

## Begründung zum Bebauungsplan W-750 B (Eversten-West)

---

### 1. Anlass und Ziel der Planung

Der Flächennutzungsplan 1996 (FNP '96) der Stadt Oldenburg stellt zahlreiche Wohnbauflächen, die zukünftig für eine städtebauliche Entwicklung innerhalb des Stadtgebietes zur Verfügung stehen sollen, dar. Dies gilt auch für noch nicht besiedelte Flächen im Oldenburger Stadtwesten im Stadtteil Eversten. Hier soll im Rahmen der Siedlungsentwicklung ein ca. 52 ha großes Areal nördlich der Edewechter Landstraße und südlich des Kaspersweges städtebaulich erschlossen werden. Mit der Ausweisung von Bauflächen im südwestlichen Teil des Stadtteiles Eversten wird ein neues Wohngebiet für städtisches Wohnen innerhalb der Stadtgrenzen in landschaftlich bevorzugter Lage geschaffen. Entlang der Edewechter Landstraße soll die Möglichkeit zur Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben, Einzelhandelsbetrieben, Geschäfts- und Büroräumen sowie Wohngebäuden bestehen.

Der Rat der Stadt Oldenburg hat am 25.01.2000 beschlossen, für die Flächen nördlich der Edewechter Landstraße und südlich des Kaspersweges die Bebauungspläne W-750 A - D aufzustellen. Bei dem Bebauungsplan W-750 B handelt es sich um einen Teilbereich von insgesamt vier Bebauungsplangebieten zum neu entstehenden Stadtteil Eversten-West. Auf einer Fläche von ca. 19 ha sind ca. 225 Wohneinheiten vorwiegend in allgemeinen und reinen Wohngebieten (WAWR) sowie ca. 12 Wohneinheiten im südlichen Mischgebiet (MI), parallel zur Edewechter Landstraße, vorgesehen.

Erstmals sind die Flächen "Eversten-West" im Aufstellungsverfahren zum FNP '96 beplant und als Bauflächen eingestellt. Im Jahre 1999 sind die Planungen durch einen städtebaulichen Workshop sowie einer Rahmenplanung, deren Aufgabenstellung war, eine hochwertige städtebauliche Lösung zu erarbeiten, konkretisiert worden und somit der Aufstellung der Bebauungspläne vorausgegangen. Zielsetzung war, unter einem ökologischen Ansatz einen herausragenden Stadtteil mit hoher Wohnqualität und richtungsweisendem Städtebau zu ermöglichen.

Auf der Grundlage der Rahmenplanung sollte ein neues städtisches Wohngebiet mit in sich geschlossenen Baufeldern für unterschiedliche Wohnformen entwickelt und als Bauland bereitgestellt werden. Im Einzelnen sind Doppelhäuser, Reihenhäuser sowie Punkthäuser als Solitärbauten neben freistehenden Einfamilienhäusern geplant. Maßvolle verdichtete Wohnbauformen auf relativ kleinen Grundstücken zugunsten eines großzügigen zusammenhängenden öffentlichen Grünzuges werden auch aus ökologischer Sicht den künftigen Stadtteil Eversten-West prägen.

Die Stadt Oldenburg verzeichnet als eine der wenigen Städte der Bundesrepublik kontinuierliche Bevölkerungszuwächse. Das Erfordernis einer Ausweisung neuer Wohnbauflächen ergibt sich aus dem im Flächennutzungsplan dargelegten Wohnbauflächenbedarf und der tatsächlichen Entwicklung der Einwohnerzahlen in Oldenburg. Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung lag bereits im Jahr 2000 oberhalb des Prognosewertes im Flächennutzungsplan und ist seitdem sogar entgegen den

Vorausschätzungen des Flächennutzungsplanes weiter steigend. Daher werden bzw. sind die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen derzeit alle bauleitplanerisch beordnet. Nachdem im Stadtnorden (Alexanderfeld) und im Stadtsüden (Krusenbusch) bereits Wohnbauflächen bauleitplanerisch gesichert wurden, soll mit der vorliegenden Planung der Stadtwesten (Eversten) bauleitplanerisch beordnet werden.

## 2. Rahmenbedingungen

### 2.1 Bisherige Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan '96 stellt die Flächen des Planbereiches zum größten Teil als Wohnbauflächen sowie als Grünflächen und entlang der Edewechter Landstraße als gemischte Bauflächen dar.

Nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes W-750 B schließen die Bebauungspläne W-490 sowie W-635 an, die vorwiegend allgemeine Wohngebiete (WA) bzw. reine Wohngebiete (WR) im Anschluss an den Planungsbereich festsetzen. Mit dem Bebauungsplan W-750 B werden 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 Gartencenter an. Westlich schließt das Landesbildungszentrum für Hörgeschädigte, beordnet im Bebauungsplan W-256 I, als Gemeinbedarfsfläche "Schule" an.

Im Bereich der Edewechter Landstraße - Landesstraße L 828 - gelten bis zur Rechtsverbindlichkeit der Bebauungspläne W-750 A - D die Bestimmungen des Nds. Straßengesetzes.

Südlich der Edewechter Landstraße verläuft die Fuchsbäke, ein Verbandsgewässer II. Ordnung der Haaren-Wasseracht. Entlang dieses Gewässers gelten die Bestimmungen des Verbandes.

Für die Bebauungsplangebiete 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 einvernehmliche Lösungen anzustreben.

### 2.2 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet wird im Süden durch die Edewechter Landstraße und die Fuchsbäke begrenzt. Straßenseitig schließen sich ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb und zwei Hofstellen an. Die gesamten Planungsflächen werden landwirtschaftlich und gartenbaulich genutzt. Im Rahmen der Umlegung werden die nördlich der Hofstellen und des Gartenbaubetriebes liegenden Nutzflächen aufgegeben. Östlich und westlich schließen sich Plangebietsflächen der Bebauungspläne W-750 A und W-750 C an, die derzeit ebenfalls zum größten Teil als landwirtschaftliche Flächen genutzt werden. Es wurde zu den landwirtschaftlichen Betrieben in den Bebauungsplangebieten W-750 C und W-750 D sowie den möglichen Einwirkungen anderer landwirtschaftlicher Betriebe (hier: ein weiterer Vollerwerbsbetrieb nordwestlich der Planung Eversten-West) eine Erstbewertung in Form einer Rasterprognose durch die Landwirt-

schaftskammer (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 näher eingegangen.

Im Norden liegen die Hausgärten der rückwärtigen Wohnbebauung des Kaspersweges unmittelbar an der Geltungsbereichsgrenze zum neuen Plangebiet. Zudem befinden sich im nördlichen Bereich die Wirtschafts- und Betriebsflächen einer Staudengärtnerei. Im Rahmen der Umlegung der Grundstücksflächen sind mit den Eigentümern einvernehmliche Lösungen anzustreben.

Die bisherige Erschließung des Plangebietes erfolgt von Süden über die bestehenden ehemaligen Hofstellen und des derzeitigen Garten- und Landschaftsbaubetriebes an der Edewechter Landstraße und von Norden über die Flächen der dort befindlichen Staudengärtnerei. Die Edewechter Landstraße ist Hauptverursacher für bisher bestehende Immissionsbelastungen, die auf die geplanten Wohngebiete einwirken.

Im südlichen Planbereich befindet sich ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb und zwei ehemalige landwirtschaftliche Betriebe unmittelbar an der Edewechter Landstraße. Nördlich schließen sich die Grünland- und Ackerflächen dieser Betriebe an. Die Hofstellengebäude und die Hausgärten sind zum Teil mit Großbäumen eingeraht. Der Bereich der Edewechter Landstraße selbst innerhalb des Geltungsbereiches ist beidseitig mit zum Teil älterem Eichenbestand eingefasst. An die nördliche Geltungsbereichsgrenze schließen sich die Hausgärten der Wohnhausbebauung des bestehenden Siedlungsbereiches am Kaspersweg an.

Der Garten- und Landschaftsbaubetrieb hat eigene Flächen und gepachtete Flächen. Die vom Eigentümer angepachteten Flächen der Stadt Oldenburg, die sich nördlich des Grundstücks befinden, werden mit der Realisierung der Planung gekündigt. Eine Reduzierung des derzeitigen Betriebes ist daher unabwendbar. Seitens des Betreibers ist eine Umsiedlung des Betriebes nicht gewünscht, der Betrieb wird sich an dieser Stelle auf die Größe eines Gartencenters reduzieren.

Das Plangebiet wurde vermessungstechnisch aufgenommen. Die festgestellten Geländehöhen liegen zwischen 5,50 m NN im Süden und 3,70 m im Norden.

Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der hohen Grundwasserstände nur sehr eingeschränkt möglich.

### 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 ist gewissermaßen das Tor zur sowohl nach Westen wie auch nach Süden hin offenen und unbebauten Landschaft. Gemäß Landschaftsplan wird das Gebiet als von eingeschränkter Bedeutung für Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie das Naturerleben eingestuft.

