

Begründung zum Bebauungsplan N-800 E (Stadtteil Alexanderhaus/Quartier West) mit örtlichen Bauvorschriften

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb.) hat am 16.05.2000 beschlossen, für Flächen östlich der Alexanderstraße und südlich der Straße Am Alexanderhaus den Bebauungsplan N-800 E aufzustellen.

Hierbei handelt es sich um einen von insgesamt fünf Bebauungsplänen zum neu entstehenden Stadtteil Alexanderhaus. Auf einer Gesamtfläche von ca. 31 ha sollen rd. 465 Wohneinheiten entstehen.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes sind ein städtebaulicher Workshop sowie eine Rahmenplanung vorangegangen, deren Ziel es war, eine hochwertige städtebauliche Lösung zu finden, um einen herausragenden Stadtteil mit hoher Wohnqualität und richtungsweisendem Städtebau zu entwickeln.

Ziel der Planung ist, im Zuge der Entwicklung des Stadtteils mit den Bebauungsplänen N-800 A - D auf Grundlage der Rahmenplanung ein weiteres neues Wohngebiet mit ca. 35 Wohneinheiten auf der Hoffläche des Grundstücks Alexanderstraße 462 zu entwickeln. Der Eigentümer und Investor der Flächen hat die landwirtschaftliche Nutzung auf eigenen Wunsch zugunsten der Planung aufgegeben. Im Bereich der vorhandenen Gebäude, die bis vor kurzem landwirtschaftlich genutzt wurden, soll eine Mischgebietsnutzung erfolgen. Unterschiedliche Wohnformen, deren Schwerpunkt das eigene Haus ist, werden angestrebt. In der Rahmenplanung wurde eine relativ hohe Verdichtung mit z. T. neuen Bauformen auf relativ kleinen Grundstücken vorgeschlagen. Die aktuelle Bauentwicklung zeigt jedoch, dass hauptsächlich freistehende Einfamilienhäuser nachgefragt werden. Der zukünftige Stadtteil Alexanderhaus soll von einem Nebeneinander von verdichteten Bauformen, insbesondere im Bebauungsplan N-800 B, sowie - bedarfsentsprechend - lockerer Bebauung innerhalb großzügiger zusammenhängender öffentlicher Grünzonen geprägt sein.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Änderung Nr. 4 des Flächennutzungsplanes 1996 Stadtteil Alexanderhaus, wirksam seit dem 02.08.2002, stellt die Flächen des Planbereichs als Wohnbauflächen dar.

Östlich und südlich des Planbereichs schließen die Bebauungspläne N-800 A und N-800 B des neuen Stadtteils Alexanderhaus an, die ebenfalls aus dem Rahmenplan entwickelt wurden. Im östlich angrenzenden N-800 A sind allgemeine Wohngebiete festgesetzt, in denen eine zweigeschossige, offene bzw. abweichende Bauweise zu-

Das Plangebiet gliedert sich zurzeit in fünf sich grundsätzlich unterscheidende Bereiche:

- a) Hofstelle mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden und umfangreich befestigten Erschließungs- und sonstigen Wirtschaftsflächen,
- b) zier- und nutzgartenähnlich angelegte Grünflächen,
- c) Teichflächen,
- d) waldähnliche Flächen unterschiedlicher Ausprägung und Artenzusammensetzung sowie
- e) Ackerflächen.

Eine Vielzahl teils sehr starker Einzelgehölze markiert zudem Zufahrten, Grenzen und Ränder des Plangebietes (siehe auch Bestandsplan "Gehölzbestand"). Mit der Bebauung von Teilflächen des Planungsgebietes wird grundsätzlich eine Verknüpfung mit der städtebaulichen Entwicklung gemäß Rahmenplan und hier insbesondere mit dem in östlich und südlich angrenzenden Teilbereichen beabsichtigten Bau- und Nutzungskonzept angestrebt. Dabei sollen Bestandselemente, wie beispielsweise das alte Wohnhaus, der hierzu gehörende Garten, der Teich, aber auch der sich an der Alexanderstraße entlangziehende waldähnliche Gehölzsaum weitestgehend erhalten bleiben, um den heutigen Charakter und Wert dieses Areals sowohl nach außen als auch nach innen hin zu wahren.

Der Investor ist Eigentümer des Hofes und der angrenzenden Flächen. In Folge der bereits weitgehend vorgenommenen Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung sollen die Wirtschaftsgebäude und die befestigten Hofflächen im Sinne und auf Veranlassung des Investors zum größten Teil entfernt werden, so dass sich allein schon durch diese Entseidelungen ein nicht unerheblicher Kompensationsansatz im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß Bundesnaturschutzgesetz und Niedersächsischem Naturschutzgesetz (NNatG) ergibt.

Durch die vorrangig auf heutigen Ackerflächen mit relativ geringem ökologischen Wert beabsichtigte Neubebauung wird des weiteren das Vermeidungs- und Minimierungsgebot gemäß NNatG im Rahmen der Eingriffsregelung von vornherein berücksichtigt.

Vorhandene Vegetation und ergänzende Neubepflanzung sollen zukünftig die räumliche und die Nutzungsgliederung des Gebietes unterstützen und dazu beitragen, dass sich dieses Planungsgebiet eigenständig entwickeln kann und sich gleichzeitig in die Vorgaben der städtebaulichen Rahmenplanung "Stadtteil Alexanderhaus" integriert.

Am südlichen Gebietsrand verläuft ein Bahndamm mit dem stillgelegten Zubringergleis zum ehemaligen Flugplatzgelände jenseits der Alexanderstraße. An den Bahndamböschungen breitet sich zunehmend ein Sukzessionsgebüsch aus. Es setzt sich aus Gehölzarten des Eich-Mischwaldes, aus verschiedenen Weidenarten wie auch aus ursprünglich fremdländischen Straucharten, die sich in Mitteleuropa etabliert haben, zusammen. Soweit der beidseitige Gebüschsaum noch Gehölzlücken aufweist, sind diese von halbruderalen Staudengesellschaften bewachsen. Über eine z. T. lückige Hecke aus Hainbuchen an der Alexanderstraße werden die Gebüschbestände des Bahndamms strukturell mit dem Eichenwäldchen verbunden. Damit bilden die Gehölzbestände des Plangebietes in ihrer Gesamtheit ein lokales Biotopverbundsystem.

2.4 Eingriffe in Natur und Landschaft

Von der beabsichtigten Erschließung als Wohnbaugebiet gehen Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung aus, die innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Die Versiegelung von Ackerflächen wird durch die umfangreiche Entsiegelung von Hofflächen ausgeglichen.

