

Begründung zum Bebauungsplan N-800 C

(Stadtteil Alexanderhaus/Quartier Nord-Ost)

1. Anlaß und Ziel der Planung

Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb.) hat am 20.07.1999 beschlossen, für Flächen südlich des Schmälkamps und westlich des Hagelmannsweges den Bebauungsplan N-800 C aufzustellen.

Hierbei handelt es sich um einen von insgesamt fünf Bebauungsplänen zum neu entstehenden Stadtteil Alexanderhaus. Auf einer Gesamtfläche von ca. 31 ha sollen rund 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, auf Grundlage der Rahmenplanung ein neues Wohngebiet mit ca. 134 Wohneinheiten zu entwickeln. Es sollen unterschiedliche Wohnformen, deren Schwerpunkt das eigene Haus ist, ermöglicht werden. Kettenhäuser, Gartenhofhäuser, Reihen- und Doppelhäuser sowie freistehende Einfamilienhäuser sind hier geplant. In der Rahmenplanung wurde eine relativ hohe Verdichtung mit z.T. neuen Bauformen auf relativ kleinen Grundstücken angestrebt. 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

Der Flächennutzungsplan 1996 stellt die Flächen des Planbereichs als Wohnbauflächen und am südöstlichen Rand als Grünflächen dar. Durch die geplante Verlegung und Umgestaltung der Ofenerdieker Bäke werden die Grünflächen zukünftig südlich der Bahnlinie, die Bäke begleitend, verlaufen. Der Flächennutzungsplan wurde bereits entsprechend geändert.

Nordwestlich des Plangebietes schließt der Bebauungsplan Nr. 523 an, in dem nördlich und östlich des Plangebietes allgemeine Wohngebiete festgesetzt sind. Hier sind eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschossflächenzahl von 0,25 zulässig. Westlich, südwestlich und südlich werden die Bebauungspläne N-800 A, B und D des neuen Stadtteils Alexanderhaus anschließen, die ebenfalls aus dem Rahmenplan entwickelt wurden.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Das ca. 6,58 ha große Plangebiet besteht aus den Flurstücken 2436/149, 561/175 und 553/174, die derzeit als Grünland bzw. Maisacker genutzt werden, sowie aus Teilflächen der Flurstücke 2441/171 (Ofenerdieker Bäke), 2442/174 (Nordbäke) und einem östlich angrenzenden Teilbereich des Flurstücks 1616/178 der Flur 18 der Gemarkung Eversten.

Die Westseite des Plangebietes wird durch eine Wallhecke gefasst. Im Süden begrenzt die stillgelegte Bahntrasse zum ehemaligen Fliegerhorst mit begleitenden Gehölzbeständen und Gräben das Gebiet. Im Norden wird das Plangebiet durch die Gärten und Hintergrundstücksbebauung der Häuser Am Schmätkamp begrenzt. Im Osten grenzen an die Ofenerdieker Bäke und die Nordbäke die Gärten teilweise ebenfalls mit Hintergrundstücksbebauung der Häuser Hagelmannsweg 109 – 115 an.

2.3 Zustand und Bewertung von Natur und Landschaft

Naturräumlich betrachtet, ist das Plangebiet den „Wiefelsteder Geestplatten“ zuzuordnen, einem Teilbereich der naturräumlichen Region „Ostfriesisch-Oldenburgische Geest“. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Ausprägung als grundwassernahe, ebene Geest mit feuchten bis nassen, z.T. lehmigen Sandböden. Gleye sind der vorherrschende Bodentyp. Das landwirtschaftliche Ertragspotential liegt von Natur aus auf geringem bis mittlerem Niveau.

Das Plangebiet weist im Untergrund eine durchgehende Geschiebelehmschicht auf. Diese ist von glazifluviatilen Sanden der Saale-Kaltzeit in einer Mächtigkeit von bis zu 3 m überlagert. Die Geschiebelehmschicht bewirkt eine hydrogeologische Differenzierung: Die aufliegenden Sande bilden ein oberflächennahes Stauwasserstockwerk, das bis an das Geländeniveau heranreichen kann. Bei Sondierungsbohrungen wurde in Tiefen zwischen 0 und 1,5 m unter Gelände jeweils Stauwasser angetroffen. Unterhalb des Geschiebelehms befindet sich in etwa 8 m Tiefe der Hauptaquifer. Das Grundwasser ist dort gespannt.

Die Grundwasserneubildungsrate liegt im langjährigen Mittel bei 100 – 200 mm/a. Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Verkehr und Wasser GmbH Oldenburg in Oldenburg-Alexandersfeld.

Das oberirdische Hauptgewässer im Bereich des Plangebietes ist die Ofenerdieker Bäke, ein linker Nebenbach der Haaren im Einzugsgebiet der Hunte. Die Ofenerdieker Bäke quert das Plangebiet von Nordost nach Südwest. Der Bach wurde mit einem Regelprofil ausgebaut, so dass naturnahe Strukturelemente nur punktuell vorhanden sind.

