnahmen vorgenommen werden. Entsprechend wird mit den Kosten für den Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft verfahren. Nach § 135 a ff. BauGB kann ein Kostenerstattungsbetrag zur Deckung der Kosten für Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz einschl. der Bereitstellung der Flächen hierfür erhoben werden.

Die externen Ausgleichsflächen befinden sich außerhalb des Stadtgebietes von Oldenburg. Über das öffentliche Grundeigentum hinaus ist geplant, durch einen Vertrag mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland die Nutzung der Grundstücke dauerhaft zu sichern. Für den Änderungsbereich Nr. 2 des Bebauungsplanes W-750 B gelten die Festsetzungen und Maßgaben zu Ausgleich und Ersatz des Eingriffes in Natur und Landschaft aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan W-750 B weitergehend.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) in seiner Sitzung am 31.08.2009 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, den 18. Sep. 2009

  
Oberbürgermeister