2.5 Nichtdurchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Mit dem Bebauungsplan N-800 E sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Baugebietes für Wohnnutzungen und gemischte Nutzungen geschaffen werden. Dieses bauplanungsrechtliche Vorhaben fällt nach § 3 Abs. 1 Anlage 1 Nr. 18 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung nicht in den Anwendungsbereich dieses Gesetzes.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

In der Änderung Nr. 4 des Flächennutzungsplanes 1996, die den Stadtteil Alexanderhaus einbezieht, wurden mit Wirksamkeit ab 02.08.2002 im Planbereich Wohnbauflächen dargestellt. Das Gebiet liegt verkehrstechnisch günstig im Kreuzungsbereich Alexanderstraße/Am Alexanderhaus. Hierdurch bedingt unterliegt es jedoch auch, insbesondere im Straßenrandbereich, einer höheren Lärmimmission. Dieser Einfluss wurde in der genaueren Überplanung des Gebietes berücksichtigt.

Der Bebauungsplan N-800 E ist der fünfte Teilbereich eines neuen Stadtteils mit insgesamt rd. 465 Wohneinheiten für unterschiedliche Ansprüche, der unter Berücksichtigung der vorhandenen naturräumlichen und verkehrstechnischen Gegebenheiten auf den Flächen der ehemaligen Einflugschneise, östlich des ehemaligen Militärflughafens in Verbindung mit den Bebauungsplänen N-800 A, B, C und D geschaffen wird. Ein Versorgungszentrum an der Alexanderstraße, ein mittig gelegener Kindergarten mit zusätzlichen Räumen für soziale und kulturelle Zwecke und die geplante Busanbindung bieten die nötige Infrastruktur. Damit soll die Gelegenheit wahrgenommen werden, ein städtebaulich zusammenhängendes Areal für die Zukunft zu schaffen, das nach Bedarf in Teilabschnitten verwirklicht werden kann.

Planungsziel des Bebauungsplans N-800 E ist, hier Flächen für ein Wohngebiet und ein Mischgebiet auszuweisen. Aufgrund der Lage an einer Hauptverkehrsstraße, in Nachbarschaft zu einem Sondergebiet und zu den zukünftig umgenutzten ehemaligen Fliegerhorst-Flächen sind für den Planbereich, abweichend vom Flächennutzungsplan, neben Wohnbauflächen sowie Grünflächen in den Randbereichen auch Mischgebietsflächen auf den ehemaligen Hofflächen geplant. Planungsabsicht ist, eine Nutzungsmischung, d. h. ein verträgliches Nebeneinander von nicht wesentlich störendem Gewerbe und Wohnraum sowohl innerhalb des Mischgebietes selbst als auch zwischen dem festgesetzten Mischgebiet und dem angrenzenden festgesetzten allgemeinem Wohngebiet zu schaffen.

Die zu berücksichtigenden städtebaulichen Belange sind der hohe Wohnflächenbedarf, der sich aus dem Flächennutzungsplan '96 (ca. 270 ha) und der starken Nachfrage nach Baugrundstücken innerhalb der Stadtgrenze Oldenburgs ergibt, die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und die Arrondierung der vorhandenen Wohnbauflächen. Weiterhin sind die im Zusammenhang mit der Realisierung der Wohnbauflächen entstehenden zusammenhängenden Grünbereiche, die eine Aufwertung der bislang landwirtschaftlich genutzten und versiegelten Flächen bedeuten, zu berücksichtigen. Auch im Hinblick auf die Aufgabe der benachbarten militärischen Nutzungen, die in jedem Fall zu einer Verbesserung der Wohnsituation beitragen wird, ist eine Stadterweiterung städtebaulich sinnvoll. Der neu entstehende Stadtteil mit voraussichtlich ca. 1 200 neuen Einwohnern muss versorgt werden; hierfür sind ein Verbrauchermarkt und mindestens ein Bäcker nötig. Durch die Zulässigkeit von gastronomischen Betrieben, Arztpraxen, Apotheken, Büro- und Geschäftsräumen wird eine zusätzliche Belebung des Gebietes und eine optimale Versorgung des neuen Stadtteils ermöglicht. Planungsabsicht ist, eine Nutzungsmischung, d. h. ein verträgliches Nebeneinander von nicht wesentlich störendem Gewerbe und Wohnraum sowohl innerhalb des Mischgebietes selbst als auch zwischen dem festgesetzten Mischgebiet und dem angrenzenden festgesetzten allgemeinem Wohngebiet zu schaffen.

Die Flächen entlang der Straße Am Alexanderhaus und östlich der Alexanderstraße werden als Mischgebiet und in den östlich angrenzenden Bereichen als Wohngebiet festgesetzt.

Das Wohnhaus Alexanderstraße 464 steht innerhalb einer privaten Grünfläche. Da es in einem Bereich liegt, der starken Immissionsbelastungen durch die Alexanderstraße und die Straße Am Alexanderhaus ausgesetzt ist, wird dort kein Misch- oder Wohngebiet festgesetzt. Das Gebäude genießt allerdings Bestandsschutz.

3.2 Berücksichtigung der Ziele von Natur und Landschaft

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Eingriffe im Sinne des § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Natur und Landschaft vorbereitet. In der Flächenbilanz werden sich die versiegelten Flächen nur unwesentlich vergrößern.

Durch die Ausweisung von Mischgebiets- und Wohnbauflächen sowie von Erschließungsstraßen sind Bodenversiegelungen zu erwarten, die durch die Entsiegelung von bereits befestigten Hofflächen wieder ausgeglichen werden.

Im Landschaftsplan der Stadt Oldenburg bildet das Plangebiet einen Teilbereich des Funktionsraumes Nr. 87 "Alexandersfeld". Kernziele sind die Sicherung bzw. Entwicklung naturnaher Strukturen und eine ordnungsgemäße Landwirtschaft in den Grünland- und Ackerbereichen (Zielbestimmung Nr. 17 des Landschaftsplanes). Die nunmehr angestrebte Bebauung wird den Charakter des Plangebietes grundlegend verändern. Das Kernziel einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft verliert durch den Strukturwandel seine Bezugsgrundlage. Das erstgenannte Kernziel, nämlich die Sicherung und Entwicklung naturnaher Strukturen, kann hingegen auch in einem Misch- und Wohnbaugebiet verwirklicht werden, wenn auch mit anderen Elementen als in der offenen Kulturlandschaft.

Anhand des Landschaftsplanes ist für das Plangebiet künftig folgende Zielbestimmung zugrunde zu legen: "Sicherung bzw. Entwicklung einer besonderen Prägung sowie des Anteiles naturgeprägter Elemente und stadtklimatisch bedeutsamer Strukturen in Räumen mit offener, z. T. nachverdichteter Bebauung" (Zielbestimmung Nr. 3 des Landschaftsplanes). Im Bebauungsplan N-800 E kommt dieses Konzept folgendermaßen zum Tragen:

1. Das Wohngebiet wird durch großzügige Grünanlagen eingerahmt. Dabei handelt es sich
 - im Norden um das vorhandene bzw. zu ergänzende Straßenbegleitgrün entlang der Straße "Am Alexanderhaus",
 - im Süden durch eine ca. 1 300 m² große private Grünzone mit einem Teich,
 - im Osten um eine durchschnittlich ca. 15,00 m breite öffentliche Grünfläche mit einem Fuß-/Radweg, der sich Richtung Norden in das benachbarte Bebauungsplangebiet N-800 A hinein fortsetzt, sowie eine 40,00 m lange festgesetzte Baumreihe,
 - im Westen zur Alexanderstraße hin um eine ca. 15,00 bis 100,00 m breite private Grünfläche.