Die Nutzungsstruktur des Plangebiets gliedert sich in drei Bereiche. Der nördliche Teil wird als Grünland genutzt, der südliche als Maisacker. Im Westteil liegen Brachflächen unterschiedlicher Feuchtegrade, die von Baumbeständen und einem Teich zusätzlich strukturiert werden.

Am Westrand verläuft eine Wallhecke, die gemäß § 33 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) geschützt ist. Ein am Südostrand z.Z. noch vorhan-

denes Wallheckenrudiment ist ebenfalls geschützt. Im Rahmen der wasserbehördlichen Genehmigung zur Umlegung der Ofenerdieker Bäche wurde einer Entfernung der Bäume zugestimmt. Bei der Umsetzung der Umlegung sollte dennoch versucht werden, das Wallheckenrudiment - soweit möglich - zu erhalten. Hierzu ist eine Abstimmung mit der für die Unterhaltung zuständigen Haaren-Wasseracht erforderlich.

Ein ca. 715 qm großer Teilbereich der Brachflächen ist dem Typ „seggen-, binsen- und hochstaudenreiche Nasswiese“ zuzuordnen, so dass es sich um ein besonders geschütztes Biotop gemäß § 28a NNatG handelt.

Auf einer Teilfläche am Westrand des Plangebietes wurde im Rahmen von Bodenuntersuchungen festgestellt, dass sich dort mit Blei belasteter Füllboden befindet. Für den Bereich wird ein Bodenaustausch empfohlen.

Im Grünordnungsplan, der 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

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe im Sinne des § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Natur und Landschaft vor. Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen sowie von Erschließungsstraßen sind umfangreiche Bodenversiegelungen zu erwarten. Lebensräume von wildlebenden Pflanzen und Tieren werden zerstört. Die Schutzgüter Klima/ Luft und Landschaftsbild werden in ihrer Funktion eingeschränkt.

Gemäß § 1a BauGB ist im Rahmen der Bauleitplanung auch die naturschutzrechtliche 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 öffentliche Grünflächen bzw. Regenrückhalteanlagen festgesetzt, um eine weitere öffentliche Grünfläche ergänzt und miteinander vernetzt. Die Ofenerdieker Bäche am Ostrand des Gebietes wird naturnah ausgebaut.

Von der beabsichtigten Erschließung als Wohnbaugebiet gehen folgende erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung aus, die innerhalb des Plangebietes weder vermieden noch ausgeglichen werden können:

- Schutzgut Boden

- Versiegelungen durch Gebäude und Verkehrsflächen

- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften
- Verlust eines gemäß § 28a NNatG besonders geschützten Biotops von ca. 715 m², südwestlich der ehemaligen Hofstelle
- Verlust eines Wallheckenrudiments von 35 m Länge mit 2 Eichen am südöstlichen Plangebietsrand
- Verlust von ca. 10 Einzelbäumen

Der Verlust von ca. 10 Einzelbäumen wird durch umfangreiche Neupflanzungen im benachbarten B-Plangebiet N-800 D ausgeglichen. Für die übrigen Eingriffe sind geeignete Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich. Deren Umfang bemisst sich nach einer Gegenüberstellung des Naturschutzwertes im Ausgangszustand und im Planungszustand (s. Grünordnungsplan und Pkt. 3.2).

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Entsprechend den Darstellungen im geänderten Flächennutzungsplan und der Rahmenplanung sind für den Planbereich Wohnbauflächen sowie öffentliche Grünflächen am nordwestlichen und nordöstlichen Rand geplant.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen naturräumlichen Gegebenheiten soll auf den Flächen der ehemaligen Einflugschneise, östlich des ehemaligen Militärflughafens in Verbindung mit den Bebauungsplänen N-800 A, B, D und E ein neuer Stadtteil mit rd. 465 Wohneinheiten für unterschiedliche Ansprüche geschaffen werden. 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.

Planungsziel ist, hier Flächen für Wohngebiete mit einer zum Teil verdichteten Bebauung auszuweisen. Damit soll die Gelegenheit wahrgenommen werden, ein städtebaulich zusammenhängendes Areal für die Zukunft zu schaffen, das nach Bedarf in Teilabschnitten verwirklicht werden kann. 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 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. Darüber hinaus bietet die vorgesehene Wiederbelebung der angrenzenden Bahntrasse günstige Voraussetzungen zur stärkeren Nutzung des schienengebundenen Nahverkehrs und würde somit zu einer Verminderung des Individualverkehrs führen.

Da Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden und sonstige Belange wie Lärm (s. Pkt. 3.7) nicht entgegenstehen, werden die Flächen südlich Schmälkamp und nördlich der Bahntrasse als Wohngebiet festgesetzt.

3.2 Berücksichtigung der Ziele von Natur und Landschaft

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 Wohnbaugebiet verwirklicht werden, wenn auch mit anderen Elementen als in der offenen Kulturlandschaft.

