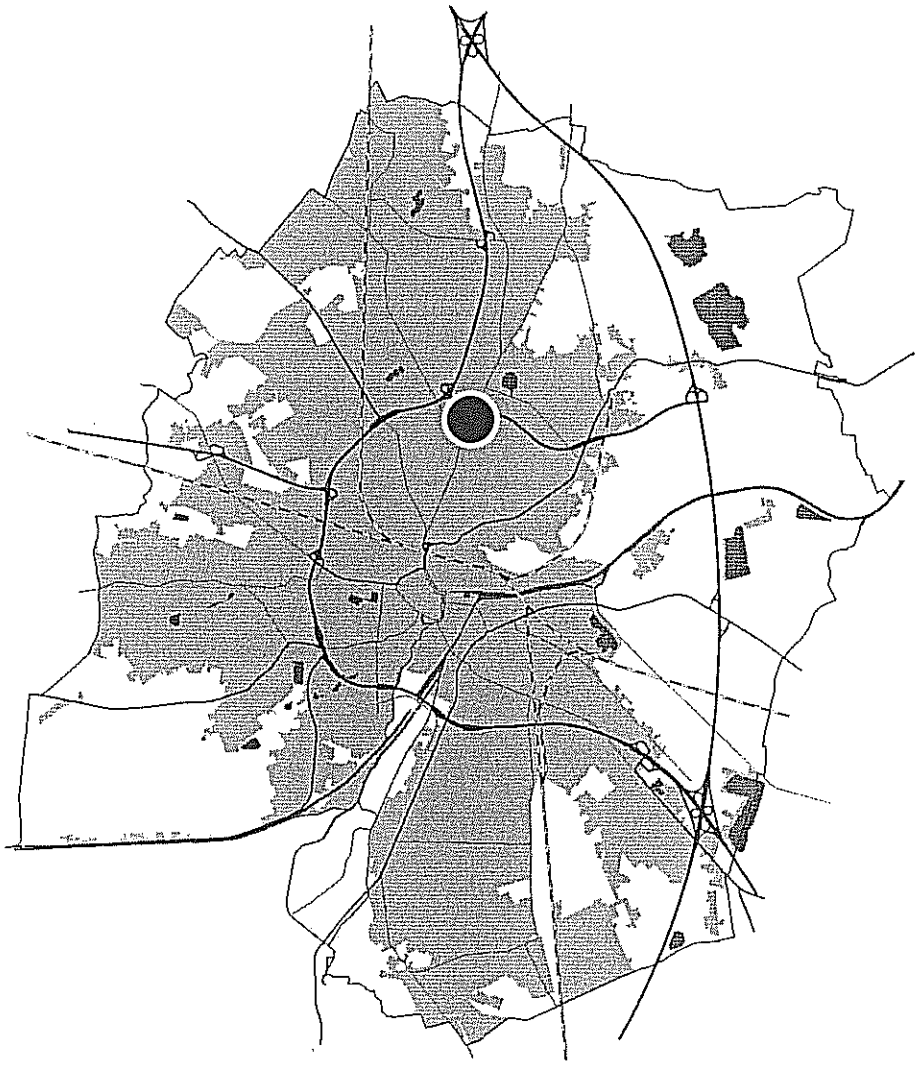
STADT OLDENBURG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 26

(Nordtor)

Begründung

Rechtsverbindlich ab: 14. November 2008



Stadtplanungsamt

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung **3**

2. Rahmenbedingungen **3**

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse 3

2.2 Örtliche Gegebenheiten 4

2.3 Zustand und Bewertung von Natur und Landschaft 6

2.4 Eingriffe in Natur und Landschaft 6

2.5 Nichtdurchführung einer Umweltprüfung (UP) 7

3. Inhalt des Planes **7**

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen 7

3.2 Städtebauliche Auswirkungen 9

3.3 Weitere Festsetzungen 16

3.4 Erschließung 18

4. Städtebauliche Daten **22**

5. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung **22**

1. Anlass und Ziel der Planung

Das vorliegende Plangebiet umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplanes N-580 nördlich der Straße Stiller Weg und westlich der Nadorster Straße. Der Standort wird seit vielen Jahren durch den TÜV sowie das Bürgerbüros Nord mit der Kfz-Zulassungsstelle genutzt. Aufgrund struktureller Änderungen, hat sich für den TÜV ein geringerer Raumbedarf ergeben. Die freiwerdenden Flächen sollen einer diesem Standort am Zufahrtsbereich zur Innenstadt angemessenen städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Auf Antrag des Vorhabenträgers, der Auto-Service-Park GmbH (ASP), vom 15.11.2007 wird für das Plangebiet das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 (Nordtor) eingeleitet. In diesem Rahmen soll eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung der vorhandenen Nutzungen ermöglicht und an der Nadorster Straße, einer Hauptzufahrt zur Innenstadt, eine stadtbildprägende Torsituation geschaffen werden. Es werden dabei insbesondere die folgenden Ziele verfolgt:

- Herstellung einer zwei- bis dreigeschossigen Straßenrandbebauung an der Kreuzung Nadorster Straße/Stiller Weg zur Bildung einer Torsituation.
- Ergänzung eines vorhandenen Baugebiets durch eine gemischte Nutzungsstruktur aus Läden, Dienstleistung und Wohnen, die dem städtischen Charakter dieses exponierten Standorts entspricht.
- Ermöglichung eines Lebensmittelmarktes mit Nahversorgungsfunktion.
- Verlagerung der Prüfhalle und des Bürogebäudes des TÜV in den nördlichen Grundstücksbereich mit dem Ziel, die Bebauung an der Nadorster Straße zu vervollständigen und damit die Trennungswirkung der Nordtangente zu reduzieren.
- Verbesserung der Anbindung des Bürgerbüros Nord an die Nadorster Straße.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan 1996 der Stadt Oldenburg (FNP '96) als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die Flächen südlich des Plangebietes sind als Wohnbauflächen und der Bereich am Rastweg als gemischte Baufläche dargestellt. Östlich der Nadorster Straße schließen sich weitere gewerbliche Bauflächen an. Die Ostseite der Nadorster Straße ist in ihrem weiteren Verlauf nach Süden ab der Ammergaustraße als gemischte Bauflächen dargestellt.