Die Grünanlagen stehen untereinander in direkter Verbindung und bilden ein vernetztes System. Für die Gehölzanpflanzungen werden Leitbaumarten zugeordnet, an denen sich das Artenspektrum orientiert.

2. In der Planstraße werden Bäume gepflanzt, deren kleinere Kronen dem schmalen Straßenprofil Rechnung tragen.

Gemäß § 1 a BauGB ist im Rahmen der Bauleitplanung auch die naturschutz-rechtliche Eingriffsregelung abzuhandeln. Damit werden nach dem Vorsorgeprinzip schon im Stadium der Planaufstellung die erforderlichen Vorkehrungen getroffen, um die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig zu beeinträchtigen und unvermeidliche Beeinträchtigungen angemessen zu kompensieren. Die vorhandenen Gehölze und der Teich werden deshalb als private bzw. öffentliche Grünflächen bzw. Regenrückhalteanlagen festgesetzt, um weitere öffentliche Grünflächen zu ergänzen und miteinander zu vernetzen.

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von erheblichen Beeinträchtigungen werden folgende Vorkehrungen getroffen:

1. Schutzgut Boden
 - Die Planstraße wird als verkehrsberuhigte Straße mit geringer Breite ausgelegt. Dadurch werden Bodenversiegelungen in Grenzen gehalten. Des Weiteren werden entlang der Planstraße Bäume gepflanzt. Das vernetzte System von öffentlichen Grünflächen und Baumbeständen an der Straße unterstützt die Luftdurchströmung des Plangebietes in Verbindung mit den angrenzenden Siedlungsgebieten.
 - Befestigte Hofflächen werden entsiegelt.

- Die vorhandene Güllegrube wird ordnungsgemäß beseitigt.

2. Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

- Der vorhandene Waldbestand wird in seiner gesamten Fläche erhalten und als private Grünfläche festgesetzt.
- Der Bahndamm ist als südliche Abgrenzung des Plangebietes im Bebauungsplangebiet N-800 B gelegen, der eine Funktion als lokale Biotopverbundlinie hat, bleibt bestehen. Die seitlichen Sukzessionsgebüsche sollen erhalten bleiben, soweit verkehrstechnische Anforderungen dem nicht entgegenstehen.

3. Schutzgut Landschaftsbild

- Der Teich im Südosten des Gebietes wird samt seiner Randzonen als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung festgesetzt. Er wird aus Niederschlagsüberschüssen der umliegenden Mischgebiets- und Wohnbauflächen gespeist und dient damit gleichzeitig der Regenrückhaltung.

Zugunsten des örtlichen Wasserhaushalts wird das Niederschlagswasser über ein Kanalnetz gesammelt, zum Regenrückhaltebecken geleitet und von dort aus gedrosselt in die Ofenerdieker Bäke eingeleitet.

Die vorgenannten Maßnahmen tragen zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes bei. Um zu erfassen, ob die geplanten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ausreichen, die Beeinträchtigungen auszugleichen, werden Ausgangs- und Planungszustand der Fläche einander gegenübergestellt.

Ermittlung des Flächenwertes im Ausgangszustand:

Biotop-/ Strukturtyp	Größe (m ²)	Wertfaktor	Werteinheiten
Verkehrsflächen	5 140	0	0
Gebäude	2 680	0	0
Befestigte Flächen	3 900	0	0
Brachflächen	750	0	0
Silageflächen	1 200	0	0
Sandacker	9 900	1,0	9 900
Eichenwald	2 300	1,5	3 450
Gehölz-Mischbestände	3 000	2 - 3	7 500
Gehölz-Zierbestand	1 100	1,5 - 2,5	2 200
Gehölzstreifen am Teich	600	2,5	1 500
Obstbaumwiese	1 950	1,5	2 925
Rasenfläche	2 050	1,0	2 050
Stillgewässer	600	2,0	1 200
Summen	35 170		30 725

Ermittlung des Flächenwertes im Planungszustand:

Biotop-/ Strukturtyp	Größe (m ²)	Wertfaktor	Werteinheiten
Straßen, befestigte Wege	9 270	0	0
Mischgebiets- und Wohnbebauung (max. versiegelbare Fläche)	9 400	0	0
Private Grünflächen und Gärten (ohne Gewässer, Gehölzbestände)	6 300	1,5	9 450
Eichenwald	2 300	1,5	3 450
Gehölz-Mischbestände	3 000	2 - 3	7 500
Gehölz-Zierbestand	1 100	1,5 - 2,5	2 200
Gehölzstreifen am Teich	600	2,5	1 500
Stillgewässer	600	2,0	1 200
Öffentl. Grünflächen	2 500	2,0	5 000
neue Einzelbäume (10 Stück)	100	1,5	150
	35 170	Summe:	30 450

Aus der Differenz von Ausgangswert und Planwert ergibt sich summarisch ein Kompensationsbedarf von 275 Werteinheiten. Dieser Wert entspricht 0,9 % des Ausgangswertes und kann im Rahmen der Abwägung vernachlässigt werden.

Die festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden vom Vorhabenträger durchgeführt.

3.3 Weitere Festsetzungen

Das Plangebiet ist in zwei Bereiche gegliedert. Im westlichen Teil wird auf den Flächen des ehemaligen Hofes ein Mischgebiet festgesetzt. Die Erschließung des Gebietes erfolgt wie in der Vergangenheit über die vorhandene Zufahrt an der Alexanderstraße, die bei einer stärkeren Nutzung entsprechend erweitert werden kann. Durch die Verlegung der Ortsdurchfahrt der L 824 - Alexanderstraße - bis zur Einmündung Westersteder Straße wird die Erschließung des Mischgebietes rechtlich ermöglicht. Der östliche Planbereich soll zukünftig dem Wohnen dienen.

Der als allgemeines Wohngebiet festgesetzte Bereich wird über eine Stichstraße mit Wendekreis von der Straße Am Alexanderhaus aus erschlossen. Sie soll verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichend öffentliche Stellplätze geplant. Für die Wohneinheiten innerhalb des allgemeinen Wohngebietes stehen sechs Stellplätze zur Verfügung.

Das besondere Ziel dieses Bebauungsplanes ist, unter der Voraussetzung, wirtschaftlich mit neu ausgewiesenen Siedlungsflächen umzugehen, in den Bereichen der Mischgebiets- und Wohnbauflächen eine verdichtete, in der Höhe eine der Umgebung angepasste Bebauung zu ermöglichen. Sowohl im Mischgebiet als auch im allgemeinen Wohngebiet wird eine bis zu zweigeschossige, offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die offene Bauweise lässt Einzelhäuser, Doppel- und Reihenhäuser bzw. Hausgruppen in einer Länge bis zu 50,00 m zu.