Der Grünordnungsplan zu den Bebauungsplänen N-800 A bis D basiert auf der Zielbestimmung „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) und setzt sie konzeptionell um. Im Bebauungsplan N-800 C kommt dieses Konzept folgendermaßen zum Tragen:

Die vorhandenen Gehölzstrukturen und die Gewässer bilden das Grundgerüst des zukünftigen Netzes von öffentlichen Grünflächen.

1. Am Westrand des Plangebietes verläuft eine Grünzone auf der Nahtlinie zum benachbarten B-Plangebiet N-800 A („Nord-Süd-Achse“). Darin werden die dort vorhandene Wallhecke (Länge 110 m) und ergänzend eine neu anzulegende Wallhecke (Länge 55 m) eingebettet.
2. Die Verbindung zwischen der Nord-Süd-Achse und der östlich parallel verlaufenden Planstraße H bildet eine öffentliche Grünzone mit einem Fuß-/Radweg. Das Erscheinungsbild dieser Grünverbindung wird von dem vorhandenen Baumbestand aus Rosskastanien und Linden bestimmt.
3. Der Teich im Zentrum des Gebietes wird samt seiner Randzonen Bestandteil einer öffentlichen Grünfläche. Er wird aus Niederschlagsüberschüssen der umliegenden Wohnbauflächen gespeist und dient damit gleichzeitig der Regenrückhaltung.
4. Südöstlich des Teiches wird eine öffentliche Grünfläche mit einem Regenrückhaltebecken entstehen, das ebenfalls der Oberflächenentwässerung der angrenzenden Grundstücke dient.
5. Am Ostrand des Plangebietes wird die Ofenerdieker Bäke naturnah gestaltet und mit einem begleitenden Unterhaltungsweg mit Schotterrasen versehen.

Die Planstraßen H und J werden als verkehrsberuhigte Straßen mit geringer Breite ausgelegt. Dadurch werden Bodenversiegelungen in Grenzen gehalten. Des weiteren werden entlang der Planstraßen Bäume gepflanzt. Das vernetzte System von öffentlichen Grünflächen und Baumbeständen an den Straßen unterstützt die Luftdurchströmung des gesamten Siedlungsgebietes.

Zugunsten des örtlichen Wasserhaushalts wird das Niederschlagswasser über ein Kanalnetz gesammelt, zu Regenrückhaltebecken geleitet und gedrosselt an die Ofenerdieker Bäche bzw. an Regenrückhaltebecken im benachbarten B-Plangebiet N-800 D abgegeben. Die Regenrückhaltebecken sind neben ihrer wasserwirtschaftlichen Funktion gliedernde und belebende Elemente der öffentlichen Grünzonen, in die sie integriert werden.

Die vorgenannten Maßnahmen tragen zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes bei. Von der beabsichtigten Erschließung als Wohnbaugebiet gehen Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung aus, die außerhalb des Plangebietes kompensiert werden müssen. Hierfür werden Ausgangs- und Planungszustand der Fläche einander gegenübergestellt.

Ermittlung des Flächenwertes im Ausgangszustand:

Biotop-/ Strukturtyp	Größe (m²)	Wertfaktor	Zusatzwert für Ein- zelbäume	Wert- Einheiten
Sandacker	26.600	1,0	-	26.600
mesophiles Grünland	22.245	1,5	-	33.368
halbruderale Stauden- fluren	11.400	1,5-3,0	-	24.988
Bäche und Gräben	2.610	1,5-2,5	375	5.740
Baumbestände	1.905	2,5-3,0	-	5.376
Kleingehölze, Gebü- sche und Hecken	1.660	1,0-2,5	-	2.363
Wallhecken	1.390	2,5-3,0	530	4.665
Stillgewässer	600	2,0	-	1.200
Sandweg	315	1,5	-	473
Summe:				104.773

Ermittlung des Flächenwertes im Planungszustand:

Biotop-/ Strukturtyp	Größe (m²)	Wertfaktor	Zusatzwert für Ein- zelbäume	Wert- Einheiten
Wohnbebauung (max. versiegel- bare Fläche)	28.918	0	-	0
Private Grün- flächen, Gärten	19.872	1,5	-	29.808
Straßen, be- festigte Wege	6.450	0	-	0
Öffentl. Grün- flächen (ohne Wallhecken und Ge- wässer)	5.945	2,0	-	11.890
Bäche und Gräben	1.810	1,5-3,0	-	3.690
vorhandene Wall- Hecken	1.320	3,0	-	3.960
vorhandene Baumbe- stände	1.070	3,0	-	3.210
Regenrückhaltebek- ken	1.480	2,0	450	3.410
neue Einzelbäume (10 Stück)	100	1,5	-	150
neue Wallhecke	275	2,5	-	688
			Summe:	56.806

Aus der Differenz von Ausgangswert und Planwert ergibt sich summarisch ein Kompensationsbedarf von 47.967 Werteinheiten.