Das vorliegende Plangebiet war bisher Bestandteil des Bebauungsplanes N-580, rechtskräftig seit 17.07.1981. Dieser ursprüngliche Bebauungsplan, der seinerzeit im Zusammenhang mit der Realisierung der Nordtangente aufgestellt wurde, hat für den Geltungsbereich des vorliegenden Plangebietes ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. In diesem Rahmen waren Betriebe zulässig, die für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wurde auf maximal drei begrenzt, wobei ausnahmsweise auch zusätzliche Vollgeschosse ermöglicht wurden. Daneben wurden großflächig überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. An der Na-

dorster Straße und zur Nordtangente wurden jeweils 5 m breite, nichtüberbaubare Grundstücksstreifen vorgesehen.

Die westlich angrenzende Bebauung am Rastweg ist im Bebauungsplan N 580 als Mischgebiet festgesetzt. Die übrige vorhandene Wohnbebauung an der Straße Stiller Weg und im Eckbereich Rastweg ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Einzelhandelsentwicklungskonzept

In einer Anlage zum Flächennutzungsplan 1996 ist die gesamte Nadorster Straße als „lineare Versorgungsstruktur" gekennzeichnet.

Nach dem Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Oldenburg ist der vorliegende Standort jedoch nicht als zentraler Versorgungsbereich vorgesehen. Es handelt sich im vorliegenden Fall um einen integrierten Standort in der Nähe von Wohngebieten mit ÖPNV-Anbindung.

Bauverbots- und Baubeschränkungszone gem. § 9 FStrG

Die unmittelbar nördlich des Plangebietes verlaufende Nordtangente ist in diesem Abschnitt als Bundesstraße gewidmet (B 69). Es gilt daher gem. § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) eine Bauverbotszone gemessen von 20 m ab der Fahrbahnkante und gem. § 9 Abs. 2 FStrG eine Baubeschränkungszone von 40 m. Gebäude sind im Bereich der Bauverbotszone nur mit Zustimmung der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr zulässig. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

2.2.1 Vorhandene Nutzungssituation

Die östlich des Plangebietes verlaufende Nadorster Straße stellt eine Hauptzufahrt zur Innenstand dar. Die unmittelbar nördlich des Plangebietes verlaufende Nordtangente ist Bestandteil des Autobahn- bzw. Schnellstraßenrings. Die Nordtangente wird in einer niveaufreien Kreuzung über die Nadorster Straße geführt, sie liegt daher etwa 6,50 m über dem natürlichen Gelände des Plangebietes.

Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich das Bürgerbüro Nord der Stadt Oldenburg mit der Kfz-Zulassungsstelle. Der gesamte östliche Bereich wird durch die Kfz-Prüfanlage des TÜV, mit einer Prüfhalle und einem viergeschossigen Bürohaus, in Anspruch genommen.

Die Erschließung des Bürgerbüros Nord mit der Kfz-Zulassungsstelle und des TÜV-Geländes erfolgt derzeit ausschließlich über die Zufahrt Stiller Weg unmittelbar neben den vorhandenen Wohngebäuden (Stiller Weg 12). Damit ergibt sich für die benachbarte Nutzung bereits heute eine vorbelastete Situation. Die vorhandenen Dienstleistungs- und gewerblichen Nutzungen sind im wesentlichen auf die Tageszeit beschränkt.

Der exponierte Standort an diesem wichtigen Verkehrsknotenpunkt bietet durch die auf dem TÜV-Gelände freiwerdende Fläche ein Potential zur Schaffung einer Torsituation an der nördlichen Hauptzufahrt zur Innenstadt.

Westlich des Plangebietes stehen am Rastweg innerhalb des festgesetzten Mischgebietes überwiegend ein- und zweigeschossige Einfamilienhäuser. Die Bebauung am Stillen Weg ist ebenfalls überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Südlich des Stillen Weges befinden sich Mehrfamilienhäuser mit bis zu vier Vollgeschossen. An der Westseite der Nadorster Straße erstrecken sich die zweigeschossigen Wohnhäuser der Klävemann-Stiftung.

Die Ostseite der Nadorster Straße ist durch eine gemischte Nutzungsstruktur geprägt. Die Erdgeschosszonen werden auf dieser Straßenseite fast ausschließlich durch kleinere Läden, gastronomische Betriebe oder Dienstleistungsbetriebe genutzt. Diese Struktur erstreckt sich über den gesamten Verlauf der Nadorster Straße vom Pferdemarkt bis zur Nordtangente. Der Abschnitt zwischen Ammergaustraße und Nordtangente wird ausschließlich gewerblich genutzt. Auch in diesem Bereich dominieren mit einem Sanitärhandel, einem Video-Verleih und einem Autoverleih Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen.

