Stand: ASB 18.05.06

Begründung zum Bebauungsplan N-800 D
(Stadtteil Alexanderhaus/Quartier Süd-Ost)

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb.) hat am 20.07.1999 beschlossen, für Flächen westlich des Hagelmannsweges und nordöstlich der Londoner Straße den Bebauungsplan N-800 D 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. 126 Wohneinheiten zu entwickeln. Es sollen unterschiedliche Wohnformen, deren Schwerpunkt das eigene Haus ist, ermöglicht werden. Mehrfamilien, Reihen- und Doppelhäuser sowie freistehende Einfamilienhäuser sind hier geplant. Verdichtete Bauformen auf relativ kleinen Grundstücken zugunsten großzügiger zusammenhängender öffentlicher Grünzonen sollen den zukünftigen Stadtteil Alexanderhaus prägen.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bisherige Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan 1996 stellt die Flächen des Planbereichs als Wohnbauflächen und am nordwestlichen Rand als Grünflächen dar. Durch die geplante Verlegung und Umgestaltung der Ofenerdieker Bäke werden zukünftig Grünflächen, die nördlich der Bahnfläche dargestellt sind, südlich der Bahnlinie, die Bäke begleitend, im B-Plan N-800 D festgesetzt. Der Flächennutzungsplan wurde bereits bezüglich des geplanten veränderten Verlaufs der Ofenerdieker Bäke, der Gashochdruckleitung und der Grünflächen geändert.

Südlich des Plangebietes schließt der Bebauungsplan N-508 B an, in dem südlich des Plangebietes N-800 D eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten sowie südlich angrenzend allgemeine Wohngebiete festgesetzt sind. Hier sind eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit einer Grundflächenzahl von 0,25 und einer Geschossflächenzahl von 0,3 zulässig. Die Straße Hagelmannsweg ist mit ihrem westlichen Rand und dem vorhandenen Baumbestand als Straßenverkehrsfläche mit zu erhaltenden Bäumen festgesetzt.

Nordwestlich, westlich und nördlich werden die Bebauungspläne N-800 A, B und C des neuen Stadtteils Alexanderhaus anschließen, die ebenfalls aus dem Rahmenplan entwickelt werden.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Das ca. 8,29 ha große Plangebiet besteht aus dem Flurstück 556/178 und einem Teilbereich des Flurstücks 1704/171 der Flur 18 der Gemarkung Eversten.

Die Süd- und Westseite des Plangebietes werden durch eine Wallhecke gefasst, die das neue Siedlungsgebiet zur „Englischen Siedlung" und zum südlich angrenzenden Kleingartengebiet abgrenzt. Im Norden begrenzt die stillgelegte Bahntrasse zum ehemaligen Fliegerhorst mit begleitenden Gehölzbeständen und Gräben das Gebiet. Im Osten liegt die von Bäumen und z.T. von einer Wallhecke gesäumte Straße Hagelmannsweg.

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 ist die Ofenerdieker Bäke, ein linker Nebenbach der Haaren im Einzugsgebiet der Hunte. Die Ofenerdieker Bäke streift das Plangebiet an seiner Nordwestkante.

Die derzeitige Nutzungsstruktur des Plangebiets ist nahezu vollständig vom Maisanbau gekennzeichnet.

Entlang der südlichen und der östlichen Plangebietsgrenzen verlaufen Wallhecken und Baumreihen, die sich gegenseitig zu geschlossenen Gehölzzeilen ergänzen. Ihr Erscheinungsbild wird in erster Linie von alten Stieleichen und von Bergahornen bestimmt. Am nordwestlichen Gebietsrand verläuft ein Bahndamm mit dem stillgelegten Zubringergleis zum ehemaligen militärischen Flugplatzgelände westlich der Alexanderstraße. An den Bahndammböschungen

breiten sich zunehmend Sukzessionsgebüsche aus. Sie setzen sich aus Gehölzarten des Eichen-Mischwaldes, aus verschiedenen Weidenarten wie auch aus ursprünglich fremdländischen Straucharten, die sich in Mitteleuropa etabliert haben, zusammen. In der Nordwestecke des Plangebietes befindet sich zwischen dem Bahndamm und der Ofenerdieker Bäke ein jüngeres Kleingehölz mit überwiegend einheimischen Baum- und Straucharten. Die Gehölzformationen des Plangebietes bilden in ihrer Gesamtheit ein lokales Biotopverbundsystem.