Der Kompensationsbedarf wird außerhalb des B-Plangebietes gedeckt. Dazu wird im Bereich „Moorplacken“, im Osten der Stadt Oldenburg, das Flurstück 121 der Flur 29, Gemarkung Ohmstede, herangezogen. Auf einer Teilfläche in der Größe von 42.176 qm wird das vorhandene Grünland durch bestimmte Nutzungsaufgaben extensiviert. Der Kompensationsgewinn beträgt 40.426 Werteinheiten. Auf dem Flurstück 129/5 der Flur 24, Gemarkung Ohmstede wird ebenfalls auf einer Teilfläche von 13.672 qm eine Grünlandextensivierung durchgeführt, die einen Kompensationsgewinn von 13.672 Werteinheiten zur Folge hat. Die erforderlichen Nutzungsaufgaben sind im Grünordnungsplan im einzelnen aufgeführt. Zusätzlich wird auf dem Flurstück 869/128 der Flur 32, Gemarkung Ohmstede eine neue Wallhecke um zusätzlich 50 lfd. m ergänzt. Der Kompensationsgewinn beträgt 250 Werteinheiten.

Für eine weitere Kompensation des Wallheckenverlustes in den Plangebieten N-800 C und D wird der Vorhabenträger einen 90 m langen vorhandenen Wall nördlich des Bürgerbuschweges 3-reihig bepflanzen. Der insgesamt erforderliche Kompensationsbedarf wird nahezu vollständig gedeckt werden.

Die Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden zu 77% den Bauflächen und zu 23% den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet.

Die festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie die Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen werden vom Vorhabenträger durchgeführt.

3.3 Weitere Festsetzungen

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Planstraße H, die ausgehend von der Haupteerschließungsstraße F als Ringstraße durch das Plangebiet führt. Sie soll verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Die einzelnen Baufelder westlich und östlich der Planstraße H werden sowohl über die westlich angehängte Ringstraße J als auch durch private Stichstraßen erschlossen.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichend öffentliche Stellplätze geplant. Für 121 Wohneinheiten stehen ca. 27 Stellplätze zur Verfügung.

Das Plangebiet wird analog zur angrenzenden Bebauung als allgemeines bzw. reines Wohngebiet festgesetzt. Um hier weitgehend ungestörtes Wohnen zu ermöglichen, sind die in § 4(3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen in allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie nicht störende Gewerbebetriebe sollen jedoch ausnahmsweise zugelassen werden können.

Das Gebiet wird in zwei allgemeine und drei reine Wohngebiete gegliedert (WA1 und WA2, WR1 – 3). Die Unterscheidung beruht einerseits auf der prognostizierten Lärmbelastung entlang der Bahntrasse und im Einzugsbereich der Straße Am Alexanderhaus und andererseits auf der unterschiedlichen Dichte und Bauweise, die innerhalb der einzelnen Gebiete erzielt werden soll.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA1 und im reinen Wohngebiet WR1, im Anschluss an die vorhandene Bebauung am Schmälkamp und am Hagelmannsweg sowie südlich und westlich des vorhandenen Teiches, wird eine eingeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,35 zugelassen. Hier wird auf Grund der Lage zu den bereits vorhandenen als auch zu den zukünftigen Nachbarn eine relativ lockere Bebauung angestrebt. Daher sind hier nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

In den allgemeinen und reinen Wohngebieten WA2 und WR2, wird zugunsten einer dichteren Bebauung eine eingeschossige, offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Im reinen Wohngebiet WR3, nördlich des vorhandenen Teiches, wird eine zwingend 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 m zu.

Für Reihemittelhäuser soll gem. § 2(3) der textlichen Festsetzungen eine Grundflächenzahl von 0,45 und bei zulässiger Zweigeschossigkeit 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.

Die im städtebaulichen Leitplan dargestellten Gebäude stehen teilweise bzw. ganzseitig auf der Grenze zum Nachbarn. Die jeweilige Grenzbebauung, die nicht unbedingt der nachbarlichen Bebauung entspricht sowie eine evtl. Befensterung der GrenzWände kann mittels Baulasten gemäß § 8 der Niedersächsischen Bauordnung geregelt werden.

Zum Schutz der jeweiligen Nachbarn wird festgesetzt, dass bei eingeschossiger Bauweise eine Firsthöhe von 8,50 m und bei zweigeschossiger Bauweise eine Firsthöhe von 11,50 m nicht überschritten werden darf. Da die Geländehöhe des Plangebietes stark differiert, darf die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen auf den rückwärtigen Grundstücken bis zu 50 cm überschritten werden, um einen Niveaueausgleich herstellen zu können.

Für die einzelnen Häuser sind grundsätzlich direkt zugeordnete Carports oder Garagen vorgesehen. Andere Lösungen, wie z.B. Sammelparkplätze für einzelne Wohnstraßen werden begrüßt, jedoch nicht festgesetzt, da die Erfahrung gezeigt hat, dass solche Modelle auf freiwilliger Basis besser angenommen werden.