Kfz-Verkehr

Das Plangebiete ist erheblich durch den Verkehrslärm der Nordtangente und der Nadorster Straße belastet. Nach den aktuellen Verkehrszählungen der Stadt Oldenburg und des Nieders. Landesamtes für Straßenbau und Verkehr aus dem Jahr 2005 weisen die beiden Hauptverkehrsstraßen sowie der Stille Weg derzeit folgende Belastungen auf:

Bestehende Verkehrsbelastung

Zählung 2005	Nadorster Straße	Stiller Weg	Nordtangente
DTV in Kfz/Tag	ca. 21 500	ca. 2 250	ca. 22 000
LKW-Anteil p tags	3 %	2,1 %	3,2 %

DTV = Durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge
Quelle: itap, Schalltechnisches Gutachten Nr. 1060-07, vom 10.04.08, S. 26

Die bestehende Verkehrslärmbelastung wird detailliert in Kap. 3.2.2 dargestellt und bewertet. Die vorhandene Wohnbebauung nördlich des Stillen Weges ist derzeit neben dem Verkehrslärm der Nordtangente auch dem Verkehrslärm der Nadorster Straße ausgesetzt, da ein abschirmender Gebäuderiegel weitgehend fehlt.

2.2.2 Altlasten

Der Stadt Oldenburg liegen zurzeit keine Erkenntnisse vor, dass sich im Geltungsbereich des Plangebietes Böden befinden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

2.2.3 Denkmalschutz/archäologische Denkmalpflege

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler und/oder denkmalgeschützten Objekte vorhanden.

Die südlich des Plangebietes an der Nadorster Straße vorhandenen zweigeschossigen Mehrfamilienhäuser der Klävemann-Stiftung stehen unter Denkmalschutz. Sie wurden zwischen 1887 und 1900 durch Franz Noak errichtet und stellen mit ihren Flachdächern ein besonderes und einzigartiges Gebäudeensemble dieser Epoche dar.

2.3 Zustand und Bewertung von Natur und Landschaft

Die Freiflächen im westlichen Teil des Plangebietes sind überwiegend versiegelt und werden als Fahrwege oder als Stellplatzflächen genutzt. An den Grundstücksrändern zum Rastweg sowie an der Nordgrenze der Wohngrundstücke (Stiller Weg 12 und Rastweg 9) sind lineare Gehölzstrukturen mit Einzelbäumen vorhanden. Etwa 6 dieser Einzelbäume in der südwestlichen Ecke des Plangebietes sind nach dem bisher bestehenden Bebauungsplan N-580 zur Erhaltung festgesetzt. Der Pflanzstreifen entlang der Ostseite des Rastweges stellt eine nach § 33 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) geschützte Wallhecke dar.

Der östliche Teil des Plangebietes, der bisher durch den TÜV genutzt wurde, ist nahezu vollständig versiegelt.

An der Nadorster Straße befindet sich außerhalb des Plangebietes zwischen Fahrbahn und Fuß- und Radweg eine straßenbegleitende Bepflanzung aus Einzelbäumen die für die Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes eine wesentliche Bedeutung haben.

2.4 Eingriffe in Natur und Landschaft

Bei der Anwendung der Eingriffsregelung ist gem. § 1 a Abs. 3 BauGB von der bisherigen Nutzung bzw. der bisher zulässigen Nutzung auszugehen. D. h. es sind grundsätzlich nur solche Eingriffe auszugleichen, die über das Maß der bisher zulässigen Nutzungen hinausgehen. Der ursprüngliche Bebauungsplan setzte ein Gewerbegebiet fest. Das Maß der möglichen Bodenversiegelung war durch die anzuwendende BauNVO 1977 jedoch nicht begrenzt, da nach der BauNVO 1977 die Flächen von Nebenanlagen nicht auf die Grundfläche anzurechnen waren. Die vorhandenen Freiflächen sind entsprechend des zulässigen Maßes auch nahezu vollständig durch Fahrwege und Stellplätze genutzt und versiegelt.

Die bisher festgesetzten Einzelbäume sollen durch die geplante Festsetzung von Pflanzstreifen nach wie vor geschützt werden. Die Wallhecke wird im nördlichen Bereich durch den bereits bestehenden Bebauungsplan N-480 zur Realisierung eines für Müllfahrzeuge ausreichenden Wendeplatzes überplant. Diese Festsetzungen werden unverändert übernommen.

Damit wird durch die vorliegende Planung kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft, der auszugleichen wäre, vorbereitet.

Bei Bebauungsplänen der Innentwicklung, bei denen eine Grundfläche von weniger als 2 ha in Anspruch genommen wird, gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB darüber hinaus Eingriffe, die durch die Planung verursacht werden, als bereits erfolgt. Entsprechende zusätzliche Eingriffe wären im vorliegenden Fall daher ohnehin nicht auszugleichen.

2.5 Nichtdurchführung einer Umweltprüfung (UP)

Nach § 13 a BauGB ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die eine Grundfläche von weniger als 2 ha aufweisen, eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich sofern auch konkrete UVP-pflichtige Vorhaben nicht geplant sind. Der Bau eines Städtebauprojektes mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 2 ha unterschreitet den Schwellenwert und fällt daher nach § 3 Abs. 1 Anlage 1 Nr. 18.7 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht in den Anwendungsbereich dieses Gesetzes. Auch ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Geschossfläche von mehr als 1 200 m² i. S. d. der Anlage 1 Nr. 18.6 UVPG wird nicht vorbereitet.

Eine förmliche Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht sind daher im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erforderlich. Mögliche Umweltkonflikte, insbesondere hinsichtlich der Immissionssituation werden jedoch unabhängig von einer förmlich Umweltprüfung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes untersucht und bewertet. (siehe Kap. 3.2.2)

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Das Plangebiet soll der Ergänzung der vorhandenen Nutzungen durch eine gemischte Nutzungsstruktur mit einem Nahversorgungsmarkt und der Schaffung einer stadtbildprägenden Straßenrandbebauung dienen.