Gemäß dem Landschaftsplan der Stadt Oldenburg (1996) sind als grundlegende flächenbezogene Ziele für den obengenannten Funktionsraum u. a. die Sicherung und Entwicklung naturnaher Strukturen und ordnungsgemäßer Landwirtschaft in Grünland- bzw. Ackerbereichen, die Anlage von Entwicklungsachsen für den Biotopverbund, die Anlage von Grünverbindungen/Grünwegen sowie die Schaffung von alleeartigem Baumbestand genannt. Im Landschaftsplan ist für den Nahbereich nördlich der Edewechter Landstraße zwischen FNP-Vorentwurf und Vorentwurf Landschaftsplan ein Konfliktbereich angegeben.

Die landwirtschaftliche Nutzung wird in erster Linie durch Gartenbaubetriebe (Gemüsebau, Staudengärtnerei, Baumschulen) sowie durch Grünlandflächen (Gewinnung von Futter, Beweidung mit Pferden und Rindern) und vereinzelt Ackerbauflächen geprägt.

Das Plangebiet wird im nördlich gelegenen Teil von schwach grundnassem, mittlerem Podsol-Gley bestimmt, dessen mittlerer Grundwasserstand zwischen 0,40 und 0,80 m unter Geländeoberfläche liegt. Südlich angrenzend herrscht mittlerer, örtlich flacher Gley-Podsol meist mit Orterde bei örtlichem Tiefumbruch vor, dessen mittlerer Grundwasserstand zwischen 0,80 und 1,30 m unter Geländeoberfläche liegt. Für das **Schutzgut Boden** erreicht das Plangebiet eine mittlere Bedeutung.

Gemäß Landschaftsplan hat das Plangebiet eine mittlere Grundwasserneubildungsrate (100 bis 200 mm/Jahr bei einer Versiegelung von < 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 von besonderer Bedeutung für das **Schutzgut Klima/Luft** eingestuft.

Das Plangebiet wird ausschließlich von landwirtschaftlich ausgerichteter Nutzung geprägt. Neben der Nutzung im eigentlichen landwirtschaftlichen Sinn (Acker, Grünland, Weidenutzung) befinden sich noch eine Baumschule mit angeschlossenem Gartencenter, eine Staudengärtnerei und zwei Gemüsebaubetriebe im Geltungsbereich. Die entsprechenden Hofstellen mit zum Teil wertvollem altem Laubbaumbestand befinden sich seit Jahrzehnten an der Edewechter Landstraße.

Das Untersuchungsgebiet ist zum Teil vielfältig strukturiert und kleinparzellig gegliedert. Hierzu tragen nach der Nomenklatur des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (NLÖ) in erster Linie naturnahe Grabenabschnitte (FGR, Wert-Stufe 3, Wert-Faktor 2,5) mit zum Teil wertbestimmendem Pflanzenbestand (u. a. Binsen, Seggen), einzelne und kleinflächige Brachestadien von mesophilem Grünland (GMFb, WS 4, WF 2,5), Brombeer-Faulbaum-Gebüsche (BSF, WS 4; WF 2,5), Strauchhecken aus standortheimischen Arten mit z. B. Holunder und Hainbuche (HFS, WS 4, WF 2,5), Baum-Wallhecken mit alten, mächtigen Eichen (HWB, WS 6, WF 3,5) und Einzelbäume/Baumbestand (z. B. Birken, Eichen, Ebereschen, Zitterpappeln) unterschiedli-

cher Altersstadien (HB, WS 4/5, WF 2,5/3,0), Flutrasen (GFF, WS 6, WF 3,5; besonders geschütztes Feuchtgrünland gem. § 28 b NNatG), Ruderalfluren trockenwarmer Standorte (URT, WS 3, WF 2,0) und Sandwege (DWS, WS 3, WF 2,0) bei. Großflächiger trifft man auf Intensivgrünland trockener (GIT, WS 2, WF 1,5) sowie feuchter Standorte (GIF, WS 3, WF 2,0) mit Beweidung nach der Mahd, mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte (GMF, WS 3, WF 2,0) sowie deren beginnende Brachestadien, Gartenbauflächen, zum Teil verbracht (Egb, WS 2, WF 1,5; EGG, WS 1, WF 1,0), Getreideacker (A, WS 2, WF 1,5), Baumschulflächen (EB, WS 1, WF 1,0), und landwirtschaftliche Gebäude (OD, WS 4, WF 2,5) mit alter Bausubstanz und altem Baumbestand. Gemäß der Bestandsbewertung des Landschaftsplanes wird das Plangebiet in einem kleinen Teilbereich im Nordosten als Bereich von mittlerer Bedeutung für Flora/Vegetation eingestuft. Der überwiegende Teil wird als Bereich von wahrscheinlich mittlerer Bedeutung für Flora/Vegetation beurteilt.

Für die Tierwelt erreicht das Plangebiet gemäß den Aussagen des Landschaftsplanes eine mittlere Bedeutung für vier Organismengruppen (Lurche, Libellen, Heuschrecken, Laufkäfer), wobei empfohlen wird, für Lurche und Libellen ergänzende bzw. aktualisierende Erfassungen durchzuführen. Für Fledermäuse, Brutvögel und Kriechtiere erreicht das Gebiet eine wahrscheinlich mittlere Bedeutung, wobei bei den Fledermäusen ebenso ergänzende und aktualisierende Erfassungen empfohlen werden. Bei Geländebegehungen im August 2003 wurden mehrfach und an verschiedenen Standorten Feldhasen und Rebhühner (Kette mit ca. sieben Tieren) beobachtet. Rebhühner sind sog. Standvögel und sind somit ortstreu. Sie besiedeln überwiegend Feldlandschaften, Ruderalfluren, Moorränder und Stadtrandgebiete. Aufgrund des Verlustes lebenswichtiger landschaftlicher Elemente, wie z. B. Hecken, Raine, Feldgehölze bei gleichzeitigem Verlust der Nahrungsgrundlage infolge der großflächigen Bewirtschaftung, der Mechanisierung und des Einsatzes von Pestiziden in der Landwirtschaft, wurde das Rebhuhn bereits 1982 auf die Rote Liste der in der Bundesrepublik Deutschland gefährdeten Vogelarten gesetzt. Die Bestandsabnahme zwischen 1975 und 1999 liegt bei über 50 %. Heute ist das Rebhuhn in Niedersachsen und bundesweit stark gefährdet (Rote Liste 2). Das Vorhandensein beider obengenannter Arten weist auf eine noch weitgehend intakte landwirtschaftlich geprägte und strukturierte Kulturlandschaft hin.

Für die **Fauna** hat das Plangebiet zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für mehr als drei (oder wahrscheinlich mittlere Bedeutung für mehr als sechs) Organismengruppen und erreicht somit gemäß Landschaftsplan die höchste Einstufung in der Wertstufe B (mittlere Bedeutung).

Im Grünordnungsplan, der als Anhang Bestandteil der Begründung ist, wird der Zustand von Natur und Landschaft im Plangebiet näher beschrieben und fachlich bewertet.

#### 2.4 Eingriffe in Natur und Landschaft

Im Bereich des geplanten Mischgebietes (MI) ist durch die vorhandenen Gebäude und Pflasterflächen der ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebe und des Garten- und Landschaftsbaubetriebes bereits ein Teil der Baugebietsfläche versiegelt. Diese Betriebe werden mit der Ausweisung eines Mischgebietes lediglich über den Bestandsschutz gesichert. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist aber die Möglichkeit gegeben, innerhalb des festgesetzten Mischgebietes deutlich mehr Flächen zu versiegeln, so dass auch in diesem Bereich zum Teil ein Eingriff in Natur und

Landschaft vorbereitet werden wird. Die Bereiche der geplanten Wohnbauflächen sind dagegen als landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzflächen unbefestigt, so dass hier erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden. Diese Eingriffe sind aufgrund der obengenannten städtebaulichen Entwicklungsziele auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes '96 nicht vermeidbar.

Eingriffe erfolgen im Wesentlichen durch den Bau der Erschließungsstraßen und der Gebäude mit ihren Nebenanlagen. Mit der Versiegelung des Bodens wird seine ökologische Funktion zerstört. Darüber hinaus werden die kleinklimatischen Bedingungen verändert sowie die Grundwasserneubildungsrate unterbunden. Durch die Bebauung von bisher landwirtschaftlichen Nutzflächen wird zudem das Landschaftsbild beeinträchtigt.

Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe und deren Auswirkungen können die beschriebenen Beeinträchtigungen reduzieren.

Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung des Eingriffes:

- Garagen, Stellplätze und Carports sowie Nebenanlagen sind in den Wohngebieten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.
- Bei Stellplatzanlagen ist pro drei Stellplätzen ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Stammumfang mind. 16/18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) in max. 3,00 m Entfernung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumscheibe muss mindestens 16 m<sup>2</sup> betragen.
- Private Flächen für das Abstellen von vier und mehr Kraftfahrzeugen und ihrer Zufahrten sind durchgehend mit einer im ausgewachsenen Zustand mind. 1,50 m hohen Umpflanzung aus heimischen und standortgerechten Heckenpflanzen zu versehen.
- Festsetzen von erhaltenswertem Baumbestand.
- Auf den sich nördlich des Mischgebietes unmittelbar anschließenden privaten Grünflächen sind parallel zur Haupteerschließungsstraße auf gesamter Grundstückslänge in einem Abstand von max. 15,00 m zueinander standortheimische Laubbäume, Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm, in max. 3,00 m Entfernung zur Haupteerschließungsstraße dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumscheiben muss mind. 16 m<sup>2</sup> betragen.
- Auf den öffentlichen Grünflächen bzw. auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist das Anpflanzen von heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste, die naturnahe Anlage bzw. der naturnahe Ausbau von Gewässern (z. B. Gräben) und Regenrückhalteanlagen und die Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzung durchzuführen.

Weitere Maßnahmen werden detailliert im Grünordnungsplan beschrieben.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes W-750 B vorbereitet werden, beziehen sich im Wesentlichen auf landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Eingriffsbilanzierung wird auf der Basis von Wertfaktoren und Werteinheiten, entsprechend der Biotopwertstufen der Kartierung zum Landschaftsrahmenplan, vorgenommen.

Bilanzierung des Bestandwertes:

Die Eingriffsbilanzierung wird auf der Basis von Wertfaktoren und Werteinheiten der einzelnen Biotoptypen vorgenommen. Die Wertfaktoren von 0 bis 3,5 entsprechen den Biotopbewertungsstufen zum Landschaftsrahmenplan der Stadt Oldenburg. Die einzelnen Wertfaktoren und Flächengrößen der verschiedenen Biotoptypen sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Die Kompensation für die Beseitigung von Gehölzbeständen wird gesondert vorgenommen.

Tabelle: Eingriffsbilanz

Biotoptyp	Größe (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Werteinheiten
Artenarmes Intensivgrünland (GI)	960	1,5	1 440
Intensivgrünland trockener Standorte (GIT)	55 400	1,5	83 100
Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)	19 390	2,0	38 780
Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte (GMF)	17 470	2,0	34 940
Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte Brache (GMF b)	11 670	2,5	29 175
Flutrasen (GFF)	3 000	3,5	10 500
Baumschule (EBB)	14 490	1,0	14 490
Gemüse-Gartenbaufläche (EGG)	8 520	1,0	8 520
Gartenbaufläche - Brache (EG b)	8 530	1,5	12 795
Blumen - Gartenbaufläche (EGB)	6 275	1,5	9 413
Acker (A)	4 082	1,5	6 123
Nährstoffreicher Graben (FGR) mit z. T. Brombeer-Faulbaum-Gebüsch (BSF)	3 812	2,5	9 530
Siedlungsgehölze aus überwiegend nicht heimischen Baumarten (HSN)	2 392	1,5	3 588
Einzelbaum/Baumbestand (HB)	1 687	3,0	5 061
Dorfgebiet/landwirtschaftliches Gebäude (OD) mit Ruderalflur, trocken-warmer Standort (URT)	10 269	2,5	25 673
Hausgarten mit Großbäumen (PHG)	3 472	2,0	6 944
Befestigter Weg (OVW)	507	0	0
Straße (OVS)	5 320	0	0
Sandweg (DWS)	1 780	2,0	3 560
Landwirtschaftliche Lagerfläche (EL)	250	1,0	250
versiegelte Flächen/Baurechte	5 224	0	0
<b>Summe</b>	<b>184 500</b>		<b>303 882</b>

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Biotope ergibt sich rechnerisch ein Eingriffsfächenwert von ca. 303 882 Werteinheiten.

Durch die nachfolgend genannten Kompensationsmaßnahmen können die durch die Eingriffe im Bebauungsplan beeinträchtigten bzw. zerstörten ökologischen Funktionen ausgeglichen werden:

- Überführung von verbleibendem Intensivgrünland in extensiv gepflegte Wiesenbereiche als Pufferzonen zu vorhandenen Hecken und Gehölzstreifen,
- naturnahe Gestaltung der im Plangebiet verbleibenden Gräben einschließlich ausreichend bemessener Uferrandstreifen (unregelmäßige Ufergestaltung, Gehölz-anpflanzungen),
- Festsetzung von Flächen für das Anpflanzen von standortheimischen Bäumen und Sträuchern in Teilbereichen der Grünflächen,
- Festsetzung von Flächen für die Neuanlage von Wallhecken und Hecken in Teilbereichen der Grünflächen,
- Grüngestaltung der Nord- und Südseite der Haupteinfahrtsstraße in Form einer durchgehenden Allee aus standortheimischen Bäumen,
- naturnahe Gestaltung der Regenrückhaltebecken und -gräben mit teilweise flachen Böschungen,
- Regenwasserversickerung auf den Grundstücksflächen und an den Straßen, soweit wie möglich,
- Pflanzen eines standortgerechten, heimischen Laubbaumes pro drei Stellplätze, wobei die Baumscheibe mindestens 16 m<sup>2</sup> durchwurzelbare Fläche aufweisen muss,
- Umpflanzung von privaten Kfz-Abstellflächen mit Hecken aus standortheimischen, geeigneten Gehölzen in einer Höhe von mindestens 1,50 m,
- Anlage der Rad- und Fußwege in wasserdurchlässiger Bauweise,
- Extensivierung der außerhalb des Plangebietes zur Verfügung gestellten Grün- bzw. landwirtschaftlichen Nutzflächen.

In Bezug auf die faunistische Erfassung von einer "Rote-Liste-Art" (hier: Vorkommen von Rebhühnern im Plangebiet) wurde seitens des zuständigen Naturschutzverbandes der Jägerschaft der Stadt Oldenburg die Ausweisung von Ersatzmaßnahmenflächen im Bereich der Hausbäke-Niederung vorgeschlagen. Die Fläche und die Maßnahmen auf dem ausgewählten städtischen Flurstück 196/1, Gemarkung Eversten, Flur 1, wird im Grünordnungsplan (GOP) näher beschrieben. Die Umsetzung der Ersatzmaßnahme für eine ortsnahe Kulturlandschaft ist praxisorientiert südlich der Edewechter Landstraße innerhalb der Hausbäke-Niederung herstellbar und abgestimmt.



Bilanzierung des Eingriffswertes:

Innerhalb des Plangebietes ergibt sich aufgrund der vorliegenden Planung folgende Eingriffsbilanz:

Tabelle: Kompensationsbilanz

Biotoptyp	Größe (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Werteinheiten
Mischgebiet, allgemeines und reines Wohngebiet (GRZ 0,4; 60 % versiegelt)	22 724	0	0
Mischgebiet, allgemeines und reines Wohngebiet (GRZ 0,4; 40 % unversiegelt)	15 149	1,0	15 149
Allgemeines und reines Wohngebiet (GRZ 0,3; 45 % versiegelt)	23 257	0	0
Allgemeines und reines Wohngebiet (GRZ 0,3; 55 % unversiegelt)	28 425	1,0	28 425
Verkehrsflächen	25 917	0	0
Gemeinbedarfsflächen (GRZ 0,2; 80 % versiegelt)	2 820	0	0
Gemeinbedarfsflächen (GRZ 0,2; 20 % unversiegelt)	700	1,0	700
Spielplatz	4 320	1,0	4 320
Rad-/Fußwege wassergebunden	2 750	0	0
Graben mit Saum (v)	360	2,5	900
Flutrasen gem. § 28 b (v)	3 000	3,5	10 500
Gehölzanzpflanzung (A)	9 040	2,0	18 080
Regenrückhalteanlagen (B) naturnah	5 950	1,75	10 413
Regenrückhalteanlagen (B) naturfern	14 500	1,25	18 125
Extensive Wiesenflächen (C)	25 588	2,0	51 176
<b>Summe</b>	<b>184 500</b>		<b>156 788</b>

(v) = vorhanden

Aus der Differenz der beiden o. a. tabellarischen Bewertungen ergibt sich ein Defizit von ca. 147 094 Werteinheiten (WE), das als Kompensationsbedarf nicht innerhalb des Bebauungsplanbereiches ausgeglichen werden kann.

Über die bewerteten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes hinausgehend werden daher außerhalb des Bebauungsplanes Ersatzmaßnahmen notwendig. Der Kompensationsbedarf soll auf Flächen außerhalb des Bebauungsplangebietes gedeckt werden. Für diese Ausgleichsmaßnahmen werden Flächen westlich des Kavallerieweges auf dem Gebiet der Gemeinde Edeweicht/Landkreis Ammerland vorgeschlagen. Es handelt sich hierbei um die Flurstücke 107/4, 108/1, 156, 157 und Teilflächen aus den Flurstücken 158 und 161/6, Flur 28, der Gemarkung Edeweicht. Die für die Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung stehende Gesamtfläche beträgt insgesamt ca. 23 ha.

Die Durchführung aller vorgenannten Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanes W-750 B hat zur Folge, dass die Belange von Natur und Landschaft zu 100 % berücksichtigt werden.