Um den Bau von Garagen, Gartenhäusern, Schuppen etc., die sich in ihrer oft willkürlichen Anordnung negativ auf das Erscheinungsbild eines Quartiers auswirken, zu steuern, ist im Planbereich die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze und offene Kleingaragen (darunter fallen auch Carports), auch in Verbindung mit Abstellräumen, sind von dieser Regelung nicht betroffen, da sich durch diese Festsetzung unvermeidbare Härten in der Ausnutzung des Grundstückes wegen der verdichteten Bauweise einstellen würden. Um den Straßen- bzw. privaten Erschließungsraum optisch nicht einzuengen und gestalterisch zu

beeinträchtigen, muss ein Mindestabstand von 1,00 m parallel zur Straße bzw. gemeinschaftlichen Privaterschließung gewahrt bleiben und die Anlage zur Erschließungsfläche hin begrünt bzw. abgepflanzt werden.

Am westlichen Plangebietsrand, entlang der vorhandenen Wallhecke, wird ein öffentlicher Grünstreifen festgesetzt. Nördlich angrenzend wird die Wallhecke durch eine neu anzulegende Wallhecke zu ergänzen sein. Östlich schließt sich im Bereich der vorhandenen Bäume eine Grünzone als Verbindung zur Planstraße H an. Der Teich in der Mitte des Plangebietes, eine sich südöstlich anschließende Grünfläche, die der Regenrückhaltung dient und die im Osten liegenden Bänke gliedern bzw. begrenzen das zukünftige Baugebiet. Ein Großteil des Regenwassers wird in die Regenrückhaltebecken innerhalb der Grünflächen abgeführt.

3.4 Erschließung/Infrastruktur

Straßen/Wege/Bahntrasse:

Das Plangebiet wird durch die 6,50 m breite Planstraße H erschlossen. Sie führt, ausgehend von der Haupterschließungsstraße F im südlich angrenzenden Planbereich N-800 D, als Ringstraße durch das Gebiet. Der westliche Planbereich wird zusätzlich über eine angehängte Ringstraße -Planstraße J – mit einer Breite von 6 m und einen zusätzlichen Arm mit Wendepunkt erschlossen.

Die übrigen Quartiere mit 6–12 Wohneinheiten werden über Privatstraßen erschlossen. Festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte führen zu einer städtebaulichen Ordnung und dienen einer ordnungsgemäßen Abführung des Regenwassers in Regenwasserkanälen. Auf eine kleinteilige Gliederung der Bauteppiche mit Festsetzung einer weiteren öffentlichen Erschließung wurde zugunsten individueller Wünsche späterer Bauherrengruppen verzichtet. Das können z.B. bestimmte Ausrichtungen der Häuser zwecks Nutzung von Solarenergie, oder aber autofreie Wohnhöfe sein. Der ordnungsgemäße Zu- und Abgangsverkehr sowie der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten ist bauordnungsrechtlich zu regeln. Um eine städtebauliche Ordnung zu erhalten, sind im Bebauungsplan teilweise nicht überbaubare Flächen festgesetzt worden, die der Erschließung dienen sollten.

Die Planstraßen H und J sollen verkehrsberuhigt als Mischfläche für PKW, Radfahrer und Fußgänger ausgebaut werden. Die Straßenquerschnitte sind mit 5,50 m bis 6,50 m so gewählt, dass im Straßenraum gestalterische und verkehrsberuhigende Maßnahmen durchgeführt und die erforderliche Anzahl an Parkplätzen untergebracht werden können.

Fuß- und Radwege verknüpfen die einzelnen Quartiere.

Der Planbereich ist an den ÖPNV angeschlossen. Er wird durch die Haltestelle 'Schmätkamp' erschlossen, die durch die Linie 322 bedient wird. Durch diese Linie besteht eine direkte Anbindung in das Stadtzentrum und zum Hauptbahnhof.

Technische Infrastruktur:

Die Versorgung des Plangebietes mit technischer Infrastruktur wird gesichert sein.

Die Löschwasserversorgung ist nach DVG W Arbeitsblättern W405 und W331 sicherzustellen. Der Löschwasserbedarf beträgt 96 m³/ha. Im Plangebiet sind Unterflurhydranten nach DIN 3221 Teil 1 in einem Abstand von ca. 120 m vorzusehen.

Wärmeversorgung:

Für das Plangebiet sollen energiesparende und ökologische Bau- und Versorgungsformen umgesetzt werden, die im Vergleich zur herkömmlichen Energieversorgung in wirtschaftlicher Hinsicht zumindest nicht schlechter zu beurteilen sind. Neben der Senkung des Primärenergieeinsatzes soll damit ein nachhaltiger Beitrag der CO₂-Reduktion erreicht werden. Folgende Aspekte sollen dabei berücksichtigt und bewertet werden: Niedrigenergiehausstandard, Nahwärmeversorgung durch Blockheizkraftwerke, Photovoltaik- und solarthermische Anlagen sowie Brennstoffzellen-Technologie.