Als Nutzungsrahmen wird im südlichen Teil des Plangebietes ein Gebiet für Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude festgesetzt. Der nördliche Teil des Plangebietes wird wie bisher als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Um die besonderen stadtgestalterischen und nutzungsbezogenen Zielsetzungen zu sichern, wird der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. In diesem beabsichtigt die Stadt, die konkrete Umsetzung des Projekts sicherzustellen sowie auf die Baukörpergestaltung, insbesondere im Hinblick auf eine angemessene Gestaltung des öffentlichen Raumes, hinzuwirken.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst neben dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zusätzlich das Grundstück des Bürgerbüros-Nord und den neu geplanten TÜV-Standort, der sich unmittelbar nördlich an den Bereich des VEP anschließt. Dieser Bereich wird wie bisher als eingeschränktes Gewerbegebiet, im Sinne einer üblichen Angebotsplanung festgesetzt. Diese Gebäude sind bereits vorhanden oder werden realisiert. Dieses Gebiet wird in den vorliegenden Plan einbezogen, um einzelne Festsetzungen an das geplante Vorhaben anzupassen und zu einem sinnvollen Gesamtfestsetzungskonzept zu ergänzen.

Neben der Berücksichtigung der Belange gem. § 1 Abs. 6 BauGB wird im vorliegenden Fall insbesondere die Möglichkeit zur Innenentwicklung im Sinne des § 1 a Abs. 2 BauGB genutzt und damit ein Beitrag zur Reduzierung des Verbrauchs der freien Landschaft geleistet.

Die mit dem vorliegenden Vorhaben geplante Entwicklung einer gemischten Nutzungsstruktur am Kreuzungsbereich Stiller Weg/Nadorster Straße weicht geringfügig von den Darstellungen des FNP ab. Die geplante gemischte Nutzung stellt jedoch einen Übergang zwischen der gewerblichen Nutzung unmittelbar an der Nordtangente und den südlich anschließenden Wohngebieten dar. Die Grundzüge der Flächennutzungsplanung werden daher nicht berührt. Der Flächennutzungsplan stellt im Verlauf des Hauptstraßenrings (Autobahn und Nordtangente) die angrenzenden Bereiche i. d. R. überwiegend als gemischte Baufläche dar.

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe 1 und 2)

Das Gewerbegebiet wird im Verhältnis zu den übrigen Gewerbegebieten der Stadt als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe 1 und 2) in der Weise gegliedert, dass nur Betriebe, die nicht wesentlich stören, zulässig sind. Dies entspricht dem Störgrad eines Mischgebietes. Zu dem südwestlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet ergibt sich damit eine sinnvoll abgestufte Nutzungssituation.

Im Rahmen des GEe kann die Verlagerung der Kfz-Prüfhalle und das Bürogebäude des TÜV realisiert und das bestehende Bürgerbüro Nord gesichert werden.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe 1 und 2) werden Einzelhandelsbetriebe, ähnlich wie in anderen Gewerbegebieten der Stadt Oldenburg, grundsätzlich auf kleine Verkaufsstätten (max. 200 m² VK), die in einem Zusammenhang mit der gewerblicher Produktion stehen, beschränkt. Derzeit sind im Gewerbegebiet neben dem Bürgerbüro und dem TÜV keine produzierenden Betriebe und damit auch kein Einzelhandel geplant.

Gebiet für Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude

Das Eckgrundstück an der Kreuzung Nadorster Straße/Stiller Weg wird als Gebiet für Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude festgesetzt und kann damit die nach dem Vorhabenplan und dem Durchführungsvertrag vorgesehenen Nutzungen aufnehmen.

Der Vorhabenplan sieht eine zweigeschossige Straßenrandbebauung mit Wohnungen in einem zurückgesetzten Staffelgeschoss (2. Obergeschoss). Zu den geplanten Nutzungen zählen insbesondere:

- Lebensmittelmarkt mit ca. 740 m² Verkaufsfläche,
- Ergänzende kleine Läden und/oder Dienstleistungseinrichtungen,
- Büro- bzw. Dienstleistungsnutzungen im 1. OG,
- Wohnungen bzw. Büros im 2. OG.

Mit der Festsetzung eines gemischt genutzten Gebäudes wird das Ziel verfolgt, die geplante Bebauung einer stadttypischen Nutzung zu zuzuführen. Sie stellt hinsichtlich ihrer Art einen Übergang von den südlich liegenden Wohngebieten zu dem nördlich anschließenden Gewerbegebiet dar.

3.2 Städtebauliche Auswirkungen

3.2.1 Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll die verbrauchernahe Grundversorgung im Stadtteil weiterhin sichergestellt bleiben, gleichzeitig soll die Zentrenstruktur der Stadt entsprechend den Vorgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (EEK) nicht gefährdet werden.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet wird daher der Einzelhandel weitgehend ausgeschlossen.

Für das Eckgrundstück Stiller Weg/Nadorster Straße, auf dem ein Wohn-, Büro- und Geschäftsgebäude im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes errichtet werden sollen, ist die Realisierung eines Lebensmitteldiscountmarktes mit einer Verkaufsfläche (VK) von 740 m² sowie ergänzende kleinere Fachgeschäfte, ein Café und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen. Die Fachgeschäfte werden auf max. zwei Läden ohne innenstadtrelevante Sortimente mit jeweils höchsten 200 m² VK beschränkt.

Da das Plangebiet außerhalb zentraler Versorgungsbereiche jedoch in der Nähe von Wohngebieten und einer ÖPNV-Anbindung liegt, soll die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes auf max. 800 m² VK bei einem Lebensmittelanteil von mind. 75 % begrenzt werden und damit ausschließlich eine Nahversorgungsfunktion erfüllen.

Nach dem Einzelhandelsentwicklungskonzept sollen Nahversorger nur dort errichtet werden, wo die fußläufige Entfernung zu vorhandenen Nahversorgern mehr als 700 m beträgt. Dies ist im vorliegenden Fall im Wesentlichen nicht gegeben. Nur im Bereich Stargarder Weg/Ammergaustraße/Fötenteichstraße liegen derzeit kleinere Wohngebietsteile außerhalb einer 700 m Zone. Bezüglich des Lebensmittelmarktes handelt es sich jedoch um die Verlagerung einer seit Jahren ebenfalls an der Nadorster Straße bestehenden Plus-Filiale, deren Verkaufsfläche am bisherigen Standort 500 m² beträgt. Am Altstandort stehen nur wenig Kfz-Stellplätze und keine Erweiterungsflächen zur Verfügung.