Für Reihemittelhäuser soll gem. § 1 der textlichen Festsetzungen eine Grundflächenzahl von 0,45 und eine Geschossflächenzahl von 0,9 zulässig sein. Diese Festsetzung ist erforderlich, damit auf den kleineren, mittig gelegenen Grundstücken das gleiche Haus wie am Rand gebaut werden kann. Da bei Mittelhäusern keine seitliche Grenzabstandsfläche vorhanden ist, ist hier zwangsläufig ein größerer Anteil des Grundstückes als überbaubar festzusetzen. In diesem speziellen Fall wird die Obergrenze des in § 17 (2) BauNVO für Wohngebiete zulässigen Maßes der Grundflächenzahl von 0,4 überschritten. Gemäß § 17 (2) BauNVO ist dies möglich, wenn

1. besondere städtebauliche Gründe dies erfordern und
2. die Überschreitung durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt wird, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und
3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Innerhalb dieses Gebietes ist das städtebauliche Ziel, flächen- und damit ressourcensparendes Bauen in Form von z. B. Ketten- und Reihenhäusern zu ermöglichen. Die Umwelt wird dadurch geschont, verkehrliche Belange sind in der Planung berücksichtigt worden. Der Ausgleich wird durch großzügige zusammenhängende öffentliche Grünflächen in direkter Nachbarschaft geschaffen.

Zum Schutz der jeweiligen Nachbarn wird festgesetzt, dass eine Firsthöhe von 11,50 m nicht überschritten werden darf. Da die Geländehöhe des Plangebietes differiert, darf die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen auf den rückwärtigen Grundstücken bis zu 30 cm überschritten werden, um einen Niveaueausgleich herstellen zu können.

Die überbaubaren Bereiche sind so bemessen, dass stadtgestalterische und energetische Belange berücksichtigt werden können. So wäre es z. B. aus stadtgestalterischer Sicht wünschenswert, dass Gebäude entlang der Straße Am Alexanderhaus möglichst parallel zur Straße errichtet werden, um den Straßenraum zusätzlich zu den geplanten Bäumen in der Straße zu fassen. Da energetische Belange jedoch

gegen eine entsprechende Gebäudeausrichtung sprechen, sind diesbezüglich keine weiteren Festsetzungen getroffen worden.

Im Hinblick auf die Schaffung günstiger Verhältnisse für den effektiven Betrieb von Solarenergieanlagen zur Wärme- und Stromerzeugung sollten Gebäude mit Schrägdächern eine Ost-West-Firstausrichtung mit einer Abweichung bis zu max. 30 Grad erhalten. Eine entsprechende Ausrichtung ist ebenso für die Nutzung passiver Solarenergie zur Unterstützung der Gebäudebeheizung bedeutsam. Demgegenüber sollten Gebädefassaden mit nördlicher Ausrichtung anteilig gering und eine kompakte Bauform erhalten. Ferner sollte die Gebäudeausrichtung - soweit möglich - die Architektur der Gebäude im Hinblick auf die Schaffung günstiger, z. B. verschattungsfreier Tageslichtverhältnisse unterstützen.

Um den Straßen- bzw. privaten Erschließungsraum optisch nicht einzuengen und gestalterisch zu beeinträchtigen, muss bei der Errichtung von Nebenanlagen und Carports (offene Kleingaragen) ein Mindestabstand von 1,00 m parallel zur Straße bzw. gemeinschaftlichen Privaterschließung gewahrt bleiben und die Anlage zur Erschließungsfläche hin begrünt bzw. abgepflanzt werden.

3.4 Erschließung/Infrastruktur

Straßen/Wege/Bahntrasse:

Das Plangebiet wird durch die 6,50 m breite Planstraße erschlossen. Sie führt, ausgehend von der Straße Am Alexanderhaus, als Stichstraße mit Wendekreis in das Gebiet. Sie soll verkehrsberuhigt als Mischfläche für Pkw, Radfahrer und Fußgänger ausgebaut werden. Der Straßenquerschnitt ist so gewählt, dass im Straßenraum gestalterische und verkehrsberuhigende Maßnahmen durchgeführt und einzelne Parkplätze untergebracht werden können. Durch den Verlauf der öffentlichen Erschließungsstraße wird ein bestehendes Gebäude überplant. Die Herstellung der Erschließungsanlagen ist mit dem Investor im städtebaulichen Vertrag einvernehmlich geregelt.

Die übrigen Quartiere werden über Privatstraßen erschlossen. Um eine städtebauliche Ordnung zu erhalten, sind im Bebauungsplan innerhalb der Mischgebiets- und Wohngebietsflächen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt worden, die der Sicherung der Erschließung der Grundstücke dienen sollen. Damit auch eine spätere Erschließung sichergestellt ist, sollte der Vorhabenträger vor Veräußerung von erschließungsrelevanten Grundstücken eine entsprechende Baulasterklärung auf das Grundstück eintragen lassen.

Um ein Fuß- und Radwegenetz sicherzustellen, sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche entsprechende Wege geplant, die das Plangebiet mit den angrenzenden Plangebiet und vorhandenen Stadtteilen verknüpfen.

Entlang der Straße Am Alexanderhaus ist an der südlichen Seite ein gemeinsamer Geh- und Radweg geplant, für den zusätzliche Flächen in einer Breite von 2,25 m gesichert werden.

Der Planbereich ist an den ÖPNV angeschlossen. Er wird durch die neu einzurichtende Haltestelle im angrenzenden Bebauungsplan N-800 A an der Eiffelstraße erschlossen, die durch die Linie 322 bedient wird. Durch diese Linie besteht eine direkte Anbindung in das Stadtzentrum und zum Hauptbahnhof.

Die Realisierung einer Regionalstadtbahn mit einem Haltepunkt auf der unmittelbar südlich angrenzenden Fläche im benachbarten Bebauungsplan N-800 B bleibt optional erhalten. Innerhalb der festgesetzten Fläche für schienengebundenen Personennahverkehr ist ein Fuß-/Radweg angelegt worden.

Technische Infrastruktur:

Die Versorgung des Plangebietes mit technischer Infrastruktur wird gesichert sein.

Die Löschwasserversorgung ist nach DVGW Arbeitsblättern W 405 und W 331 sicherzustellen. Der Löschwasserbedarf beträgt $96 \text{ m}^3/\text{ha}$. Im Plangebiet sind Unterflurhydranten nach DIN 3221, Teil 1 in einem Abstand von ca. 120 m vorzusehen.