Kindertagesstätte/soziale Einrichtungen:

In der Mitte des neuen Stadtteils Alexanderhaus, innerhalb des B-Planbereiches 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 Bedarf für 2 Kindergartengruppen. Der Nordwesten des Stadtgebietes weist z. Z. Fehlplätze auf, die durch den geplanten Kindergarten aufgefangen werden sollen. Hinsichtlich der notwendigen Größe der Anlage sind die Einwohnerdaten und die Bauentwicklung zu beobachten. Die ausgewiesene Fläche für die geplante Kita ist so bemessen, dass ein 4-gruppiger Kindergarten gebaut werden kann und damit dem voraussichtlich entstehenden Bedarf entsprechen wird.

Spielplätze:

Nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz ist ein Kinderspielplatz vorzusehen, dessen nutzbare Fläche mindestens 2% der zulässigen Geschossfläche in Gebieten, in denen Wohnen allgemein zulässig ist, beträgt. Für das Plangebiet ist danach eine nutzbare Spielfläche von ca. 470 qm erforderlich. Für die vier Bebauungspläne N-800 A – D sind insgesamt rd. 2.400 qm Spielplatzfläche nachzuweisen.

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 qm angelegt. Er kann über die Fuß- und Radwege innerhalb der öffentlichen Grünflächen gefahrenarm von allen Seiten erreicht werden. Die maximale zulässige Entfernung von 400 m wird nahezu

vollständig eingehalten. Zusätzlich werden die miteinander vernetzten öffentlichen Grünflächen, die über kurze Wege von allen Grundstücken gut erreichbar sind, sowie der südlich der zukünftigen Kindertagesstätte (N-800 D) geplante 1.800 qm 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.

Außerhalb der Planbereiche N- 800 A – D befinden sich die Spielplätze am Amsterdamer Ring sowie am Heideweg.

Schulen:

In den benachbarten Wohngebieten sind 2 Grundschulen vorhanden, die z. Z. noch Kapazitäten zur Verfügung stellen können. Die Einzugsgrenze läuft quer über das neue Baugebiet. Anhand der zu erwartenden Einwohnerzahlen wurde ein Schülerentwicklungspotential von 11 SchülerInnen pro Jahrgang für die Grundschule Dietrichsfeld und 8 SchülerInnen für die Grundschule Alexandersfeld errechnet.

Die räumlichen Kapazitäten in der Grundschule Alexanderstraße lassen diese Aufnahme in den kommenden Jahren zu. Die Zweizügigkeit dieser Schule wird nicht gefährdet.

An der Grundschule Dietrichsfeld sind 12 allgemeine Unterrichtsräume vorhanden, so dass diese Grundschule dreizügig geführt werden kann.

Sollte sich eine andere SchülerInnenzahl entwickeln, könnte auch eine Veränderung der Schulbezirke mit dem Ziel in Erwägung gezogen werden, mehr SchülerInnen der Grundschule Alexandersfeld zuzuordnen. Die Entwicklung der Bebauung muss kritisch beobachtet werden, um notwendige Maßnahmen rechtzeitig zu veranlassen.

Als weiterführende Schulen werden die IGS Flöteenteich, 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 Außen-Sportgelände. Weitere Flächen (Hockey-Außenanlagen, 6 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 über einen Übergabeschacht dem öffentlichen Schmutzwasserkanal zugeleitet. Bedingt durch die Höhenverhältnisse im Gelände, muss das mit Kanälen herangeführte Schmutzwasser über ein Schmutzwasserpumpwerk und eine Schmutzwasserdruckleitung dem

Vorflutkanal in der Alexanderstraße zugeführt werden. Dabei soll das SW-Pumpwerk am Hagelmannsweg aufgehoben und das dort anfallende Schmutzwasser mit übernommen werden. Das neu zu errichtende Pumpwerk wird im zukünftigen Bebauungsplanbereich N-800 B liegen.

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 des geplanten Baugebietes eine durchgehende Geschiebelehmschicht vorhanden ist. Unter der Geschiebelehmschicht steht in einer Tiefe von 8 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 Bodenmodulationen, eine temporäre oder dauerhafte Trockenlegung der Bauflächen vorgenommen werden. Nach DIN 4095 müssen tief liegende Bauwerke (Keller) gegen von außen drückendes Wasser mit Hilfe von wasserundurchlässigen Bauteilen geschützt werden. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes sind zur ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung Geländeaufhöhungen bis zu 1,50 m Stärke erforderlich. Dazu wird gut durchlässiger, tragfähiger Boden (Sand) verwendet werden. In diesem Bereich wird folglich der Abstand zu dem Stauwasserhorizont zukünftig vergrößert.