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. Das Plangebiet ist deshalb von großzügigen Grünflächen umgeben, die miteinander vernetzt sind und u.a. der oberflächennahen Entwässerung des Gebietes dienen. Wichtige Gehölze bleiben erhalten und werden durch Baumpflanzungen in den Planstraßen ergänzt.

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

  - Wallheckendurchstich von ca. 3 m Breite mit Verlust einer Eiche

Hierfür 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 der Rahmenplanung sind für den Planbereich Wohnbauflächen sowie öffentliche Grünflächen am nördlichen und westlichen Rand geplant. Hinzu kommt eine Fläche für den Gemeinbedarf am westlichen Plangebietsrand.

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, C 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 teilweise 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 ein 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 zwischen der „Englischen Siedlung" und dem Hagelmannsweg sowie südlich und östlich der Planstraße F 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 Anteils naturgeprägter Elemente und stadtklimatisch bedeutsamer Strukturen in Räumen mit offener, z.T. nachverdichteter Bebauung" (Zielbestimmung Nr. 3 des Landschaftplanes) und setzt sie konzeptionell um. Im Bebauungsplan N-800 D kommt dieses Konzept folgendermaßen zum Tragen:

Das Wohnbaugebiet wird von allen vier Seiten von öffentlichen Grünflächen eingerahmt. Dabei handelt es sich

1. im Norden um eine Grünzone zwischen der Planstraße F und dem alten Bahndamm, die sich Richtung Südwesten in das benachbarte B-Plangebiet N-800 B hinein fortsetzt („Ost-West-Achse"); ihre Leitlinie wird die naturnah umgestaltete Ofenerdieker Bäke bilden;

2. im Süden um eine Grünzone mit einem Fuß-/Radweg, die sich Richtung Westen in das benachbarte B-Plangebiet N-800 B hinein fortsetzt („Süd-Achse"); die Grünzone beinhaltet für die Naherholung einen Bolzplatz und einen Patenschaftshain mit Bänken;

3. im Westen um eine Grünzone mit einem Fuß-/Radweg, die sich Richtung Nordwesten in die benachbarten B-Plangebiete N-800 A und B hinein fortsetzt („Nord-Süd-Achse");

4. im Osten um die vorhandenen Gehölzbestände entlang des Hagelmannsweges, die mit einer Strauch-Baumhecke, einer Wallhecke und einer Baumreihe aus Bergahorn eine durchgehende Grünzeile bilden und im Norden um eine Fläche mit einem Regenrückhaltebecken mit Dauerstau erweitert wird.

Die Grünzonen stehen untereinander in direkter Verbindung und bilden ein vernetztes System. Für die Gehölzanpflanzungen werden den einzelnen Bereichen bestimmte Leitbaumarten zugeordnet, an denen sich das Artenspektrum orientiert. Als Leitbaumarten werden Stieleiche, Winterlinde, Schwarzerle, Silber- und Korbweide verwendet.

Der alte Bahndamm bleibt erhalten. Er erhält im neuen Stadtteil Alexanderhaus zunächst die Funktion einer zentralen Fuß-/Radwegachse, die beidseitig von den aufwachsenden Sukzessionsgebüschen gesäumt wird.

Die Planstraßen F und K werden mit heimischen Laubbäumen bepflanzt. Dadurch ergibt sich eine durchgehende, teils einseitige und teils beidseitige Verbindungslinie aus Straßenbäumen von der Alexanderstraße bis zum Hagelmannsweg.