Die Verträglichkeit mit der bestehenden Versorgungsstruktur wurde durch eine fachgutachterlicher Stellungnahme gesondert nachgewiesen. (Stellungnahme zur Plus-Verlagerung in Oldenburg-Nadorst, Dipl.-Geogr. Katharina Staiger, Mai 2007). In dieser Stellungnahme wurde zunächst die bestehende Versorgungssituation und die zu erwartende Entwicklung untersucht. Das Ergebnis kann folgendermaßen zusammengefasst und bewertet werden:

- *Die allgemeine Entwicklung auf dem Lebensmittelsektor zeige ein dynamische Wachstum der Discounter. Marktgängige Einheiten liegen bei diesem Betriebstyp mittlerweile bei 700 bis 1 300 m² VK. Die Flächenerweiterungen sind zum einen technisch bedingt (rationellere Warenbewirtschaftung und großzügigere Präsentation sowie Integration von Pfandrückgabe) als durch ein stetig wachsendes Warensortiment (SB-Fleisch, Tiefkühlkost, Biowaren, Drogeriewaren oder Zeitschriften). Für einen tragfähigen Discountmarkt erscheint daher eine Erweiterungsabsicht im geplanten Umfang angemessen.*

- *Das Einzugsgebiet des geplanten Discountmarktes wird in der fachgutachterlichen Stellungnahme in eine engere Zone 1 (der Bereich zwischen Ehnernstraße und Hochheider Weg östlich und westlich der Nadorster Straße bis zur Höhe Bürgerstraße und der Bereich um den Flötenteich nördlich der Nordtangente) mit ca. 5 150 Einwohnern und eine weitere Zone 2 (der Bereich bis zur Alexanderstraße und etwa der Mittellinie zwischen Donnerschweer Straße und Nadorster Straße) mit ca. 7 600 Einwohnern aufgeteilt.*

- *In diesem Einzugsgebiet befinden sich fünf weitere Lebensmittelmärkte als Wettbewerber. Das sind der Comet-Markt am Hochheider Weg (ca. 840 m² VK), der Aldi am Hochheider Weg (ca. 750 m² VK) der Aldi am Scheideweg (ca. 850 m² VK), ein BIO-Supermarkt an der Nadorster Straße (ca. 800 m² VK) und der Aktiv-Markt an der Alexanderstraße (ca. 1 000 m² VK). Bei der Umsatzprognose wurde berücksichtigt, dass es sich nicht um eine Neuansiedlung, sondern um eine Erweiterung eines seit Jahren ansässigen Discounters handelt. Daher wurde die Auswirkung einer Verkaufsflächenerhöhung von 500 auf ca. 700 m² betrachtet. Im Sinne einer „worst-case-Betrachtung wurde angenommen, dass der Zusatzumsatz in Höhe von 0,9 Mio. € bei Nahrungs- und Genussmittel voll zu Lasten der anderen Anbieter im Einzugsgebiet umverteilungswirksam wird. Dadurch ergäbe sich eine Umsatzumverteilung zu Lasten der übrigen bestehenden Anbieter in Höhe von 4 bis 5 %. Die Schwelle von 10 %, ab welcher negative Auswirkungen im Einzelhandelsbestand angenommen werden, wird damit nach Aussage der fachgutachterlichen Stellungnahme deutlich unterschritten.*

- *Auch soweit die Erweiterung abweichend von der Untersuchung im Bebauungsplan bis max. 740 m² VK zugelassen wird, ergibt sich keine andere Beurteilung da auch bei einer Erweiterung der Verkaufsfläche um 240 m² statt der berechneten 200 m² die Schwelle von 10 % Umverteilungswirkung weiterhin deutlich unterschritten wird.*

Der konkrete Umfang der Bebauung und die grundsätzlichen Nutzungen im Bereich des Vorhabenplanes werden im Rahmen des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Oldenburg und dem Vorhabenträger festgelegt. Um einen funktionsfähigen Grundversorgungsstandort zu erhalten und um eine der exponierten Lage entsprechende attraktive Bebauung (Nordtor) zu ermöglichen, werden in geringfügigem Umfang ergänzende kleinere Läden zugelassen. Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere der Innenstadt, werden bei den ergänzenden Läden innenstadtrelevante Sortimente ausgeschlossen. Damit soll sichergestellt werden, dass der Umfang des Einzelhandels nicht über die angestrebte Nahversorgungsfunktion hinausgeht.

3.3.2 Auswirkungen auf die Immissionssituation

Bei der Planung von Baugebieten im Einwirkungsbereich von Verkehrswegen und/oder in der Nachbarschaft zu Gewerbegebieten sind die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Im innerstädtischen Bereich stellt sich dabei i. d. R. die Lärmbelastung als ein wesentlicher Konflikt, der im Rahmen der Bauleitplanung zu behandeln ist, dar. Nach den gültigen Richtlinien ist der von den Straßen ausgehende Verkehrslärm getrennt von dem durch gewerbliche Anlagen oder ähnliche Nutzungen verursachten Gewerbelärm zu betrachten und zu bewerten.