## 2.5 Umweltbericht

### Vorprüfung des Einzelfalls/Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß UVPG Anlage 1 lfd. Nr. 18.7 wird für den Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich ein Bebauungsplan aufgestellt wird, von der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) ausgegangen. Die zulässige Grundfläche für den Bereich der Bebauungspläne W-750 A - D beträgt insgesamt ca. 95 000 m<sup>2</sup>.

Die Pflicht zur Durchführung der UVP nach § 3 b) Abs. 1 UVPG ist bei keinem einzelnen Bebauungsplan gegeben. Nach § 3 b) Abs. 2 UVPG besteht bei kumulierenden Vorhaben ebenfalls die Verpflichtung zur Durchführung einer UVP, wenn die Vorhaben zusammen die maßgebenden Größen oder Leistungswerte erreichen oder überschreiten und wenn für die Einzelbebauungspläne jeweils die Werte für die allgemeine Vorprüfung nach Anlage 2 UVPG lfd. Nr. 18.7.2 überschritten sind (20 000 m<sup>2</sup>). Letzteres ist lediglich bei den Bebauungsplänen W-750 B und D der Fall.

Die allgemeine Vorprüfung ist aber gemäß § 3 c) Abs. 1 Satz 5 UVPG auch für die anderen beiden Bebauungspläne durchzuführen, da die Vorschriften zu kumulierenden Vorhaben nach § 3 b) Abs. 2 und 3 UVPG entsprechend anzuwenden sind. Zweifellos besitzen die vier Bebauungspläne einen engen Zusammenhang, der durch die Darstellung einer städtebaulichen Rahmenplanung für Eversten-West deutlich wird. Aus der Rahmenplanung wurden die vier Bebauungspläne abgeleitet. Sie sind in ihrer Gesamtheit auch als sonstige in Natur und Landschaft eingreifende Maßnahmen in engem räumlichen Zusammenhang zu sehen und sie dienen vergleichbaren Zwecken, wenngleich teilweise sehr unterschiedliche planerische Festsetzungen anzutreffen sind.

Die allgemeine Vorprüfung ist nach § 3 c) Abs. 1 Satz 1 UVPG als überschlägige Prüfung anhand der Anlage 2 zum UVPG durchzuführen. Größtenteils konnte dabei auf die Inhalte des Grünordnungsplanes verwiesen werden.

Aufgrund der Vorprüfung ist eine UVP nur durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der jeweils relevanten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die für die Genehmigungs- bzw. Planungsentscheidung zu berücksichtigen sind. Die Vorprüfung erfordert keine vertiefte Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter.

Im Ergebnis der Vorprüfung wird festgestellt, dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die eine UVP erforderlich machen würden, nicht festzustellen sind.

Es müsste sich hier um "schwere" Umweltauswirkungen handeln. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass nicht schon die voraussichtliche Erfüllung des Tatbestandes der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Vorprüfung für sich genommen mit einer erheblichen nachteiligen Umweltauswirkung gleichgesetzt werden kann. Derartige erhebliche Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechtes, die Ausgleichsmaßnahmen nach sich ziehen, liegen selbstverständlich allein aufgrund des Ausmaßes der Bodenversiegelung vor. Entscheidend bei der Erstbewertung erscheint zunächst, dass der Standort des Vorhabens nicht in Schutzgebiete oder Schutzobjekte

eingreift. Die ökologische Empfindlichkeit des Gebietes insgesamt ist gering, da es sich überwiegend um landwirtschaftliche Intensivgrünlandflächen oder Ackerflächen handelt. Die besonders schutzbedürftigen Landschaftsteile (Biotope, alter und wertvoller Baumbestand) werden soweit wie möglich erhalten. Umweltverschmutzungen und Belästigungen sowie Unfallrisiken werden durch die Planung nicht hervorgerufen. Den Belangen des Lärmschutzes wird besonders Rechnung getragen. Die Ausweisung eines ca. 52 ha großen Areals für den Wohnbauflächenbedarf dient der Befriedigung der Nachfrage nach Baugrundstücken innerhalb der Stadtgrenzen Oldenburgs. Der zunehmende Konkurrenzdruck zu Wohnbauflächen, vorwiegend im Nahbereich zu den Nachbargemeinden, sowie die einhergehende Zersiedlung der Landschaft soll mit diesem Angebot aufgefangen werden. Der Bedarf an Wohnbauflächen wurde im Flächennutzungsplan (FNP) 1996 ausführlich dargestellt. Begleitend zum FNP wurde seinerzeit ein gutachtlicher Landschaftsplan erstellt, in dem zahlreiche Konfliktsituationen ausgeräumt oder entschärft werden konnten. Aufgrund einer flächendeckenden Schutzgut-Erfassung und -bewertung wurde ermittelt, dass der Bereich Eversten-West noch eine bauliche Entwicklung ermöglicht, bei der sich die Eingriffssituation, gemessen an der Empfindlichkeit des Landschaftsraumes, wesentlich weniger gravierend darstellt als an anderen Stellen des Stadtgebietes, die ansonsten in Anspruch genommen werden müssten. Das Ausmaß der Auswirkungen im Sinne von Nr. 3.1 der Anlage 2 UVPG ist diesbezüglich sogar positiv zu beurteilen. Der Verlust eines nicht unerheblichen Teils grundsätzlich erholungsrelevanter freier Natur und Landschaft im Stadtgebiet ist selbstverständlich eine ebenfalls nicht nur örtlich begrenzte spürbare Auswirkung, die jedoch angesichts aller übrigen Beurteilungen nicht dazu führt, von insgesamt schweren Umweltauswirkungen zu sprechen. Sowohl der Planbegründung wie auch dem Grünordnungsplan sind umfangreiche Eingriffsvermeidungsmaßnahmen in Bezug auf das Landschaft- und Ortsbild zu entnehmen, bis hin zu örtlichen Bauvorschriften auf Grundlage des § 56 NBauO.

Somit wird festgestellt, dass nach der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht festzustellen sind und eine UVP in Form eines Umweltberichtes dementsprechend nicht erforderlich ist.

### **3. Inhalt des Planes**

#### **3.1 Grundsätzliche Festsetzungen**

Entsprechend den Darstellungen des FNP '96 und der vorangegangenen Rahmenplanung sind für den Planbereich Wohnbauflächen, öffentliche Grünflächen (im nördlichen Teil sowie westlich und östlich entlang der Geltungsbereichsgrenzen) und im südlichen Teil ein ca. 90 m breiter Flächenanteil als Mischgebiet geplant. Unter Berücksichtigung der vorhandenen naturräumlichen Gegebenheiten soll auf den Flächen des Teilbereiches W-750 B in Verbindung mit den Bebauungsplänen W-750 A, C und D ein neuer Stadtteil mit rd. 625 Wohneinheiten für unterschiedliche Wohnraumnutzungskonzepte geschaffen werden. Eine Infrastrukturachse sowie die Vernetzung der Grünräume und eine geplante Busanbindung des Gebietes sind wesentliche Bestandteile der Planung.

Mit der Ausweisung des Wohngebietes soll der Nachfrage nach Baugrundstücken vorwiegend im Stadtwesten innerhalb der Stadtgrenze Oldenburgs nachgekommen werden. Der zunehmende Konkurrenzdruck für Wohnbauflächen, vorwiegend im Nahbereich zu den Nachbargemeinden, sowie die einhergehende Versiegelung der Landschaft soll mit dem Angebot an künftigen Wohnbauflächen innerhalb des Oberzent-

rums Oldenburg aufgefangen werden. Mit den dargestellten Wohnbauflächen im FNP '96 soll die Gelegenheit wahrgenommen werden, ein städtebaulich zusammenhängendes Areal für die Zukunft zu schaffen, welches bedarfsabhängig in Teilabschnitten verwirklicht werden kann. Weiterhin sind die Arrondierung der vorhandenen Wohnbauflächen sowie die im Zusammenhang mit der Realisierung der neuen Wohnbauflächen entstehenden zusammenhängenden Grünbereiche, als Frischluftschneisen aus Richtung Westen, zu berücksichtigen. Diese Grünbereiche sind als Aufwertung der bislang landwirtschaftlichen Nutzflächen anzusehen.