Die Nebenstraßen werden als verkehrsberuhigte Straßen mit geringer Breite ausgelegt. Dadurch werden Bodenversiegelungen in Grenzen gehalten. Des weiteren werden auch entlang der Nebenstraßen 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 bzw. ein Mulden-Rigolen-System gesammelt und in neu anzulegende Rückhaltebecken abgeleitet bzw. gedrosselt an die Ofenerdieker Bäke abgegeben. Die Rückhaltebecken sind in großzügige, naturnah gestaltete Grünanlagen integriert.

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 (m^2)**	**Wertfaktor**	**Zusatzwert für Einzelbäume**	**Wert-Einheiten**
Sandacker	**75.338**	**1,0**	**-**	**75.338**
Wallhecken	**5.140**	**3,0-3,5**	**-**	**17.140**
Kleingehölze,Gebüsch und Hecken	**3.595**	**2,5**	**-**	**8.988**
Baumbestände	**2.915**	**2,5-2,8**	**-**	**7.397**
ehem. Bahnanlage	**1.376**	**0**	**-**	**0**
Bäche	**485**	**2,5-3,0**	**125**	**1.498**
halbruderale Staudenfluren	**300**	**2,5**	**-**	**750**
Gebäude	**45**	**0**	**-**	**0**
			Summe:	**111.111**

Ermittlung des Flächenwertes im Planungszustand:

Biotop-/ Strukturtyp	Größe (m^2)	Wertfaktor	Zusatzwert für Einzelbäume	Wert-Einheiten
Wohnbebauung (max. versiegelbare Fläche)	**27.180**	**0**	**-**	**0**
Private Grün-Flächen, Gärten	**18.120**	**1,5**	**-**	**27.180**
Straßen, befestigte Wege	**12.930**	**0**	**-**	**0**
Wallhecken	**5.140**	**3,0-3,5**		**17.140**
öffentl. Grün-Flächen (ohne Wallhecken, Gewässer und Spielplatz)	**13.200**	**2,0**	**-**	**26.400**
Kleingehölze, Gebüsche und Hecken	**3.985**	**2,5**	**-**	**9.963**
vorhandene Baumbestände	**2.395**	**2,5-2,9**	**-**	**6.142**
Bäche	**1.930**	**3,0**	**-**	**5.790**
Spielplatz	**1.800**	**1,0**	**-**	**1.800**
neue Einzelbäume (100 Stück)	**1.000**	**1,5**	**-**	**1.500**
Regenrückhaltebekken	**1.950**	**2,0**	**-**	**3.900**
			Summe:	**99.815**

Aus der Differenz von Ausgangswert und Planwert ergibt sich summarisch ein Kompensationsbedarf von 11.296 Werteinheiten.

Der Kompensationsbedarf wird außerhalb des B-Plangebietes gedeckt. Dazu werden im Naturschutzgebiet „Bornhorster Huntewiesen" die beiden benachbarten Flurstücke 128/17 und 129/5 der Flur 24, Gemarkung Ohmstede, herangezogen. Das Flurstück 129/5 mit einer Gesamtgröße von 32.828 qm wird auf einer Teilfläche in der Größe von 19.156 qm durch bestimmte Nutzungs-

auflagen extensiviert, das angrenzende Flurstück 128/17 auf einer Teilfläche von 3.256 qm. Die erforderlichen Nutzungsauflagen sind im Grünordnungsplan im einzelnen aufgeführt. Der Kompensationsgewinn beträgt insgesamt 11.206 Werteinheiten.

Für eine Kompensation des Wallheckenverlustes in den Plangebieten N-800 C und D wird der Vorhabenträger u.a. 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 80% den Bauflächen und zu 20% 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

Das Plangebiet wird analog zu den angrenzenden Bereichen weitgehend als reines Wohngebiet festgesetzt. Lediglich entlang der Planstraße F und östlich der ausgewiesenen Fläche für Gemeinbedarf werden allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Um auch hier weitgehend ungestörtes Wohnen zu ermöglichen, sind die in § 4(3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie nicht störende Gewerbebetriebe sollen hier jedoch ausnahmsweise zugelassen werden können.