Beim vorliegenden Bebauungsplanes sind hinsichtlich der Lärmsituation insbesondere folgende Gesichtspunkte zu betrachten:

a) <u>Nachbarschaft zwischen Wohnen und Gewerbe</u>
Die geplante Festsetzung einer gemischten Nutzung als Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude und eines eingeschränkten Gewerbegebietes sollen nicht zu einer planbedingten Konfliktverschärfung mit den benachbarten Wohnnutzungen führen.

b) <u>Gewerbelärm/Konzeptprüfung des gepl. Vorhabens</u>
Die konkret nach dem vorliegenden Durchführungsvertrag geplanten Nutzungen müssen auch hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens den gesetzten Rahmen von „nicht wesentlich störenden Betrieben" bzw. den Rahmen des eingeschränkten Gewerbegebietes sowie die maßgeblichen Immissionsrichtwerte einhalten können. Zur Ermittlung der zu erwartenden Lärmbelastung wurde daher ein Sachverständigengutachten eingeholt.

c) <u>Verkehrslärm</u>
Die im Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude geplanten Wohn- und auch die Büronutzungen sind hinsichtlich der vorliegenden Verkehrslärmbelastung zu untersuchen, zu bewerten und die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen sind festzulegen.

Zu a) Verträglichkeit zwischen Wohnen und Gewerbe

Der Punkt a) lässt sich auch ohne fachgutachterliche Prüfung beantworten. Bereits nach dem bestehenden Bebauungsplan war in der Nachbarschaft zu dem angrenzenden Wohngebiet ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. In dem Bereich, in dem auch nach dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt ist, ändert sich an sich an diesen Planungsgrundzügen nichts. In dem Bereich, in dem stattdessen eine gemischte Nutzung als Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude festgesetzt wird, ergibt sich durch die Festsetzung grundsätzlich kein höheres Störpotential. Wenn auch die Nachbarschaft zwischen einem Wohn- und einem Mischgebiet nicht immer völlig konfliktfrei ist, stellt sich diese abgestufte Nutzung dennoch in der Regel als geordnete städtebauliche Situation dar. Zusätzliche städtebauliche Spannungen oder eine Verschärfung eines bestehenden Konfliktes werden durch die geplante Gebietsausweisung damit nicht ausgelöst.

Zu b) Konzeptprüfung des gepl. Vorhabens/Gewerbelärm

Zur Ermittlung der durch das konkrete Vorhaben zusammen mit den angrenzenden gewerblichen Nutzungen zu erwartenden Lärmbelastung und der notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen wurde durch das Institut für angewandte Physik (itap GmbH) ein lärmtechnisches Gutachten („Schalltechnisches Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 „Nordtor" der Stadt Oldenburg" Nr. 1060-07-f-nr, itap, vom 10.04.2008) erstellt.

Da es sich in wesentlichen Teilbereichen des Bebauungsplanes um eine konkrete Vorhabenplanung handelt, sind gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" die Geräuschimmissionen, die durch das geplante Vorhaben hervorgerufen werden, entsprechend den Vorgaben der TA Lärm zu berechnen und zu beurteilen. Die ermittelten Beurteilungspegel sind mit den maßgeblichen Immissionsrichtwerten der TA-Lärm zu vergleichen.

Relevant für die Beurteilung der Immissionsbelastung ist die westlich des Plangebiets liegende Wohnbebauung. Die Wohnhäuser westlich des Rastweg (Haus Nr. 1, 3, 5, 7 und 9) sind im Bebauungsplan N-580 als Mischgebiet festgesetzt. Die Wohnhäuser östlich des Rastweg und westlich der Zufahrt zum Stillen Weg (Ratsweg 6 und Stiller Weg 12) sind im Bebauungsplan N-580 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

In der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) sind für die Vorhabenplanung folgende Richtwerte angegeben:

Richtwerte der TA-Lärm:		
	Mischgebiet	allgemeines Wohngebiet
tags	60 dB(A)	55 dB(A)
nachts	45 dB(A)	40 dB(A)

In dem o. g. Gutachten wurde auf eine gesonderte Ermittlung der bestehenden Lärmvorbelastung verzichtet. Neben dem Betrieb durch das Bürgerbüro-Nord war die bisherige Lärmbelastung hauptsächlich durch den

Kfz-Verkehr und die Fahrzeugprüfung auf dem Gelände des TÜV bestimmt. Der Umfang der Betriebstätigkeit auf dem TÜV-Gelände ist in den vergangenen Jahren stark zurückgegangen. Die derzeitige Situation würde kein realistisches Bild der bisher vorhandenen bzw. bereits genehmigten Betriebstätigkeit liefern.

Zur Ermittlung der zukünftig, d. h. nach Realisierung der Planung, zu erwartenden Lärmbelastung wurden neben den bestehenden Nutzungen die geplanten Vorhaben berücksichtigt. Da neben dem Lebensmitteldiscountmarkt, dem neuen TÜV-Gebäude und den Wohnungen, die konkreten Ergänzungsnutzungen wie Dienstleistungs-, ergänzende Laden- oder Büronutzungen noch nicht konkret feststehen, wurde ein plausibler Branchenmix angenommen. Folgende Nutzungen wurden damit für die Gewerbelärmberechnung angenommen (vgl. Lärmgutachten, Kap. 4.1):

- Vorhandene Gewerbebetriebe östlich der Nadorster Straße (Autovermietung, Dialysestation, Spielothek, Badausstatter und ein Fitnesscenter)
- Plus-Markt mit 740 m² VK (Belieferung der LKW und Betrieb von Lüftungsanlagen und Verflüssiger für Kühlaggregate)
- Bank und ein Café
- 173 Kundenparkplätze
  für Bürgerbüro und Vorhabengelände mit den dort möglichen Nutzungen (Läden, TÜV, Büros, Dienstleistungsbetriebe und Wohnungen)

Unter Berücksichtigung der hier aufgeführten Nutzungen ergeben sich die in der Tabelle dargestellten prognostizierten Lärmbelastungen.