Kindertagesstätte/soziale Einrichtungen:

In der Mitte des neuen Stadtteils Alexanderhaus, innerhalb des Bebauungsplanbereiches N-800 D, ist die Einrichtung einer Kindertagesstätte mit zusätzlichen Räumen für unterschiedliche soziale Zwecke vorgesehen. Diese soziale Einrichtung kann damit das Zentrum beleben und den Ort der stadtteilbezogenen Kultur- und Sozialarbeit bilden. Bei insgesamt rd. 465 Wohneinheiten, die durch die fünf Bebauungspläne N-800 A - E ermöglicht und in zeitlichem Abstand entwickelt werden, entsteht ein zusätzlicher Bedarf für zwei Kindergartengruppen. Die ausgewiesene Fläche für die geplante Kita ist so bemessen, dass ein maximal 4-gruppiger Kindergarten gebaut werden kann. Zum jetzigen Zeitpunkt kann davon ausgegangen werden, dass eine 3-gruppige Anlage den Bedarf deckt.

Spielplätze:

Durch das Modellkommunengesetz (ModKG) finden die Rechtsvorschriften des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze in der Modellkommune Oldenburg keine Anwendung. Das Gesetz ist befristet vom 01.01.2006 bis 31.12.2008.

Nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz wäre ein Kinderspielplatz vorzusehen, dessen nutzbare Fläche mindestens 2 % der zulässigen Geschossfläche in Gebieten, in denen Wohnen allgemein zulässig ist, beträgt. Für das Plangebiet wäre danach eine nutzbare Spielfläche von 74 m^2 erforderlich.

Das grünordnerische Konzept für den neuen Stadtteil Alexanderhaus sieht eine Konzentration der Spielflächen innerhalb der großzügigen öffentlichen Grünzonen vor. So wird im südwestlich angrenzenden Bebauungsplangebiet N-800 B ein Spielplatz in der Größe von ca. 800 m^2 angelegt. Er kann über die Fuß- und Radwege innerhalb der öffentlichen Grünflächen gefahrenarm von allen Seiten erreicht werden. Die maximal zulässige Entfernung von 400 m wird nahezu eingehalten. Zusätzlich werden die miteinander vernetzten öffentlichen Grünflächen, die über kurze Wege von allen Grundstücken gut erreichbar sind, sowie der südlich der zukünftigen Kindertages-

stätte (N-800 D) geplante 1 800 m² große Bolzplatz wie auch das Wäldchen östlich der Alexanderstraße als Spielflächen von den Kindern genutzt werden. Die zu beaufsichtigenden Kleinkinder werden überwiegend in den Privatgärten spielen. Für die angrenzenden Bebauungspläne N-800 A - D war eine Spielplatzfläche von 2 400 m² nachzuweisen. Obwohl die Vorschriften des Nds. Spielplatzgesetzes durch das ModKG zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes keine Anwendung finden, wird dennoch eine ausreichende Spielplatzversorgung im Sinne einer kinderfreundlichen Stadt in erreichbarer Nähe bereitgestellt.

Schulen:

In den benachbarten Wohngebieten sind zwei Grundschulen vorhanden, die zurzeit noch Kapazitäten zur Verfügung stellen können. Die Einzugsgrenze läuft quer über das neue Baugebiet Alexanderhaus. Anhand der zu erwartenden Einwohnerzahlen wurde ein Schülerentwicklungspotential von 11 Schüler/-innen pro Jahrgang für die Grundschule Dietrichsfeld und 15 Schüler/-innen für die Grundschule Alexandersfeld errechnet.

Der Planbereich liegt im Einzugsbereich der Grundschule Alexandersfeld. Die räumlichen Kapazitäten in dieser Grundschule lassen die prognostizierte Aufnahme in den kommenden Jahren zu. Die Zweizügigkeit dieser Schule wird nicht gefährdet.

Als weiterführende Schulen werden die IGS Flötenteich, das Schulzentrum Ofenerdiek, die Hauptschule Ofenerdiek sowie neben den Gymnasien in der Innenstadt das Neue Gymnasium Oldenburg besucht werden.

Freizeit:

Sportplätze sind an den umliegenden Schulen in ausreichender Anzahl vorhanden. Besonders die im Norden gelegene Grundschule Alexandersfeld verfügt über ein großes Außensportgelände. Weitere Flächen (Hockey-Außenanlagen, sechs Tennisplätze, Fußballfeld und Tennishalle) stehen beim dort ansässigen PSV Oldenburg zur Verfügung. Vom Plangebiet aus sind die Naherholungsgebiete Großer Bürgerbusch mit Spielplatz und Kleiner Bürgerbusch fußläufig zu erreichen.

3.5 Entwässerung

Das Schmutzwasser der Privatgrundstücke wird dem öffentlichen Schmutzwasserkanal zugeleitet.

Das Gelände liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A des ausgewiesenen Wasserschutzgebietes "Oldenburg II". Bodenuntersuchungen, vorgenommen vom "Geotechnischen Institut für Baugrund, Altlasten, Recycling Krauss & Partner GmbH", Oldenburg, haben ergeben, dass im Untergrund der benachbarten Baugebiete N-800 A und B eine durchgehende Geschiebelehmschicht vorhanden ist. Unter der Geschiebelehmschicht steht in einer Tiefe von 8,00 m ein gespannter Grundwasserleiter an. Oberhalb der Schicht wurde bei allen Sondierungen Stauwasser in Tiefen zwischen 0,00 und 1,50 m angetroffen. Es ist davon auszugehen, dass in niederschlagsreichen Jahreszeiten in dieser Höhe unter Geländeoberkante Stauwasser vorliegen kann.

Zur Gewährleistung einer zukünftigen Bebauung muss durch geeignete Maßnahmen, z. B. durch Bodenmodellationen, eine temporäre oder dauerhafte Trockenlegung der Bauflächen vorgenommen werden. Nach DIN 4095 müssen tiefliegende Bauwerke (Keller) gegen von außen drückendes Wasser mit Hilfe von wasserundurchlässigen Bauteilen geschützt werden.

Eine qualitative Beeinträchtigung des gespannten Grundwasserleiters durch Niederschlagswasser, das die gesamten anstehenden Bodenschichten durchsickert, ist aufgrund der guten Filtereigenschaften des Geschiebelehms als gering zu bewerten. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ausschließlich über Versickerungsschächte, wasserdurchlässiges Pflaster oder Rohrrigolen ist wegen der Lage im Wasserschutzgebiet nicht zulässig.

Um Aussagen über erforderliche Regenwasserbehandlungsmaßnahmen treffen zu können, wurde durch die "Ingenieurgesellschaft agwa", Hannover, eine Bewertung der entstehenden Belastung und der Gewässerbelastbarkeit der Bäche vorgenommen. Ergebnis ist, dass eine Regenwassereinleitung in den gespannten Grundwasserleiter ohne vorherige Behandlung nicht vorgenommen werden darf.

Es ist zu beachten, dass wegen der Lage im Wasserschutzgebiet keine Grundwasserbrunnen in den gespannten Grundwasserleiter abgeteuft werden dürfen.