Vorrangig für die Umsetzung der vorausgegangenen Rahmenplanung ist die Zielsetzung der Bebauungspläne W-750 A - D wirtschaftlich mit neu auszuweisenden Siedlungsflächen umzugehen und unterschiedliche Wohnformen in den Teilbereichen für eine maßvolle Verdichtung anzustreben. Neben der Einfamilienhausbebauung, vorwiegend im Randbereich der Baufelder, sind auf kleineren Grundstücken in den innenliegenden Wohnbaugebieten Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Zusätzlich sind an besonderen Punkten der Baufelder Einzelbauten als Punkthäuser (sog. "Watcher") für mehrgeschossigen Wohnungsbau als maßvolle drei- bis viergeschossige Solitärebauten geplant. In den Baufeldern abseits der Edewechter Landstraße werden analog der benachbarten Bebauungsplangebiete reine Wohngebiete (WR) festgesetzt. Im südlichen Teil entlang der Edewechter Landstraße wird der Bereich bis zur innenliegenden Haupterschließungsachse als Mischgebiet (MI) festgelegt, wobei die ehemaligen Hofstellen und der Garten- und Landschaftsbaubetrieb selbst zunächst im Sinne eines Bestandsschutzes erhalten werden. Die derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzungen haben immissionschutzrechtliche Auswirkungen auf die geplanten Wohnbebauungen 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 südliche geplante Wohnbebauung mit ca. 100 bis 120,00 m hinein. Aufgrund dieser Vorbelastung durch die landwirtschaftlichen Nutzungen ist eine Aufgabe der Tierhaltung mit der Bereitstellung der Wohnbauflächen aus städtebaulicher Sicht 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 soll mit dem Landwirt ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, um zum Zeitpunkt der Erstanlage der Erschließung der Wohnbauflächen die Aufgabe der Landwirtschaft zu erreichen. Mit den städtebaulichen Verträgen, 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 Wohnbauflächen möglich, so dass eine Berücksichtigung dieser landwirtschaftlichen Belange in der Bauleitplanung selbst entbehrlich wird. Die Festsetzung eines Mischgebietes ermöglicht neben der rückwärtig geplanten Wohnbebauung die Ansiedlung verträglicher gewerblicher Nutzungen bzw. kleinerer Geschäfts- und Büro Nutzungen, die insbesondere in diesem Übergangsbereich zu den eigentlichen Wohnbaufeldern erwünscht sind. Dadurch entsteht ein zusammenhängendes kleinteiliges Erscheinungsbild. Dieser Streifen ist auch ein akustischer Filter für die nördlich angrenzende geplante Bebauung. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt wie bisher über die Edewechter Landstraße bzw. über die neue Sammelstraße. Der vorhandene Garten- und Landschaftsbaubetrieb muss die gartenbauliche Nutzung der nördlichen, an den Betrieb angrenzenden Flächen mit der Umsetzung der Planung im Rahmen der Umlegung aufgeben. Eine Betriebserweiterung ist hier ggf. auf den westlich angrenzenden Flächen möglich. Seitens des Betreibers wurde im Rahmen des

Planverfahrens der Wunsch zur Bestandserhaltung und ggf. Erweiterung des Gartencenters geäußert. Die Anzuchtflächen und der Landschaftsbaubetrieb müssen ausgelagert werden. Die Festsetzung eines Mischgebietes mit der Zulässigkeit eines Gartenbaubetriebes berücksichtigt diese Interessen.

Das Gartencenter soll zusammen mit der geplanten Ansiedlung eines Supermarktes und Marktplatzes östlich des Plangebietes A (im Bereich des Bebauungsplanes W-750 A) und den nördlich angrenzenden Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (Stadtteilhaus, Kita) eine Infrastrukturachse, das Zentrum, innerhalb des Baugebietes Eversten-West bilden. Im Bereich der Infrastrukturachse soll neben der Möglichkeit zur Errichtung einer Kita auch die planungsrechtliche Voraussetzung für den Bau einer multifunktionalen, quartiersbezogenen Gemeinschaftseinrichtung geschaffen werden. Diese vorwiegend sozialen Zwecken dienende Einrichtung soll den künftigen Bewohnern des Stadtteils Eversten-West zum Besuch von Veranstaltungen, Beratungen, Seminaren etc. zur Verfügung stehen. Die Gemeinbedarfseinrichtungen sind über mehrere Fuß-/Radwege von allen Baugebieten (W-750 A - D) gefahrlos zu erreichen. Zur Unterstützung der Zentrumsbildung an dieser Stelle werden die hier geplanten Ansiedlungen in den übrigen Mischgebieten ausgeschlossen. Dieses Stadtteilzentrum liegt verkehrsgünstig an der zur Stadt nächstgelegenen Planstraße.

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 vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte 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. Er ist gemäß DIN 4109 unter Berücksichtigung der verschiedenen Lärmarten zu ermitteln. In den Mischgebieten MI und MI 1 sind am Tag gemäß den vorliegenden Planungen neben Verkehrslärmeinwirkungen keine weiteren relevanten Geräuscheinwirkungen zu erwarten. Die Lärmpegelbereiche werden durch die Verkehrsgeräusche der Edewechter Landstraße und der geplanten Hauptzufahrt bestimmt. Die Grenzen der Lärmpegelbereiche verlaufen in den Mischgebieten MI und MI 1 parallel zu den angrenzenden Straßenbegrenzungslinien (siehe Planzeichnung des Bebauungsplanes) in den Abständen, die sich aus der Tabelle der textlichen

Festsetzung ergeben. Durch die getroffene Festsetzung wird der erforderliche Schallschutz, allen rechtlichen Anforderungen genügend, in der Planung sichergestellt. Die Gartenbereiche des Mischgebietes sind in diesem Bereich in den schallabgewandten Seiten anzuordnen. Somit kann durch die Gebäudeanordnung sowie durch Anpflanzungen die Beeinträchtigung für die ohnehin bedingt durch die begrenzte Wohnnutzung eingeschränkte Gartennutzung so gering wie möglich gehalten werden. Eine eventuelle geringe Geräuschvorbelastung muss hingenommen werden.

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

Im Hinblick auf städtebauliche Belange, vorhandene Infrastruktur, übergeordnete Erschließung, dringender Wohnraumbedarf und vorhandene Wohnqualität "Wohnen im Grünen" wird hier trotz der vorhandenen Immissionsbelastungen eine Ausweisung von Mischgebietsflächen für richtig gehalten 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 einen Teil des Stadtgebietes zu decken und eine Verknüpfung mit den vorhandenen Siedlungsbereichen des Stadtteils Eversten 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 diese Belange gegenüber der derzeitigen landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Nutzung durch die Plangebietsausweisung berücksichtigt werden.

### 3.2 Die weiteren Festsetzungen

Der südliche Teil des Plangebietes wird als Mischgebiet (MI und MI 1) festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der besonderen örtlichen Verhältnisse im Bereich einer Ausfallstraße mit einer Durchmischung von Gewerbe und Wohnen sollen Ladeneinheiten mit einer max. Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup>, die allgemein nicht im zentrumsrelevanten Kontext stehen und sich als Typus "kleinteiliger Einzelhandel" mit möglichst breit gefächerten Nutzungsmöglichkeiten und vielfältigem Angebot darstellen, ermöglicht werden. Das Höchstmaß einer max. Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup> pro Einzelhandelsbetrieb hat keine negativen Auswirkungen auf den zentrenorientierten Einzelhandel der Innenstadt Oldenburgs und entspricht somit den Leitlinien einer linearen, wohnortnahen Grundversorgungsstruktur an den Ausfallstraßen. Gerade im Eingangsbereich der Edewechter Landstraße in das Stadtgebiet ist mit einer kleinteiligen Mischgebietsstruktur ein besonderer Beitrag zur Belebung des geplanten "Stadtteiles Eversten-West" möglich. Städtebauliches Ziel ist, eine kleinteilige Bebauungsstruktur und Durchmischung innerhalb des Mischgebietes zu erreichen, um eine Durchlässigkeit zu der innenliegenden Erschließungsachse rückwärtig zur Edewechter Landstraße (L 828) zu erreichen und einer Verödung dieses neuen Stadtteiles Vorschub zu leisten.

Die Versorgung der Bevölkerung ist durch vorhandene Einzelhandelsstrukturen entlang der Hauptstraße/Edewechter Landstraße grundsätzlich sichergestellt. Zur Sicherung der verbrauchernahen fußläufigen Versorgung des neu geplanten Stadtteils Eversten-West ist zusätzlich die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im verkehrlich günstig gelegenen Eingangsbereich des Gebietes (im Geltungsbereich des Bebauungsplanes W-750 A) möglich. Um hier sowie im weiteren Verlauf der Edewechter Landstraße eine Ansammlung mehrerer solcher Märkte und damit eine Störung bzw. Verlagerung der bestehenden Versorgungsstrukturen zu unterbinden, sind im Mischgebiet (MI) Einzelhandelsbetriebe nur bis 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) zulässig. Dieser Ladentypus entspricht den Geschäften, die traditionelle Versorgungsaufgaben wahrnehmen und sich auch in größerer Anzahl bei unterschiedlichen Sortimenten positiv auf die Nahversorgung auswirken. Auch die Gebäude fügen sich städtebaulich problemlos in die gewünschte/geplante kleinteilige Baustruktur ein.

Gartenbaubetriebe sind nur innerhalb der Infrastrukturachse (im MI 1) zulässig. Die geplanten neuen Wohnbauflächen im Norden werden als reine bzw. allgemeine Wohngebiete (WR/WA) festgesetzt, wobei in bestimmten Teilen des Gebietes der jeweiligen Wohnform entsprechend nur max. zwei Wohneinheiten sowie nur Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen zugelassen werden. Hierbei soll die Umsetzung des Planungszieles, eine maßvolle Verdichtung der Bebauung zu gewährleisten, aus der Rahmenplanung beibehalten werden.