Das Gebiet wird in zwei allgemeine (WA1 und WA2) und zwei reine Wohngebiete (WR1 und WR2) gegliedert. In allen Wohngebieten ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Entlang der Planstraße F und den Grünzug begleitend ist eine stärkere Verdichtung wünschenswert. Ein Ausgleich für die stärkere bauliche Ausnutzung ist in der großzügigen Wirkung des Grüns zu sehen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA1, südlich der Haupterschließungsstraße F, wird eine zwingend zweigeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 zulässig sein. Um eine einheitliche Fassung des Straßenraumes zu erhalten, sind hier nur Doppelhäuser mit einer Mindesttraufhöhe von 5,00 m zulässig. Die Festsetzung einer Baulinie führt dazu, dass alle Gebäude im gleichen Abstand zur Straße errichtet werden.

Östlich der Fläche für Gemeinbedarf und im nordöstlichen Baufeld sind die allgemeinen Wohngebiete WA2 festgesetzt. Bei einer ebenfalls zwingend zweigeschossigen Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 wird hier die offene Bauweise zugelassen. Um auch hier den Straßenraum einheitlich zu fassen, werden in den entsprechenden Baufeldern Haupttraufrichtungen parallel zur angrenzenden Straße und eine Mindesttraufhöhe von 5,00 m festgesetzt. Zusätzlich ist für die zukünftige Bebauung am westlichen Grünzug eine Baulinie parallel zur Planstraße K festgesetzt.

Im reinen Wohngebiet WR1, in den südlich und östlich angrenzenden Baufeldern, ist eine eingeschossige, offene Bauweise zulässig. Hier soll die Errichtung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser bis zu einer Länge von 50 m ermöglicht werden.

Im reinen Wohngebiet WR2, am westlichen Plangebietsrand, wird ebenso wie in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 eine zwingend zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Bei einer Geschossflächenzahl von 0,8 soll hier die Errichtung von Ketten- oder Reihenhäusern gefördert werden, die auch länger als 50 m sein dürfen. Auf die Festsetzung einer einschränkend wirkenden Bauweise wird im WR2 daher verzichtet, so dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im Rahmen der Nds. Bauordnung den Erfordernissen entsprechend gebaut werden kann. Um eine in ihrer Form einheitliche Straßenbegrenzung zu erhalten, werden auch hier ebenso wie im WA2 , eine Baulinie und eine Trauflinie parallel zur Straße sowie eine Mindesttraufhöhe von 5,00 m festgesetzt.

Für Reihenmittelhäuser 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 werden, 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 Plangebiets stark differiert, darf die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen auf den rückwärtigen Grundstücken bis zu 50 cm überschritten werden, um einen Niveauausgleich herstellen zu können.

Für die einzelnen Häuser sind direkt zugeordnete Carports oder Garagen,

teilweise als Gemeinschaftsanlagen vorgesehen.

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 unvertretbare 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. Eine Ausnahme stellt hier die Planstraße F dar. Hier beträgt der Mindestabstand eine Breite von 1,50 m, um die geplanten Bäume im Straßenraum zu schützen. Weitergehende Regelungen werden im städtebaulichen Vertrag getroffen.

An den westlichen und südlichen Plangebietsrändern, entlang der vorhandenen Wallhecke, wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie wird ergänzt durch eine breite öffentliche Grünfläche südlich des Bahndammes und im Nordosten des Plangebiets. Hier wird zukünftig die Ofenerdieker Bäke fließen. Das Regenwasser wird u.a. innerhalb der Grünflächen in einem Mulden-Rigolen-System gesammelt bzw. über Regenwasserkanäle in die Regenrückhaltebecken abgeführt.