Immissionsort	Beurteilungspegel tags/nachts dB(A)	Richtwerte tags/nachts dB(A)
IO 3 Rastweg 5, 1. OG (MI)	48,2/27,7	60/45
IO 6 Rastweg 6, 1. OG (WA)	51,3/26,6	55/40
IO 7 a Stiller Weg 12 a Nordseite (WA)	54,4/28,9	55/40
IO 8 Stiller Weg 12, 1. OG (WA)	54,6/33,3	55/40

Quelle: Schalltechnisches Gutachten Nr. 1060-07, vom 10.04.2008, Tab. 15

Zur Begrenzung der Zusatzbelastung durch das geplante Vorhaben sind nach den Empfehlungen des Lärmgutachtens Lärmschutzmaßnahmen erforderlich (vgl. Lärmgutachten, Kap. 6.1.2), die in den VEP übernommen wurden.

Wie die obige Tabelle zeigt (Auszug aus dem o. g. Lärmgutachten Tabelle 15) werden an den maßgeblichen Immissionsorten durch das geplante Vorhaben unter Berücksichtigung der vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen die Richtwerte für die Tageszeit (06:00 bis 22:00 Uhr) überall eingehalten, jedoch teilweise auch nahezu ausgeschöpft. Für die Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) werden die Richtwerte unterschritten. Es wird dabei hinsichtlich der Einzelhandelsnutzung von keinem Nachtbetrieb ausgegan-

gen. Sofern ausnahmsweise ein Betrieb nach 20:00 bzw. nach 22:00 Uhr vorgesehen ist, ist unter Berücksichtigung des dann zu erwartenden Betriebsumfangs ein Nachweis über die Einhaltung der maßgeblichen Richtwerte zu führen.

Zu c) Verkehrslärm

Das Plangebiet weist derzeit durch seine Lage an zwei Hauptverkehrsstraßen eine hohe Verkehrslärmbelastung auf. Im Gebiet sind Wohnungen, Büronutzungen und andere Arbeitsstätten vorhanden bzw. geplant die entsprechend den maßgeblichen Richtlinien vor Verkehrslärm zu schützen sind. Für die Bewertung der zu erwartenden Belastung wird nicht der gegenwärtige Verkehr sondern ein Prognosewert unter Berücksichtigung eines üblichen Planungshorizonts von 15 Jahren zugrunde gelegt (Prognose für das Jahr 2022). Im Lärmgutachten wurde dabei eine Verkehrszunahme von 1 % pro Jahr berücksichtigt (Lärmgutachten, Kap. 4.2.1.2).

Verkehrsbelastung Prognose 2022

Prognose 2022	Nadorster Straße	Stiller Weg	Nordtangente
DTV in Kfz/Tag	ca. 25.300	ca. 2.650	ca. 25.500
LKW-Anteil p tags	3 %	2,1 %	3,2 %

DTV = Durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge
Quelle: gerundete Zahlen aus, Schalltechnisches Gutachten Nr. 1060-07, vom 10.04.2008, S. 28

In der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind für die Bauleitplanung folgende Orientierungswerte zur Bewertung der Verkehrslärmbelastung genannt, die im Rahmen der Bauleitplanung anzustreben sind:

Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm:		
	Gewerbegebiet	Mischgebiete
tags	65 dB(A)	60 dB(A)
nachts	55 dB(A)	50 dB(A)

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sind nicht als Grenzwerte definiert. In belasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung und an bestehenden Verkehrswegen, können die Orientierungswerte oft nicht eingehalten werden. Die genannten Orientierungswerte sind daher im Rahmen der Bauleitplanung einer Abwägung zugänglich.

Zusätzlich werden in der DIN 18005 Hinweise für die Abwägung gegeben, dazu zählt folgende Aussage:

„Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen - z.B. dem Gesichtspunkt der Erhaltung überkommener Stadtstrukturen zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen, bei Überwiegen anderer Belange - insbesondere in bebauten

Gebieten zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen."

Soweit aktive Lärmschutzmaßnahmen aus städtebaulichen Gründen ausscheiden bzw. nicht vorgesehen werden sollen, sind daher entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Für die geplanten und vorhandenen Nutzungen im Plangebiet sind folgende Verkehrslärmbelastungen zu erwarten.

Verkehrslärmbelastung im Plangebiet

Immissionsort	Beurteilungspegel tags/nachts dB(A)	Orientierungswerte tags/nachts dB(A)
Bürgerbüro Nord-, West- und Ostseite	ca. 60-65/53-56	65/55
Bürogebäude TÜV-neu Nord-, West- und Ostseite	ca. 63-68/55-60	65/55
Nördliches Wohn- und Geschäftshaus: Ostseite Gewerbe 1. OG - (IP 12b) Wohnen 2. OG - (IP 12b)	 71/59 64/53	60/50
Südliches Wohn- u. Geschäftshaus: Ostseite Nadorster Str.: Gewerbe 1. OG - (IP 11e) Wohnen 2. OG - (IP 11e) (Staffelg. mit Brüstung)	 72/60 65/53	60/50
Südliches Wohn- und Geschäftshaus: Südseite Stiller Weg: Gewerbe 1. OG - (IP 11c) Wohnen 2. OG - (IP 11c) (Staffelg. mit Brüstung)	 69/57 63/51	60/50
Wie oben Westseite: 1. OG - (IP 11g) 2. OG - (IP 11g)	 54/46 56/48	60/50

Quelle: Werte aus dem schalltechnischen Gutachten Nr. 1060-07, vom 10.04.08, Tab. 17 und Abb. 3 und 4.

Die Orientierungswerte für Mischgebiete (60/50 dB(A) tags/nachts) werden an der östlichen Gebäudeseite des geplanten Wohn-, Büro- und Geschäftshauses um bis zu 12 dB(A), d. h. erheblich, überschritten. Mit der Überschreitung werden teilweise sogar Sanierungswerte erreicht.