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 „Ingenieurgemeinschaft 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 privaten und öffentlichen befestigten Flächen anfällt, wird über Regenwasserkanäle in insgesamt drei Regenrückhaltebecken geleitet, dort zwischengespeichert und gedrosselt in die Ofenerdieker Bäche abgeleitet. Zwei Becken liegen im Bereich des Plangebietes N-800 C, ein Becken im Bereich des Plangebietes N-800 D. Es wird eine Drosselabflussspende von 1,5 l/(s · ha) nicht überschritten. Der im Plangebiet vorhandene Teich wird als Rückhalteraum für ein Teileinzugsgebiet genutzt. Zur Zeit befindet sich eine dichte Vegetation entlang des Teichufers. Eine ausreichende direkte Zufahrtsmöglichkeit für Unterhaltungsfahrzeuge ist sicherzustellen.

len. 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 1,0 m) versehen. Das Rückhaltebecken im Bereich des B-Planes N-800 D, südlich des Eisenbahndammes, wird ohne Dauerstau ausgebildet. Dort steht zwischen dem neuen Verlauf der Ofenerdieker Bäke und dem Eisenbahndamm nicht genügend Raum zur Verfügung, um die Dauerstautiefe von 1,0 m mit flachen Böschungsneigungen zu gewährleisten. Geringere Dauerstautiefen können nicht empfohlen werden, da es sonst in der wärmeren Jahreszeit verstärkt zur Algenbildung in dem relativ nährstoffreichen Niederschlagswasser kommen kann. Die geplanten Rückhaltebecken erhalten wechselnde Böschungsneigungen zwischen 1 : 1,5 bis 1 : 5, wobei die flachen Böschungen neben den begleitenden Wegen angelegt werden. Die Wege mit einer Breite von 3,0 m können zur Unterhaltung der Rückhaltebecken genutzt werden.

Der an der nördlichen Grenze des Gebietes verlaufende Entwässerungsgraben bleibt zur Ableitung von Oberflächenwasser der direkt angrenzenden Grundstücke in die Ofenerdieker Bäke erhalten. Vor Einleitung des Wassers in die Ofenerdieker Bäke erfolgt auf dem öffentlichen Grundstück im Bereich des vorgesehenen Unterhaltungsstreifens der Ofenerdieker Bäke die notwendige Abflussdrosselung in Form eines Drosselschachtes. Das Oberflächenwasser der südlich angrenzenden Privatgrundstücke wird ebenfalls in diesen Graben eingeleitet. Die Unterhaltung des Grabens hat zukünftig von den Anliegern zu erfolgen. Dazu sind entsprechende privatrechtliche Regelungen zu treffen. Außerdem sind die jeweils unterhalb liegenden Grundstücke mit Leitungsrechten der oberen Grundstückseigentümer grundbuchamtlich zu belasten.

Innerhalb der privaten Bauflächen östlich der Regenrückhaltebecken sind ebenfalls einzelne Grundstücke mit Leitungsrechten zu belasten, um die Durchleitung von Regenwasser in Regenwasserkanälen zu den Becken 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 Rüstungsaltpasten 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 1. Folgeuntersuchung Gefährdungsabschätzung des Untergrundes vom Geotechnischen Institut für Baugrund, Altlasten,

Recycling Krauss & Partner GmbH, Oldenburg näher untersucht wurden. Dabei war 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 wurde.

Zusammenfassend wurde festgestellt, dass im vorliegenden Plangebiet N-800 C lediglich auf einer im Plan gekennzeichneten Teilfläche ein lokaler Sanierungsbedarf festgestellt und zum anderen Boden vorgefunden wurde, 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. Es ist geplant, den sanierungsbedürftigen Boden zum Zeitpunkt des Straßenausbaus auszutauschen. Innerhalb der Flächen, in denen nicht gründungssichere Bodenverhältnisse angetroffen werden, wird in Abhängigkeit von den baubegleitend festgestellten Bodenverhältnissen entweder tief gegründet oder die nicht tragfähige Schicht ausgetauscht. Die belasteten Böden werden, den gesetzlichen Vorschriften entsprechend, auf Kosten des Verursachers bzw. der GSG Bau- und Wohngesellschaft mbH außerhalb des Plangebietes entsorgt. Die notwendigen Maßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

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

Die Bezirksregierung Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst hat bei einer Auswertung der dort vorhandenen alliierten Luftbilder eine Bombardierung des Planbereiches festgestellt, so dass eine Überprüfung durch Sondierung empfohlen wurde. Die Sondierung ergab, dass diverse Anomalien vorlagen, die angegraben und geborgen wurden. Es wurde keine Munition gefunden. Im Bereich der Bahntrasse konnten keine Grabungen durchgeführt werden. Hier sind ggf. baubegleitende Maßnahmen nötig. Die Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit liegt der Stadt Oldenburg vor.

3.7 Lärm

Das Plangebiet N-800 C wird aus nördlicher Richtung durch die Straße Am Alexanderhaus lärmbelastet.