Über dem Planbereich N-800 D verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG. Die maximal zulässige Bauhöhe von 64 m über NN darf in bestimmten Zonen innerhalb des Schutzbereichs der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen. Die Richtfunktrasse und der Schutzbereich wurden nachrichtlich in den B-Plan übernommen.

3.4 Erschließung/Infrastruktur

Straßen/Wege/Bahntrasse:

Das Plangebiet wird durch die Planstraße F mit 9,25 m bis 13,50 m breiter Verkehrsfläche und durchgehend 5,50 m breiter Fahrbahn sowie durch die davon südlich abknickende Planstraße K erschlossen. Sie führt als 6,50 m breite Ringstraße durch das Gebiet. Die Planstraße K 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.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichend öffentliche Stellplätze geplant. Für 126 Wohneinheiten stehen rd. 40 Stellplätze zur Verfügung.

Die einzelnen Hausgruppen werden über Privatwege erschlossen. Hier ist kei-

ne weitere Gliederung durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt worden, um auf individuelle Wünsche späterer Bauherrengruppen eingehen zu können. Das können z.B. bestimmte Ausrichtungen der Häuser und damit auch der Privatstraße zwecks Nutzung von Solarenergie, oder aber autofreie Wohnhöfe sein, die bei einer von vornherein kleinteiligen Gliederung der Bauteppiche mit Festsetzung einer öffentlichen Erschließung oder eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes oft baurechtlich nicht mehr möglich sind. Der ordnungsgemäße Zu- und Abgangsverkehr sowie der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten sind bauordnungsrechtlich zu regeln.

Um ein Rad- und Fußwegnetz sicherzustellen, sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen und des Plangebietes zusätzliche Fuß- und Radwege geplant, die das zukünftige Baugebiet mit den angrenzenden Plangebieten und vorhandenen Stadtteilen verknüpfen.

Am nördlichen Plangebietsrand verläuft die z.Z. brachliegende Bahntrasse zum ehemaligen Fliegerhorst. Es ist geplant, diese Fläche als Fläche für schienengebundenen Personennahverkehr auszuweisen. Zur Zeit wird anhand einer Machbarkeitsstudie geprüft, inwieweit die Wiederbelebung der Bahntrasse für eine Regionalstadt- oder Straßenbahn realistisch ist. Die festgesetzte Breite von 11,50 m lässt die Einrichtung einer zweigleisigen Trasse zu. Vorerst ist eine Nutzung der Bahntrasse als Fuß- und Radweg geplant. Bei einer späteren Nutzung als Trasse für den schienengebundenen Personennahverkehr ist der vorgesehene Unterhaltungsweg entlang der Ofenerdieker Bäke als Fuß- und Radweg auszubauen. Der südlich an die Bahntrasse angrenzende Spielplatz im B-Planbereich N-800 B wird dann durch geeignete Maßnahmen zu schützen sein. Sollte dies nicht möglich sein, ist auf der ausgewiesenen Ersatzfläche am östlichen Plangebietsrand vom Bebauungsplanbereich N-800 B ein neuer Spielplatz einzurichten.

Der Planbereich ist an den ÖPNV angeschlossen. Er wird durch die Haltestelle ‚Fliegerhorst' erschlossen, die durch die Linien 302, 322 und 330 bedient wird. Durch diese Linien besteht eine direkte Anbindung in das Oldenburger 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 m^3/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 CO_2-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:

Am Westrand des Plangebietes ist auf der ausgewiesenen Fläche für Gemeinbedarf 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 entwikkelt 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. 660 qm erforderlich. Für alle vier Bebauungspläne N- 800 A bis 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. Südlich der zukünftigen Kindertagesstätte ist ein Bolzplatz in einer Größe von 1.800 qm geplant. Im nordwestlich angrenzenden Bebauungsplan N-800 B wird ein Spielplatz in der Größe von ca. 800 qm angelegt werden. Beide können 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, 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 wur-

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

Entsorgung:

Auf der ausgewiesenen Fläche für Gemeinbedarf ist ein Containerstellplatz vorzusehen.