Da zwischen dem Wohngebiet und der Mischgebietsausweisung die innenliegende Haupterschließungsachse mit einem Abstandsgrün von ca. 15,00 m zum Wohngebiet geplant ist und Wohnnutzungen Bestandteil der Gebietsausweisung des Mischgebietes sind, kann ein Nebeneinander von Mischgebieten und Wohngebieten aus städtebaulicher Sicht akzeptiert werden. Der Bereich der Mischgebiete soll konsequent in Abschnitte unterteilt werden und entlang der Edewechter Landstraße sowie der neuen innenliegenden geplanten Haupterschließungsachse durch die Festsetzung von Baulinien eine gleichmäßige Bebauung erreichen. Die jeweiligen dazwischen liegenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen durch eine gezielte Begrünung sowie fußläufige Verbindungen die Transparenz dieser Gebietsausweisung unterstreichen. Aus städtebaulicher Sicht ist es wünschenswert, die Öffentlichkeit über die Mischgebietsausweisung in den neuen Stadtteil "hereinzuholen" und ein lebendiges neues Stadtviertel zu ermöglichen.

Die Baugebiete werden aufgrund des Lärmeintrages durch Verkehrslärm der Landesstraße L 828 Edewechter Landstraße in Lärmpegelbereiche im Bereich des Wohngebietes und des Mischgebietes 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 bis 0,4 bei einem Vollgeschoss sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 bei zwei Vollgeschossen für Reihenhäuser festgesetzt.

Weiterhin werden in allen Baugebieten die Firsthöhen bzw. Gebäudehöhen als maximale Höhen festgelegt, da die Höhen baulicher Anlagen, im Sinne der nachbarschützenden Wirkung auf immer kleiner werdenden Grundstücksparzellen, nicht zu große Differenzen aufweisen sollten. Das jeweilige Straßenniveau dient hierbei als Festlegung der maßgeblichen Bezugspunkte. Im Bereich der Punkthäuser ist eine Ge-

schozzahl von drei bis vier Vollgeschossen festgesetzt und mit einer maximalen Firsthöhe von 12,50 m beschränkt. Diese Solitärbauten als Geschosswohnungsbau sollen herausragend auf möglichst geringer Grundfläche als sog. "Watcher", bei möglichst keinen oder gering geneigten Dachformen (Flachdächer oder Zeltdachformen), maximal als "Zweispänner", mit ca. sechs bis acht Wohneinheiten konzipiert werden. Aus städtebaulicher Sicht sollen diese Gebäude den Anspruch einer maßvollen Verdichtung des Gebietes erreichen.

Um den hohen städtebaulichen Wohnwert der Baugebiete nicht zu gefährden, ist unmittelbar entlang der öffentlichen Verkehrsflächen die Anordnung von Garagen, Stellplätzen und Carports sowie von sonstigen Nebenanlagen nach §§ 12 und 14 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. Die Umpflanzung von Gemeinschaftsstellplatzanlagen dient als Festsetzung ebenfalls dem erhöhten Anspruch an der städtebaulichen Gestaltung der Wohnbaugebiete.

Abschließend werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes W-635 im nördlichen Geltungsbereich mit der Rechtsverbindlichkeit des neuen Bebauungsplanes W-750 B mit der Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche, öffentliche Grünfläche, reines Wohngebiet und Gemeinschaftsstellplätze überplant, so dass die bisherigen Festsetzungen (allgemeines/reines Wohngebiet) dann außer Kraft treten.

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

Wie bereits in Punkt 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 verfolgt 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 die städtische Gesamtgestaltung des Quartiers sind die Baufelderinseln im Norden zum Teil eingefasst durch Gabionen, die Entwässerungszüge zwischen den Baufeldern, die Grünzüge zwischen bestehender und neuer Bebauung, die Punkthäuser, Straßen, Plätze und das vernetzte Fuß- und Radwegenetz sowie der durchlässige Mischgebietsstreifen zwischen Edewechter Landstraße und der Hauptsammelstraße bildende Elemente.

Zur Unterstützung dieser Absicht soll dem städtebaulichen Erscheinungsbild dieses neuen Wohnquartiers mit den örtlichen Bauvorschriften auf Grundlage des § 56 der Nds. Bauordnung (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.



### Dachformen/Dachneigung

Das Stadtbild wird in besonderem Maße durch das Erscheinungsbild der Dachlandschaft geprägt. Im vorhandenen Siedlungsbereich der Umgebung des Plangebietes befinden sich überwiegend geneigte Dachformen in unterschiedlicher Ausprägung. Um ein Mindestmaß an gestalterischer Anpassung an die künftige Bebauungsstruktur zu erreichen wird festgelegt, dass die Hauptdächer als Satteldächer, Zeltdächer oder Pultdächer mit einer max. Dachneigung von 55° auszubilden sind. Zusätzlich ist für moderne Baustruktur die Ausbildung von Flachdächern zulässig. Für untergeordnete Bauteile und Nebengebäude werden hierzu Ausnahmen zugelassen.

### Material und Farbe

Um auch bei unterschiedlichen Haustypen ein harmonisches Gesamtbild, das sich an den örtlichen Gegebenheiten des Stadtbildes orientiert, sicherzustellen, werden neben der Dachneigung auch Material und Farbgebung festgelegt. Für die Dacheindeckung wird die Farbgebung auf rote bis rotbraune und anthrazitfarbene Dachpfannen beschränkt, zudem werden nur nicht glänzende Dachpfannen für Hauptdächer zugelassen. Ausgenommen von diesen Regelungen bleiben untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen, die auf das städtebauliche Erscheinungsbild des Neubaugebietes nur unwesentlich Einfluss haben.

### Außenwände

Für die Außenwände sind ortsübliche Materialien, die sich an der regionaltypischen Bebauung orientieren, für die Umfassungswände von Wohngebäuden als Ziegelsichtmauerwerk, Putzfassaden in hellen Farbtönen sowie für untergeordnete Bauteile in Holzbauteilen bis zu 35 % jeder Fassadenansichtsseite zu verwenden. Um ein Mindestmaß an harmonischer Gesamtstruktur zu erhalten, soll diese begrenzte Vielfalt das gestalterische Erscheinungsbild der geplanten Siedlung prägen. Ausnahmsweise sind auch hier andere Materialien für untergeordnete Bauteile bis zu 35 % jeder Fassadenansichtsseite (z. B. Zinkblech u. ä. Verkleidungen) zulässig. Auch hierfür gilt, dass Nebenanlagen und Garagen hiervon ausgenommen sind. Für die festgesetzten gestalterischen Maßgaben sowohl der Außenwände als auch der Dacheindeckungen sind Farbmuster nach dem Farbregister RAL 840 HR einzuhalten. Eine Mischung in Form von Zwischentönen für das angegebene Farbspektrum ist hierbei möglich.

### Grundstückseinfriedungen

Die zu den öffentlichen Grünflächen hin orientierte Frei- und Gartenfläche der einzelnen Baugrundstücke soll die Wirkung der öffentlichen Grün- und Erholungszonen unterstützen. Um die Wirkung sicherzustellen, sollen diese rückwärtigen Grundstücksgrenzen geschlossene Einfriedungen aus Mauern oder Zäunen nur beschränkt zulassen. Um die Begrünung dieser Grundstückseinfriedungen zu unterstützen, sind ausschließlich lebende Hecken zulässig. Sofern zur Grundstückssicherung dennoch Zäune angeordnet werden sollen, sind diese als Ausnahme zulässig, wenn sie nicht mehr als 1,50 m hoch und transparent sowie durch eine entsprechend hohe Gehölzanzpflanzung zur öffentlichen Grünfläche hin eingegrünt werden.

### Containerstellplätze

Um eine Einheitlichkeit der im öffentlichen Raum aufzustellenden Wertstoffsammelcontainer und deren unmittelbaren Raumbezug herzustellen, sind diese Containerstellplätze mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen bzw. lebenden Hecken zu begrünen oder mit Holzbauteilen einzufassen. Diese gestalterische Maßnahme dient als Vorbildcharakter im öffentlichen Raum und trägt maßgeblich zur Verbesserung des Straßenbildes des geplanten neuen Wohngebietes bei.

### 3.4 Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen landwirtschaftliche Nutzflächen. Der Zustand von Natur und Landschaft wird in den Bereichen der festgesetzten öffentlichen Grünflächen sowie in den Mischgebieten (MI und MI 1) durch die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern unter Beibehaltung des vorhandenen Geländeniveaus nicht gravierend verändert. Die bestehenden Grünstrukturen, d. h. die Großgehölze, die Gräben, Feldreine und Feuchtbiotope, werden soweit 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 Rückrückhaltemaßnahmen für eine ökologische und gestalterische Aufwertung sowie Verbesserung dieser öffentlichen Grünflächen.