Das Niederschlagswasser, welches im Plangebiet auf den privat und öffentlich befestigten Flächen anfällt, wird über Regenwasserkanäle in den vorhandenen Teich, der der Regenrückhaltung dient, geleitet und dort zwischengespeichert. Von dort wird es gedrosselt in die Ofenerdieker Bäche geleitet. Es wird eine Drosselabflussspende von 1,5 l/(s ha) nicht überschritten. Zurzeit befindet sich eine dichte Vegetation entlang des Teichufers. Eine ausreichende direkte Zufahrtsmöglichkeit für Unterhaltungsfahrzeuge ist sicherzustellen. Weiterhin ist zu gewährleisten, dass die am Regenrückhaltebecken bestehende oder geplante Vegetation die Unterhaltung nicht verhindert. Der Zulauf und der Drosselablauf erfolgt über Rohre, deren Lage in der Örtlichkeit an den vorhandenen Gehölzbestand angepasst werden kann. In den Zulaufschacht wird ein Schlammfang integriert, um den Eintrag von absetzbaren Stoffen (Sand, Treibgut etc.) zu verhindern. Das geplante Rückhaltebecken wird mit einem Dauerstau (max. Wassertiefe 1,00 m) versehen. Der naturnahe Zustand des Teiches bleibt erhalten. Im Westen wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht die Zugänglichkeit gewahrt; der östlich an den Teich angrenzende Weg ist so anzulegen, dass er ebenfalls zur Unterhaltung des Rückhaltebeckens genutzt werden kann.

Der Teich befindet sich innerhalb einer festgesetzten privaten Grünfläche. Für die Einleitung des Oberflächenwassers und dessen Speicherung sind entsprechende Nutzungsrechte für den OÖW zu vereinbaren.

Innerhalb der privaten Bauflächen sind einzelne Grundstücke mit Leitungsrechten zu belasten, um die Durchleitung von Regenwasser in Regenwasserkanälen zu den Becken und ggf. Schmutzwasser in Schmutzwasserkanälen zu den entsprechenden Anschlüssen hin zu gewährleisten.

Einen positiven Effekt auf den Niederschlagsabfluss besitzen Gründächer. Grundsätzlich sollte den späteren Bauherren die Errichtung von Grasdächern sowohl beim

Haupt- als auch insbesondere bei Nebengebäuden, Garagen etc., nahegelegt werden.

3.6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Bezug auf Altlasten und Kampfmittel

Im Rahmen der "Erfassung und Erkundung zur Gefährdungsabschätzung von Rüstungsaltlasten in Niedersachsen, Standort Oldenburg (360)" wurde im Auftrag des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie eine Nutzungsrecherche für den Flugplatz Alexandersfeld von dem Ingenieurbüro BREGAU-Institute, Bremen, im Juli 1995 erarbeitet. Für den Planbereich ergeben sich daraus Auswirkungen, die in einem hydrologischen Gutachten und einer überschlägigen Baugrundbewertung sowie einer ersten Folgeuntersuchung Gefährdungsabschätzung des Untergrundes vom Geotechnischen Institut für Baugrund, Altlasten, Recycling Krauss & Partner GmbH, Oldenburg, näher untersucht wurden. Dabei war im Gesamtbereich des neuen Stadtteils Alexanderhaus u. a. die Lage und Art der Verfüllung von mutmaßlichen Bombentrümmern sowie aufgrund des Verdachts, dass auf den Plangebietsflächen Militärfahrzeuge abgestellt waren und Flugbenzin abgelassen wurde, stichprobenartig mittels Bodenuntersuchungen der Gehalt an Mineralölkohlenwasserstoffen zu klären.

Außerdem wurde im Bereich von ehemaligen Fischteichen eine Auffüllung mit Bauschutt-, Ziegelresten- und Schlackeanteilen angetroffen, die zusätzlich auf Schwermetalle und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe untersucht wurden.

Zusammenfassend wurde festgestellt, dass im vorliegenden Plangebiet N-800 E keine schädlichen Bodenverunreinigungen in den untersuchten Teilbereichen vorliegen. Lediglich auf einer Teilfläche im Bebauungsplan N-800 C wurde ein lokaler Sanierungsbedarf festgestellt und zum anderen Boden vorgefunden, der im Falle eines Bodenaushubs nicht wieder auf dem Plangebiet eingebaut werden kann, sondern auf einem anderen, dafür zugelassenen Gelände wiederverwertet bzw. entsorgt werden muss.

Die Gutachten sind zum einen bei der Stadt Oldenburg und zum anderen bei der GSG Oldenburg Bau- und Wohnungsgesellschaft mbH einsehbar.

Die Bezirksregierung Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, hat bei einer Auswertung der dort vorhandenen alliierten Luftbilder eine Bombardierung des Planbereiches festgestellt, so dass aus Sicherheitsgründen bei evtl. Bauvorhaben je nach Baumaßnahme baubegleitende Maßnahmen empfohlen werden. In der Regel ist zur Bestätigung der Kampfmittelfreiheit eine Sondierung der Flächen erforderlich.

3.7 Lärm

Das Plangebiet N-800 E wird aus nördlicher Richtung durch die Straße Am Alexanderhaus und aus westlicher Richtung durch die Alexanderstraße lärmbelastet. Aus südlicher Richtung könnten zukünftig Emissionen von der festgesetzten Bahntrasse und dem angrenzenden Sondergebiet auftreten. Vom benachbarten ehemaligen Fliegerhorst können bis zur bevorstehenden Aufgabe der militärischen Nutzung, voraussichtlich im Jahr 2007, durch Bundeswehrübungen ebenfalls Lärmbelastungen auftreten.

Um beurteilen zu können, inwieweit die geplante Nutzung mit den Lärmvorbelastungen vereinbar ist, wurde im Rahmen der Planung ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Beurteilungsgrundlage ist neben dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau". Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 sind Orientierungswerte getrennt für den Tag- (06:00 - 22:00 Uhr) und den Nachtzeitraum (22:00 - 06:00 Uhr) aufgelistet. Für Mischgebiete werden 60 dB(A) tags und 50 dB(A)/45 dB(A) nachts, für allgemeine Wohngebiete werden 55 dB(A) tags und 45 dB(A)/40 dB(A) nachts empfohlen. Der jeweils höhere nächtliche Orientierungswert ist für Verkehrsgeräusche anzusetzen.

Zurzeit nimmt man lediglich die Straßenverkehrsgeräusche, ausgehend von der Alexanderstraße und der Straße Am Alexanderhaus, wahr. Die Straßenverkehrsimmissionen wurden gem. DIN 18005 anhand der prognostizierten Verkehrszahlen, des Lkw-Anteils und der zulässigen Geschwindigkeiten berechnet. Auf der Alexanderstraße wurde mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke von DTV = 17 000 Kfz und einem mittleren Lkw-Anteil von 5 % tags und 7,9 % nachts gerechnet. Für die Straße Am Alexanderhaus wurde im Bereich der Alexanderstraße von DTV = 5 000 Kfz/Tag, weiter im Osten von DTV = 4 400 Kfz/Tag und einem mittleren Lkw-Anteil von 6 % tags und 2 % nachts bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h ausgegangen.