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 soll im zukünftigen Bebauungsplanbereich N-800 B liegen. Zur Durchleitung des Schmutzwassers vom Hagelmannsweg in den neu zu errichtenden Schmutzwassersammler im Gebiet N-800 D erfolgt eine Unterbrechung des vorhandenen Gehölzstreifens auf einer Breite von maximal 3 m.

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 tiefliegende Bauwerke (Keller) gegen von außen drückendes Wasser mit Hilfe von wasserundurchlässigen Bauteilen geschützt werden. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes sind zur ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung Geländeaufhöhungen bis zu 1,00 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 trotzdem nicht zulässig.

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

Das gering belastete Niederschlagswasser der Privatgrundstücke, die unmittelbar an die öffentlichen Grünflächen im Südwesten des Plangebietes angrenzen, wird den öffentlichen Entwässerungsmulden in den öffentlichen Grünzonen zugeführt werden. In den ca. 3 m breiten und maximal 40 cm tiefen Mulden in den Grünzonen wird das Wasser zwischengespeichert und über die bewachsene Bodenzone teilversickert bzw. –verdunstet. Unterhalb der Mulden werden Kiesrigolen angeordnet, um zu Zeiten hoher Stauwasserstände eine gedrosselte Ableitung in die Ofenerdieker Bäke zu ermöglichen. Der Drosselabfluss in die Ofenerdieker Bäke erfolgt westlich des geplanten Kindergartens. Die Unterhaltung der mit Rasen begrünten Mulden erfolgt von der südwestlichen Seite aus. Dazu wird ein mindestens 3 m breiter Streifen freigehalten, um eine Mahd mit größerem Gerät (z.B. Balkenmäher) zu gewährleisten.

Die genaue Lage und Höhe der Regenwasserübergabe von den Privatgrundstücken in die öffentliche Mulde wird im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt und in den Kaufverträgen aufgenommen. Die Übergabepunkte definieren gleichzeitig die Rückstauebene.

Das Oberflächenwasser der übrigen Privatflächen und der befestigten öffentlichen Flächen der Erschließungsstraßen wird über Regenwasserkanäle in insgesamt drei Regenrückhaltebecken geleitet, dort zwischengespeichert und gedrosselt in die Ofenerdieker Bäke abgeleitet. Zwei Becken liegen unmittel-

bar neben dem geplanten Unterhaltungsstreifen südlich der Ofenerdieker Bäke. Ein drittes Becken wird zwischen Nordbäke, Hagelmannsweg und östlicher Randbebauung angelegt. Die Zuleitung des Regenwassers in dieses Becken erfolgt in einem öffentlichen Streifen, der gleichzeitig als Fuß- und Radwegeverbindung ausgebildet wird. In diesem Streifen wird auch der öffentliche Schmutzwasserkanal vom Hagelmannsweg kommend verlegt. Die Drosselabflussspende aus den Rückhaltebecken in die Ofenerdieker Bäke wird 1,5 l/(s·ha) nicht überschreiten.

Das östlich gelegene Regenrückhaltebecken wird mit einem Dauerstau (max. Wassertiefe 1,0 m) versehen. Die anderen beiden Rückhaltebecken werden ohne Dauerstau angelegt. Dort steht 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 flacheren Böschungen neben den begleitenden Wegen angelegt werden.

Einen positiven Effekt auf den Niederschlagsabfluss besitzen Gründächer. Grundsätzlich sollte den späteren Bauherren die Errichtung von Grasdächern sowohl beim Hauptgebäude, 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 1. Folgeuntersuchung Gefährdungsabschätzung des Untergrunds 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 Bombentrichtern 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 lediglich auf einer Teilfläche im nördlich angrenzenden Plangebiet N-800 C ein lokaler Sanierungsbedarf besteht 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, außerhalb des Plangebietes entsorgt.