Die Straßenverkehrsimmissionen wurden gem. DIN 18005 anhand der prognostizierten Verkehrszahlen des Lkw-Anteils und der zulässigen Geschwindigkeiten berechnet. Für die Straße Am Alexanderhaus wurde im Bereich der Alexanderstraße von 5.000, weiter im Osten von 4.400 Kfz pro Tag (DTV = durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) und einem mittleren Lkw-Anteil von 6% tags und 2% nachts bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h ausgegangen.

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 sind Orientierungswerte getrennt für den Tag- (6.00 – 22.00 Uhr) und den Nachtzeitraum (22.00 – 6.00 Uhr) aufgelistet. Für allgemeine Wohngebiete werden 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts empfohlen.

Der Abstand von über 60 m zwischen dem Plangebiet und der Straße sorgt dafür, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet nicht überschritten werden. Aufgrund der vorhandenen Bebauung entlang der Straße Am Alexanderhaus wird die Lärmbelastung zusätzlich reduziert. Mit wachsendem Abstand zur Straße nehmen die Immissionsbelastungen kontinuierlich ab, so dass in einem Großteil des Plangebiets mit Immissionsbelastungen von maximal 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts zu rechnen ist.

Der Planbereich N-800 C wird im Süden durch die geplante Bahntrasse begrenzt. 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 Prognoserechnung wurde von tags vier Fahrten pro Stunde, nachts einer Fahrt pro Stunde ausgegangen.

Im Ergebnis muss eine Wohnbebauung, die näher als 13 m an die Bahntrasse bzw. 25 m im Bereich der Bahnübergänge an die Bahntrasse heranrückt, mit Immissionsbelastungen rechnen, die nachts über dem Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet liegen. Der Orientierungswert von nachts 50 dB(A), der in einem Mischgebiet noch zulässig wäre, wird jedoch lediglich im Bereich der Bahnübergänge mit einem Radius von ca. 10 m überschritten.

Da die Trasse nur dem schienengebundenen Nahverkehr dienen soll, ist von einem geräuscharmen Schienensystem auszugehen. Die sich daraus ergebende prognostizierte niedrige Überschreitung lässt die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes unmittelbar entlang der Bahn zu.

Auf Grund des hohen Wohnflächenbedarfs scheiden größere Abstände zur Bahn aus. In einem erforderlichen Planfeststellungsverfahren müssen vom zukünftigen Betreiber der Bahn gem. 16. BimSchV (Bundesimmissionsschutzverordnung-Verkehrslärmschutzverordnung) ggf. aktive Lärmschutzmaßnahmen nachgewiesen werden. § 7 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 Fläche zu treffen hat, damit die Beurteilungspegel von 55 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts in einem Abstand von 7 m zur Bahntrassenmitte und in einer Höhe von 2 m über Schienenoberkante nicht überschritten werden. § 7 Abs. 2 bewirkt, dass neben dem § 7 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.

Da jedoch ein ausreichender Schutz, insbesondere der Wohn- und Aufenthaltsräume in den Obergeschossen allein durch aktive Schallschutzmaßnahmen nicht möglich ist, werden in § 7 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.

Der im Bebauungsplan dargestellte Lärmpegelbereich charakterisiert die rechnerisch ungünstigste Lärmsituation unter Zugrundelegung der nach DIN 18005 nächtlich vorbelasteten Flächen. 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 Werten nach DIN 18005. Um Eventualfällen vorzubeugen, wurde bei der Darstellung des Lärmpegelbereichs erstens der ungünstigere Nachtwert zugrunde gelegt und zweitens auf eine Berücksichtigung des Abschirmeffektes der Bebauung verzichtet.

Innerhalb des lärmvorbelasteten Bereiches sind damit gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

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

3.6 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten Oldenburgs, südlich der Straße Am Schmälkamp und westlich des Hagelmannsweges. Die angrenzenden Gebiete sind geprägt von einer heterogenen Einzel- und Doppelhausbebauung. Um dem neuen Stadtteil Alexanderhaus einen bildlichen Zusammenhang innerhalb eines Gestaltungsrahmens zu geben, werden gestalterische Festsetzungen in Form von örtlichen Bauvorschriften getroffen.

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

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

3.8 Städtebauliche Daten

Plangebietsgröße	ca.	65.800 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	6.450 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca.	9.750 m ²
Wohngebietsflächen	ca.	49.600 m ²

3.9 Maßnahmen zur Planverwirklichung

Ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt Oldenburg und der GSG Oldenburg Bau- und Wohnungsgesellschaft mbH überträgt die Umsetzung des Bebauungsplanes (Erschließung) auf die Grundstückseigentümerin.

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 hoher Wohnqualität und richtungsweisendem 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 mit der Stadt Oldenburg abzustimmen sind.

4.0 Kosten

Die Kosten, die der Stadt durch die Umsetzung des Bebauungsplanes N-800 C entstehen werden, sind noch zu ermitteln. Die Übernahme der Kosten wird in dem städtebaulichen Vertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Oldenburg geregelt werden.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg am 29.05.2006 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, 01.11.2006



Oberbürgermeister