Entlang der Alexanderstraße sind die Immissionsbelastungen mit 72 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts sehr hoch. Auch im Kreuzungsbereich mit der Straße Am Alexanderhaus ergeben sich Immissionspegel, die über 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts liegen. Mit zunehmendem Abstand zur Alexanderstraße nehmen die Immissionsbelastungen jedoch kontinuierlich ab, so dass in einem Großteil des mit Überbauung vorgesehenen Plangebiets mit Immissionsbelastungen von weniger als 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts zu rechnen ist. Dies sind Werte, die den zulässigen Immissionsbelastungen in Mischgebieten entsprechen, in denen u. a. auch Wohnen ohne Einschränkungen zulässig ist.

Der Planbereich N-800 E wird im Süden durch eine im benachbarten Bebauungsplan N-800 B festgesetzte Bahntrasse begrenzt. Die Umsetzung der Planung in Form der Realisierung einer SPNV-Anbindung erscheint aus verkehrsplanerischer Sicht zukünftig nicht mehr möglich. Zum jetzigen Planungszeitpunkt wird aus Gründen der Planungsoffenheit dennoch ein zukünftiges Befahren der festgesetzten Bahntrasse mit schienengebundenen Verkehrsmitteln im Lärmschutzgutachten berücksichtigt.

Für den schienengebundenen Verkehr ist die spezielle Berechnungsvorschrift der "Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen" zu entnehmen. Die Lärmemissionen werden durch die Zugart, die Zuglänge, die gefahrenen Geschwindigkeiten und die Ausführung des Gleiskörpers bestimmt. Bei der Prognoseberechnung wurde von tags vier Fahrten pro Stunde, nachts einer Fahrt pro Stunde ausgegangen.

Da die Trasse nur dem schienengebundenen Nahverkehr dienen soll, ist von einem geräuscharmen Schienensystem auszugehen. Die sich daraus ergebende prognosti-

zierte niedrige Überschreitung lässt die Ausweisung eines Mischgebietes unmittelbar entlang der Bahn zu. Lediglich ein Teilbereich liegt in Zusammenhang mit dem Verkehrslärm ausgehend von der Straße in einem stärker lärmvorbelasteten Bereich.

Ausgehend von den vorherrschenden Emissionen sind entlang der Straßen Maßnahmen erforderlich, die zu einem verträglichen Wohnen führen. Aktive Maßnahmen, wie ein Schallschutzwall oder eine Schallschutzwand, scheiden aus, da hier dem Erhalt des dichten Bewuchses mit alten und gesunden Bäumen Vorrang einzuräumen ist. Daher wird entlang der Alexanderstraße ein 15,00 bis über 100,00 m breiter Grünstreifen als zu erhalten festgesetzt und eine zusätzliche Bebauung innerhalb dieses Bereiches somit ausgeschlossen.

Entlang der Straße Am Alexanderhaus ist eine Bebauung erst hinter dem vorhandenen Wäldchen, 110,00 m von der Kreuzung Alexanderstraße/Am Alexanderhaus entfernt, vorgesehen. Hier entsteht ein Kreuzungsbereich in Verlängerung der Haßfurter Straße. Aus städtebaulichen Gründen sollte man hier, um den Kreuzungsbereich und die Einfahrt in das neue Wohngebiet zu markieren, mit der Bebauung möglichst nah an die Straße herankommen. Damit erzielt man zusätzlich in Verbindung mit der gegenüberliegenden, relativ homogenen Bebauung und der im angrenzenden Bebauungsplan N-800 A vorgesehenen Bebauung eine der Straße angemessene gefasste Straßenflucht.

Sowohl die Straßenrandbebauung als auch die vorhandenen Hofgebäude bzw. die sie zukünftig ersetzenden Gebäude bieten für die rückliegende Bebauung eine gute Abschirmung, wodurch die Lärmbelastung erheblich reduziert werden kann.

An der südlichen Plangebietsgrenze beginnen die überbaubaren Flächen in einem Abstand von 26,00 m zur Alexanderstraße, in der Flucht des vorhandenen alten Hofgebäudes. Um auf den ehemaligen Hofflächen eine gute Nutzungsdurchmischung zu erreichen und nicht auf Flächen mit festzusetzenden Baumbeständen zurück zu greifen, scheiden größere Abstände zur Bahn und zur Straße aus.

Im südlich angrenzenden Bebauungsplan N-800 B ist ein Sondergebiet festgesetzt, auf dem bereits ein Supermarkt entstanden ist. Die Belieferung des Marktes erfolgt über die Alexanderstraße in unmittelbarer Nachbarschaft zur Straße, so dass keine zusätzlichen Lärmbelastungen durch die Anlieferung entstehen. Die Parkplätze sind durch das Marktgebäude vom Plangebiet getrennt. Einzige Emissionsquelle Richtung Norden ist eine Lüftungsanlage auf dem Dach des Marktes, deren Schalldruck in 5,00 m Abstand 49 dB(A) beträgt. Die Baugrenzen für die geplanten angrenzenden Mischgebiete sind mindestens 30,00 m, die Freiflächen 25,00 m entfernt, so dass sich die Lärmbelastung nicht nachteilig auf das zulässige Wohnen innerhalb des Mischgebietes auswirkt.

Das Plangebiet grenzt an Bereiche, in denen sowohl bestehende als auch neue Wohngebiete festgesetzt sind. Insgesamt kann man feststellen, dass die Nachfrage nach Baugrundstücken in infrastrukturell günstig erschlossenen Gebieten in Oldenburg nach wie vor ungebrochen ist. Die Nähe zu Sport- und Einkaufsstätten, zur Grundschule, die optimale Verkehrsanbindung und die Naherholungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nachbarschaft sprechen dafür, trotz der vorhandenen Lärmbelastung hier, wie im Rahmenplan vorgesehen, eine Wohnbebauung auszuweisen. Ledig-

lich im Bereich der ehemaligen Hofflächen sollen Mischgebietsflächen entstehen, die hauptsächlich über die vorhandene Zufahrt erschlossen werden. Wünschenswert wäre es, im Bereich der alten Hofgebäude eine Seniorenwohnanlage und ein Bauernhauscafé zu errichten.

Da ein Teil der Flächen einer ausschließlichen Wohnnutzung zugeführt wird, muss aus dem Bebauungsplan hervorgehen, dass es sich um ein lärmbelastetes Gebiet handelt. Lärmschutzmaßnahmen, insbesondere für Terrassenbereiche und Schlafräume, bleiben in diesem Fall dem jeweiligen Eigentümer überlassen.

Die im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 charakterisieren die rechnerisch ungünstigste Lärmsituation. Aus dem Lärmpegelbereich lässt sich anhand der DIN 4109 bestimmen, welches erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile vorzusehen ist, damit ein ausreichender Lärmschutz der Innenräume gewährleistet ist. Der dem Lärmpegelbereich zugeordnete maßgebliche Außenlärmpegel beinhaltet einen Aufschlag von 3 dB(A) gegenüber den abwägungsrelevanten Beurteilungspegeln der DIN 18005. Um Eventualfällen vorzubeugen, wurde bei der Darstellung des Lärmpegelbereichs auf eine Berücksichtigung des Abschirmeffektes der Bebauung verzichtet.