### 3.5 Erschließung

Die geplanten Bauflächen Eversten-West werden verkehrstechnisch insgesamt an zwei Punkten an die Edewechter Landstraße angebunden. Im westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes W-750 A ist die geplante Zufahrt ins Gebiet ca. 150 m hinter der Einmündung Thomasburg vorgesehen. Im Bebauungsplan W-750 D soll die Anbindung über einen neu herzustellenden Kreisverkehr im derzeitigen Einmündungsbereich des Wolfsbrücker Weges für das gesamte Neubaugebiet erfolgen. Die Bewältigung des vorwiegenden Pkw-Verkehrs kann mit diesen beiden Anbindungen für das rückwärtig festgesetzte neue Wohnbaugebiet problemlos gewährleistet werden. Die Ortsdurchfahrtsgrenze im weiteren Verlauf der Landesstraße L 828 Edewechter Landstraße soll nach dem geplanten Umbau der westlichen Einmündung als Kreisverkehr genau an diesem Punkt liegen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes W-679 (südlich Edewechter Landstraße) im Jahre 1996 wurde die Landesstraße L 828 in diesem Bereich zur Stadtstraße umgestuft und unterliegt somit nicht mehr der Zuständigkeit des Straßenbauamtes. Die Edewechter Landstraße wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Regelquerschnitt mit ca. 18,50 m für die Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche erhalten. Die vorhandenen Bäume auf der Südseite sind für den Umbau der Straße und den Ausbau der Fuchsbäke nicht haltbar und werden dementsprechend nicht als zu erhalten festgesetzt.

Im Bereich des Bebauungsplanes W-750 B soll die Edewechter Landstraße den Charakter einer Stadtstraße erhalten und auf gesamter Länge nach Norden zur Mischgebietsausweisung anbaubar sein, wobei die vorhandenen Zufahrten weiterhin für die derzeitige Nutzung als Erschließung dienen sollen. Ein Zu- und Abfahrtsverbot in diesem Bereich ist wegen dem Stadtstraßenstatus und der unter Pkt. 3.2 beschriebenen Festsetzungen einer Baulinie entbehrlich. Die zwischen der Edewechter Landstraße und der neu geplanten Haupterschließungsachse geplanten Bauflächen (Mischgebiet) sollen von beiden Seiten angefahren und erschlossen werden. Für die neue

Haupterschließungsstraße wird ein Regelquerschnitt von 13,00 m festgelegt. Wobei auf der Südseite der 6,50 m breiten Fahrbahn ein Park-/Grünstreifen angelegt werden soll. Auf der Nordseite schließt sich der öffentliche Grünstreifen mit einem offenen Graben zur Oberflächenentwässerung an. Da diese Straße eine alleeartige Baumstruktur erhalten soll, ist vorgesehen, innerhalb dieser nördlichen öffentlichen Grünfläche die straßenbegleitenden, neu zu pflanzenden Bäume unterzubringen. Die beidseitig vorgesehenen Fußwege entlang dieser Haupterschließungsachse sollen mind. 2,25 m breit hergestellt werden.

Die innerhalb der Baufelder geplanten Ringstraßen sowie die jeweiligen südlichen 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 mit geringeren Querschnitten festgesetzt bzw. als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger festgelegt.

Eine Aufhöhung der Bauflächen für die allgemeinen und reinen Wohngebiete (WA und WR) ist für das notwendige Maß nach den anerkannten Regeln der Technik für die Erschließungsanlagen vorgesehen. Die Einfassung der Baugebiete soll, auch um das gestalterische Planungsziel der Rahmenplanung zu ermöglichen, 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 Wohngebiete 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.

Ein Spielplatz ist im Nordosten des Plangebietes festgesetzt. Die Größe des Spielplatzes ist auf die prognostizierte Einwohnerzahl bzw. Anzahl der Kinder in bestimmten Altersgruppen abgestimmt, die sich in den neuen Wohngebieten ansiedeln werden. Bei dem geplanten Spielplatz soll es sich um einen wohnquartiersbezogenen Spielplatz handeln. Der Einzugsbereich für den Spielplatz beträgt rd. 500 m und deckt somit den Bedarf innerhalb der Plangebiete W-750 B und W-750 A.

Mit der geplanten Infrastrukturachse und der nördlichen öffentlichen Grünfläche (u. a. Spielplatzbereich) ist die Versorgung des Gebietes mit sozialen Infrastruktureinrichtungen planungsrechtlich gesichert. Eine Grundschule befindet sich am Staakenweg. Im Eingangsbereich des Bbauungsplanes W-750 A ist eine Mischgebietsfläche konkret als Unterbringung für Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs festgelegt, hier kann der entstehende Bedarf für das geplante Wohngebiet gedeckt werden. Um eine geordnete Wertstoffsammlung zu sichern, sollten Wertstoffcontainer im Bereich dieser Mischgebietsflächen (Nahversorgungszentrum) angeordnet werden.

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

Für den Bereich des Bebauungsplanes wurde die Versorgung mit Nahwärme vorgeprüft. Ein Gutachten über die Maßnahmen zur Energieeinsparung bei der Planung eines Wohn- und Mischgebietes in Eversten-West ist noch zu erstellen. Im Rahmen dieses Gutachtens ist die Möglichkeit der zentralen Wärmeversorgung durch ein Nahwärmenetz mit Blockheizkraftwerken zu untersuchen.

Um die Wirtschaftlichkeit einer flächendeckenden Nahwärmeversorgung sicherzustellen, ist es notwendig, einen Anschluss- und Benutzungszwang im Rahmen einer Satzung für jedermann verbindlich zu regeln. Im Fall einer Entscheidung für die Nahwärme wird ein Standort für ein Blockheizkraftwerk durch die Festsetzung als Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Nahwärme/Blockheizkraftwerk, planungsrechtlich innerhalb der Gemeinbedarfsfläche gesichert.

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

Die Löschwasserversorgung ist gemäß den DVGW-Arbeitsblättern W 405 und W 313 sicherzustellen. Der Löschwasserbedarf ist mit 96 m<sup>3</sup>/h zu bemessen. Es sind Unterflurhydranten nach DIN 3221, Teil 1, in einem Abstand von ca. 140 m vorzusehen.

Die Ableitung des Schmutzwassers ist nur entlang der Edewechter Landstraße sichergestellt. Die rückwärtigen, neu geplanten Wohnbauflächen können wegen des geplanten Grünzuges nicht von Norden an das vorhandene Schmutzwassersystem angeschlossen werden. Zu Sicherung der Entsorgung im gesamten Planbereich ist im Zuge des abschnittswisen Ausbaus der Verkehrsflächen die Verlängerung des Schmutzwasserskanals von der Edewechter Landstraße für die einzelnen Baugebiete erforderlich.

Gemäß dem Nds. Wassergesetz (NWG) sind anstelle der Gemeinden die Grundstückseigentümer zur Beordnung der Oberflächenentwässerung verpflichtet. Die Einleitung eines Grundabflusses in die Fuchsbäke ist zulässig und gem. NWG erlaubnispflichtig. Da auf den Grundstücken wegen der zu 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 beordnet. Die Fuchsbäke südlich der Edewechter Landstraße dient hierbei als Vorflut und bedarf eines Um-/Ausbaues. Für die Anlage der entwässerungstechnischen Maßnahmen sowie den Ausbau selbst ist zu gegebener Zeit ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den 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, wie oben angegeben, 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 Westen nach Osten 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.

Die privaten Grünflächen im nördlichen Bereich der Mischgebietsausweisung sollen den südlichen Straßenrand der Haupterschließungsachse aufwerten. In diesem Bereich sind pro Grundstück maximal zwei Zu- und Abfahrten von je 5,00 m zulässig. Des Weiteren soll ein heimischer, standortgerechter Laubbaum in 3,00 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche als Ergänzung zur öffentlichen Baumalleereihe alle 15,00 m innerhalb der privaten Grünfläche gepflanzt werden. Mit diesen Festsetzungen ist eine städtebauliche Aufwertung des Straßenraumes sowie der nördlichen Mischgebietsflächen vorgesehen.

### 3.7 Immissionen/Emissionen, Altlasten, Rüstungsaltlasten

Für die Bebauungsplanverfahren W-750 A - D ist ein schalltechnisches Gutachten zur Beurteilung der Lärmbelastungen erstellt worden. Die Berechnungen der Schall-Immissionspegel berücksichtigen den Straßenverkehr der L 828, Edewechter Landstraße (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke DTV 8 800 - 15 500) sowie der östlichen (DTV 4 000) und westlichen Anbindungsstraßen (DTV 2 000) und der parallel zur L 828 verlaufenden Haupterschließungsachse (DTV 2 000 - 3 000) innerhalb der Plangebiete. Bei den gewerblichen Emissionen sind die südlich der Edewechter Landstraße liegenden Bebauungsplangebiete W-679 und W-735 und die im Bebauungsplan W-750 D befindliche Gewerbefläche der Firma Containerdienst Meyer GmbH berücksichtigt worden.