Die Gutachten sind bei der Stadt Oldenburg und 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

Der Planbereich N-800 D wird im Norden 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.

Bei einer Realisierung der Bahntrasse müssen in einem erforderlichen Planfeststellungsverfahren vom zukünftigen Betreiber der Bahn gem. 16. BImSchV (Bundesimmissionsschutzverordnung-Verkehrslärmschutzverordnung) ggf. aktive Lärmschutzmaßnahmen nachgewiesen werden. Da die Bauflächen innerhalb des Bebauungsplanbereiches N-800 D mindestens 20 m südlich der Bahntrasse liegen, ist lediglich mit einer geringfügigen Beeinträchtigung im Bereich der Bahnübergänge zu rechnen. Hinsichtlich der nördlich angrenzenden Bauflächen im Bebauungsplan N-800 C wurde mit § 8 Abs. 2 eine Festsetzung getroffen, die bewirkt, dass neben dem § 8 Abs. 1 , der die Innenräume der Gebäude schützt, auch die Freiflächen der Wohngebäude vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. Bei einem eventuellen Bau der Bahntrasse wird durch § 8 Abs. 2 des Satzungstextes der Betreiber zu erhöhtem Lärmschutz verpflichtet. Dieser kann durch leise Fahrzeuge, durch eine lärmgedämpfte Schienentrasse, durch eine Lärmschutzwand oder durch organisatorische Maßnahmen, wie Fahrgeschwindigkeit, Zuglänge und Frequentierung der Bahnstrecke erzielt werden.

Entlang der Planstraße F werden bis zu einer Tiefe von 9 m ab Straßenkante Mischgebietswerte prognostiziert. Hier werden Festsetzungen getroffen sowie zusätzlich Empfehlungen ausgesprochen, die dafür Sorge tragen, dass ein gesundes Wohnen dort möglich ist. Auf den schallabgewandten Seiten sind passive Schallschutzmaßnahmen grundsätzlich nicht erforderlich. Es wird je-

doch empfohlen, Fenster von Schlafräumen, die zu den Emissionsquellen ausgerichtet sind, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen. Die festgesetzte zwingend zweigeschossige Bauweise parallel zur Planstraße F sorgt für einen großflächigen lärmberuhigten Bereich südlich der Gebäude, was dazu führt, dass hier überwiegend die Orientierungswerte für reine Wohngebiete eingehalten werden können. Hier soll ein Gebiet entstehen, das ein ruhiges Wohnen am Grüngürtel ermöglicht. Der Verkehr wird sich auf den Anliegerverkehr beschränken.

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 der DIN 18005. Um Eventualfällen vorzubeugen, wurde bei der Darstellung des Lärmpegelbereiches erstens der ungünstigere Nachtwert zugrunde gelegt und zweitens auf eine Berücksichtigung des Abschirmeffektes der Bebauung verzichtet.

Innerhalb des lärmvorbelasteten Bereiches sind damit gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse gewährleistet.

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

3.8 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Das Plangebiet befindet sich im Nord-Westen Oldenburgs, südlich der Straße Am Schmälkamp und westlich des Hagelmannsweges. Die angrenzenden Gebiete sind geprägt von einer heterogenen Einzel- und Doppelhausbebauung.

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

Um einem Erscheinungsbild mit unterschiedlichsten Zäunen und Koniferen vorzubeugen, wird festgesetzt, dass straßen- und wegeseitige Einfriedungen nur als Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen zulässig sind.

3.9 Städtebauliche Daten

Plangebietsgröße	ca.	82.900 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	12.930 m²
Öffentliche Grünfläche	ca.	25.670 m²
Wohngebietsflächen	ca.	41.100 m²
Gemeinbedarfsflächen	ca.	3.200 m²

3.10 Maßnahmen zur Planverwirklichung

Ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt Oldenburg und der GSG Oldenburg Bau- und Wohngesellschaft 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 D 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

Stadt Oldenburg (Olb) 219