Da jedoch ein ausreichender Schutz, insbesondere der Wohn- und Aufenthaltsräume in den Obergeschossen allein durch aktive Schallschutzmaßnahmen nicht möglich ist, werden in § 5 Abs. 1 passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Für lärmempfindliche Personen empfiehlt es sich, bei der Grundrissgestaltung Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite zu planen und zum Süden hin ausgerichtete Freibereiche durch bauliche Maßnahmen abzuschirmen. Der Einbau von schallgedämmten Lüftungsvorkehrungen in den zur Schallquelle zugewandten Fenstern wird zusätzlich empfohlen.

Vom zukünftigen Betreiber der Bahn müssen in einem erforderlichen Planfeststellungsverfahren gem. 16. BImSchV (Bundesimmissionsschutzverordnung - Verkehrslärmschutzverordnung) ggf. aktive Lärmschutzmaßnahmen nachgewiesen werden. § 5 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen setzt fest, dass zum Schutz und zur Minderung vor schädlichen Umwelteinwirkungen der Betreiber des schienengebundenen regionalen Personennahverkehrsmittels bauliche und/oder sonstige Vorkehrungen innerhalb der für Bahnanlagen ausgewiesenen Flächen zu treffen hat, damit die Beurteilungspegel von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts in einem Abstand von 7,00 m zur Bahntrassenmitte und in einer Höhe von 2,00 m über Schienenoberkante nicht überschritten werden. § 5 Abs. 2 bewirkt, dass neben dem § 5 Abs. 1, der die Innenräume der Gebäude schützt, auch die Freiflächen der Wohngebäude vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. Dies kann durch leise Fahrzeuge, durch eine lärmgedämpfte Schienentrasse, durch eine Lärmschutzwand oder durch organisatorische Maßnahmen, wie Fahrgeschwindigkeit, Zuglänge und Frequentierung der Bahnstrecke erzielt werden.

Mit den oben beschriebenen Maßnahmen sind innerhalb der lärmvorbelasteten Bereiche gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

Das schalltechnische Gutachten ist bei der Stadt und der GSG Oldenburg Bau- und Wohnungsgesellschaft mbH einsehbar.

Der Bebauungsplan N-800 E liegt in der Nähe zum ehemaligen Fliegerhorst. Durch Verlegeübungen der Bundeswehreinheiten, die über die Hauptverkehrsstraße Alexanderstraße geführt werden, kann es ca. zweimal im Jahr zu erheblichen Lärmbelastungen kommen. Der Bebauungsplan enthält den Hinweis, dass Abwehr- und Entschädigungsansprüche wegen der Emissionen gegen die Bundeswehr nicht geltend gemacht werden können. Dies hat jedoch nur Auswirkungen bis die Bundeswehrflächen, voraussichtlich 2007, in eine andere Nutzung überführt werden.

3.8 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten Oldenburgs, östlich der Alexanderstraße und südlich der Straße Am Alexanderhaus. Die nördlich angrenzenden Gebiete sind geprägt von einer heterogenen Einzel- und Doppelhausbebauung. Im Osten schließt sich die neue Bebauung des GSG-Areals Stadtteil Alexanderhaus mit einer ebenfalls kleinteiligen Bebauung an. Um dem neuen Stadtteil Alexanderhaus einen Zusammenhang innerhalb eines Gestaltungsrahmens zu geben, werden in Anlehnung an die angrenzenden neuen Bebauungspläne gestalterische Festsetzungen in Form von örtlichen Bauvorschriften getroffen.

Da es sich hier um ein klar abgegrenztes Gebiet handelt, das durch vorhandene Grün- und Bebauungsstrukturen eingegrenzt wird, beschränken sich die örtlichen Bauvorschriften auf die wesentlichen Gebäudematerialien und die zulässigen Einfriedungen.

Das zulässige Material für die Außenwände der Gebäude ist, wie in dieser Gegend üblich, auf Putz, Holz sowie roten und rotbuntem Ziegel bzw. Klinker beschränkt. Zu Gliederungszwecken ist auch eine Kombination der verschiedenen Baumaterialien zulässig. Entsprechend sind für die Dacheindeckungen rote, rotbunte oder graue unglasierte Baumaterialien zu verwenden. Zusätzlich sollen Sonnenkollektoren, Zink- und Grasdächer zulässig sein.

Damit die Farbbezeichnungen definiert werden können, ist in der örtlichen Bauvorschrift eine Farbauswahl nach dem Farbbregister RAL 840 HL zu den genannten Farbtönen getroffen worden.

Um einem Erscheinungsbild mit unterschiedlichsten Einfriedungen vorzubeugen und eine einheitliche grüne Abgrenzung zur vorhandenen Bahnstrecke und zur öffentlichen Grünfläche zu erhalten, wird festgesetzt, dass wie bei straßen- und wegeseitigen Einfriedungen nur Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen zulässig sind. Zur Fläche für Bahnanlagen hin sind die Privatgrundstücke ebenfalls mit Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen einzufrieden.

4. Städtebauliche Daten

Plangebietsgrößen	ca. 35 175 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 7 220 m ²
Öffentliche Grünflächen	ca. 2 515 m ²

Private Grünflächen	ca. 9 715 m ²
Mischgebietsflächen	ca. 6 495 m ²
Wohngebietsflächen	ca. 9 230 m ²

5. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung

Ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB zwischen der Stadt Oldenburg und dem Investor regelt die Umsetzung des Bebauungsplanes (Erschließung).

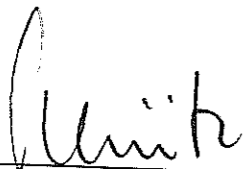
Vornehmliches Anliegen der Stadt ist es, über geplante Bauvorhaben informiert zu werden mit dem Ziel, innerhalb des neuen Stadtteils kleine Quartiere mit einer einheitlichen städtebaulichen Gestalt entstehen zu lassen. Um dem Ziel zu entsprechen, einen Stadtteil mit einer hohen Wohnqualität und Richtungweisendem Städtebau zu entwickeln, soll sowohl in einem städtebaulichen Vertrag und folgerichtig in den Grundstückskaufverträgen die Verpflichtung aufgenommen werden, dass zusammenhängende Bauvorhaben hinsichtlich der Gebäude- und Freiflächengestaltung frühzeitig mit der Stadt Oldenburg abzustimmen sind.

Stadt und Unternehmer sind sich einig, dass durch die Umsetzung gewisser energetischer Anforderungen zu einem nachhaltigen Primärenergieeinsatz und einer Reduktion von Klimaschadstoffen beigetragen werden soll. Entsprechende Verpflichtungen werden ebenfalls im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die Kosten, die bei der Umsetzung des Bebauungsplanes N-800 E entstehen, werden im städtebaulichen Vertrag dem Investor auferlegt.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg am 27.03.2006 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, den 27.03.2006



Oberbürgermeister