Hauptemissionsquelle ist der Straßenverkehr der Edewechter Landstraße, der im Nahbereich der Fahrbahn tags Pegelwerte von 70 dB(A) und nachts von 60 dB(A) erreichen kann. Aus schalltechnischer Sicht ist entlang der Edewechter Landstraße somit vorrangig eine gewerbliche oder eine Mischgebietsnutzung zu empfehlen. Für Gebäude, die nicht unmittelbar an die Straßenfläche anschließen, ergeben sich entsprechend geringere Immissionsbelastungen. Je nach Tiefe der schutzwürdigen Nutzungen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete somit tags um 3 dB(A) bis 10 dB(A) und nachts um 2 dB(A) bis 10 dB(A) überschritten. Für die vier Bebauungsplangebiete A - D sind im Bereich der Edewechter Landstraße jeweils Mischgebiete festgelegt, die sich städtebaulich nur weiterentwickeln können, sofern eine Erschließung direkt von der Edewechter Landstraße möglich ist. Dass aus der Rahmenplanung weiterzuentwickelnde Bebauungsplankonzept bietet daher keine Möglichkeit, aktive Lärmschutzmaßnahmen an der Edewechter Landstraße (z. B. als Lärmschutzwand) vorzusehen, da die Effektivität der Lärmschutzwand schon durch wenige Unterbrechungen stark eingeschränkt wäre. Für die geplanten Nutzungen innerhalb dieser Gebiete sind daher entsprechend passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Der Eintrag der Lärmimmissionen reicht allerdings über die Mischgebiete

bis in die vorgesehenen Wohngebiete hinein, so dass auch für diese Flächen passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen sind.

Ein effektiver Lärmschutz der im Schallschatten der Mischgebiete liegenden Wohngebiete ließe sich möglicherweise durch eine möglichst riegelartige Bebauung entlang der Edewechter Landstraße erzielen. Da die zeitliche Abwicklung insbesondere einer Mischgebietsfläche für einzelne Bauvorhaben jedoch nicht steuerbar ist, kann den rückwärtigen Baugebieten keine Garantie eines ausreichenden Lärmschutzes durch zukünftig entstehende Bauformen (in Form von Riegelbebauung) zugesichert werden. Aus diesem Grund müssen auch für die betroffenen Wohngebiete passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden.

Festsetzungen über Schallschutzmaßnahmen werden grundsätzlich für alle Gebiete 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 ist die Tabelle der Lärmpegelbereiche mit den erforderlichen resultierenden Schalldämmmaßen dargelegt.

Die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche I bis V geben die rechnerischen Werte nach DIN 1409 an. Die Beurteilung der verkehrlichen Lärmsituation ist anhand der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für die jeweils festgesetzte Gebietsausweisung 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 in den weiter nördlich bzw. innenliegenden reinen Wohngebieten (WR) nimmt die verkehrliche Lärmintensität kontinuierlich ab.

Im Lärmpegelbereich V wird unmittelbar entlang der Edewechter Landstraße auf Bauflächen verzichtet. Der Lärmpegelbereich IV betrifft die Bauflächen der Mischgebiete in ca. 20,00 m Tiefe der Baugebietsausweisung, parallel zur Edewechter Landstraße bzw. zur Planstraße A im östlich angrenzenden Bebauungsplan W-750 A. Hier sind Überschreitungen von 7 dB(A) bis 2 dB(A) gegenüber den Orientierungswerten für Mischgebiete möglich. Aus diesem Grund ist ein erforderliches Schalldämm-Maß für Außenbauteile lt. Tabelle des § 5 der textlichen Festsetzungen als Maßnahme einzuhalten. Im Lärmpegelbereich III liegen ebenfalls Mischgebietsflächen (MI und MI 1), in denen Überschreitungen von max. 2 dB(A) rechnerisch möglich sind, so dass das erforderliche Schalldämm-Maß hier bereits um 5 dB(A) reduziert werden kann.

Für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes sind die dargestellten Lärmpegelbereiche II bzw. III in einer Tiefe von ca. 50 bis 60 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 Schalldämm-Maß 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 Schalldämm-Maß für Außenbauteile von 30 dB(A) notwendig ist. Der nördliche Bereich dieses allgemeinen Wohngebietes liegt bereits unterhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 und kommt somit ohne passiven Lärmschutz aus.

Die ausgewiesenen reinen Wohngebiete (WR) liegen mindestens 130 m hinter der geplanten neuen Haupteinfahrtsstraße und ca. 230 m von der Hauptlärmquelle der Edewechter Landstraße entfernt, so dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für den Anteil an reinen Wohngebietsausweisungen eingehalten wird.

In begründeten Fällen, so für Gebäudefassaden, die im Schallschatten der Emissionsquellen liegen, ist unter Umständen ein geringerer Schallschutz der Außenbauteile zulässig. Bei Schlafräumen ist darauf zu achten, dass eine ausreichende Belüftung (Indirektbelüftung) bei Einhaltung der Immissionswerte gewährleistet wird.

Die planungsrechtlich zulässigen gewerblichen Immissionsbelastungen liegen in den Mischgebieten entlang der Edewechter Landstraße bei max. 61 dB(A) tags und 46 dB(A) nachts und für die westlich gelegenen Wohngebiete des benachbarten Bebauungsplanes W-750 C bei max. 56 dB(A) tags und 41 dB(A) nachts. Aufgrund der verkehrsbedingten Immissionsbelastungen entlang der Edewechter Landstraße, die vor den vorhandenen Gebäuden weit über 60 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts liegen, werden die gewerblichen Immissionen nur bedingt zu einer spürbaren Lärmbelastung beitragen. Da es sich um Mischgebiete nördlich der vorhandenen Gewerbebetriebe und nördlich der Edewechter Landstraße handelt, werden weitere Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem Eintrag gewerblicher Emissionen nicht für erforderlich gehalten.

Für den Bereich des Bebauungsplanes ist neben dem obengenannten Gutachten ein weiteres schalltechnisches Gutachten bezüglich der Lärmbelastungen für das Baugebiet Eversten-West durch benachbarte Schul-, Sport- und Freizeitnutzung des Landesbildungszentrums für Hörgeschädigte erstellt worden. Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass schalltechnische Festsetzungen für passive Schallschutzmaßnahmen für nicht erforderlich gehalten werden, da die ermittelten Immissionsbelastungen in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig wären und eine nächtlich Lärmbelastung grundsätzlich nicht auftritt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Nutzung der Freiflächen des Schulgeländes durch die heranrückende Bebauung nicht eingeschränkt wird. Es ist daher zu berücksichtigen, dass die Außenflächen des Landesbildungszentrums für Hörgeschädigte auch nach Schulschluss genutzt werden. An schönen Sommertagen ist daher eine Lärmbelastung durch spielende Kinder auch bis ca. 22.00 Uhr möglich. Die auftretenden Immissionsbelastungen müssen von der benachbarten Wohnbebauung hingenommen werden.

Auf dem Grundstück Edewechter Landstraße 146 ist eine Altlastenverdachtsfläche bekannt. Neben einem Schmiedebetrieb befand sich dort eine Kfz-Reparaturwerkstatt. Aufgrund der vielfältigen gewerblichen Nutzungen resultiert der Verdacht einer Verunreinigung von Boden und Grundwasser an den Standorten, an denen mit Wasser und umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Die Fläche ist im Bebauungsplan kenntlich gemacht.

Im Zuge der Weiterentwicklung der Rahmenplanung Eversten-West wurde bereits der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Hannover beteiligt. Die Auswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat ergeben, dass innerhalb des Planungsbereiches keine Bombardierung erkennbar ist. Gegen die vorgesehenen Nutzungen bestehen in Bezug auf Kampfmittel keine Bedenken. Sollten bei Erdarbeiten andere Rüstungsaltlasten gefunden werden, wird umgehend um Benachrichtigung der zuständigen Behörden gebeten.

#### 4. Städtebauliche Daten

Plangebietsgröße insgesamt:	ca. 184 600 m <sup>2</sup>	100,0 %
Wohnbauflächen:	ca. 69 300 m <sup>2</sup>	37,6 %
Mischgebietsflächen:	ca. 21 000 m <sup>2</sup>	11,4 %
Verkehrsflächen: - geplant	ca. 18 700 m <sup>2</sup>	10,1 %
- vorh. Edewechter Landstr.	ca. 5 600 m <sup>2</sup>	3,0 %
Grünflächen:	ca. 65 800 m <sup>2</sup>	35,6 %
Gemeinbedarfsflächen:	ca. 4 200 m <sup>2</sup>	2,3 %

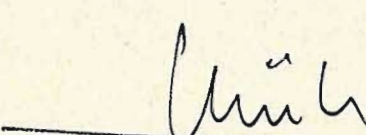
#### 5. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung

Die Kosten für die Erschließung werden im Zuge des Umlegungsverfahrens nach Baugesetzbuch, für das der Rat der Stadt Oldenburg 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 abschnittswisen 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 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.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg am **26. Sep. 2005** zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, **04. Okt. 2005**

  
Oberbürgermeister