Bei der Planung ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Nadorster Straße vollständig durch eine straßenbegleitende Randbebauung mit gemischten Nutzungen und abschnittsweise sogar reinen Wohngebäuden geprägt ist. Zur Schaffung der geplanten Torsituation ist es städtebaulich notwendig diese straßenbegleitende Randbebauung aufzunehmen. „Zahnlücken" sollen soweit wie möglich vermieden werden. Zur Schaffung einer stadtty-

pischen Straßenrandbebauung und einer Torsituation müssen daher die Belange des Schallschutzes zurückgestellt werden.

Für die Reduzierung der Lärmbelastung sind Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen. Die Wohnungen im 3. Geschoss werden als Staffelgeschoss zurückgesetzt. Der Loggienbereich wird mit einer massiven Mauerwerksbrüstung ausgeführt. Mit diesen Maßnahmen kann die Überschreitung für das Wohn- und Geschäftshaus in diesem Geschoss auf max. 5 dB(A) reduziert werden.

Auch im Gewerbegebiet an der Nordtangente ergeben sich Überschreitungen der Orientierungswerte. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Lärmschutzwand kommt es insbesondere am Bürogebäude des TÜV noch zu geringen Überschreitungen der Orientierungswerte für Gewerbegebiete. Hier sind zum Schutz von Arbeitsräumen ebenfalls passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

Die konkreten Maßnahmen sind dem § 4 „Lärmschutzmaßnahmen" der textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

3.3 Weitere Festsetzungen

3.3.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gegenüber der bisher festgesetzten GRZ von 0,4 auf den Wert 0,6 erhöht. Dies ist im Sinne der angestrebten Innenentwicklung und Nachverdichtung sowie zur Realisierung der Ergänzungsnutzungen erforderlich. Damit werden die Bebauungsmöglichkeiten mit Hauptgebäuden gegenüber den bisherigen Festsetzungen erhöht. Zusätzlich wird abweichend von § 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen bis auf den Wert von 1,0 zugelassen ist. Das Eckgrundstück und die Abtrennung durch eine „Private Verkehrsfläche" erfordern eine höhere Grundfläche. Als Ausgleich stehen randliche Grünflächen und Pflanzstreifen zur Verfügung. (Dabei kann es in Teilbereichen auch dazu kommen, dass die zulässige Überschreitung der GRZ aufgrund festgesetzter Flächen zum Anpflanzen nicht vollständig ausgeschöpft werden kann.)

Das Maß der zulässigen Versiegelung wird jedoch gegenüber den bisherigen Festsetzungen durch diese neue Regelung nicht erhöht, da nach den bisherigen Festsetzungen die GRZ nach der BauNVO 1977 anzuwenden war, wodurch Nebenanlagen nicht auf die Grundfläche anzurechnen waren und eine 100 % Versiegelungsmöglichkeit bestand, die auch bereits vorliegt.

Zur weiteren Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Entsprechend der bisherigen Festsetzung wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf maximal drei begrenzt. Zur Sicherung der gewünschten Straßenrandbebauung wird für den Bereich des Eckgrundstücks Nadorster Straße/Stiller Weg die Zahl der Vollgeschosse mit mindestens zwei und

maximal drei festgesetzt. Die Baugrenzen werden zur Sicherung dieser Zielsetzung ebenfalls enger gefasst. Im Eckbereich an der Nadorster Straße und am Stillen Weg wird eine Baulinie festgesetzt. Hinsichtlich der Baulinie werden Abweichungen für Dachüberstände und Eingangsbereiche ermöglicht, durch die die grundsätzliche Zielsetzung dieser Regelung jedoch nicht erheblich beeinträchtigt wird. Soweit der nach dem Vorhabenplan geplante Dachüberstand bei dem Eckgebäude Nadorster Straße/ Stiller Weg in den Fußwegebereich der öffentlichen Verkehrsfläche hineinragt, wird eine Sondernutzungserlaubnis erforderlich. Diese soll im Rahmen des Durchführungsvertrages in Aussicht gestellt werden.

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Damit sind abweichend von der offenen Bauweise auch Gebäudelängen über 50 m zulässig. Im übrigen regeln sich die Grenzabstände nach den Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Gestaltung

Die geplante attraktive Gestaltung der zwei- bis dreigeschossigen Straßenrandbebauung im Eckbereich Nadorster Straße/Stiller Weg ergibt sich aus den im Vorhabenplan dargestellten Gebäudeansichten und der Vorhabenbeschreibung. Eine Festlegung der Gestaltung und der zu verwendenden Materialien soll im Rahmen des Durchführungsvertrages gesichert werden.

3.3.2 Sonstige Festsetzungen

Anpflanzungen

Am Rastweg und an der nördlichen Grenze der Grundstücke Stiller Weg 12 und Rastweg 6 sind Gehölzanpflanzungen aus Hecken und Baumreihen vorhanden. Diese werden durch die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern zur Erhaltung festgesetzt. Der Baumbestand am Wendeplatz des Rastweges wird dagegen, wie bereits nach dem bisherigen Bebauungsplan, überplant, um hier die Schaffung einer ordnungsgemäßen Wendeanlage für Müllfahrzeuge mit einem Wendekreisdurchmesser von 18 m zu ermöglichen.

Der östliche Teil des Plangebietes, der bisher bereits durch den TÜV genutzt wird, ist nahezu vollständig versiegelt. Nach den bisherigen Festsetzung des Bebauungsplanes N-580 ergaben sich keine Beschränkungen hinsichtlich der Bodenversiegelung (vgl. Kap. 2.4 und 3.3.1). Insbesondere die auf dem Eckgrundstück angestrebte Straßenrandbebauung erfordert eine intensive Grundstücksnutzung. Für eine direkte Stellplatzbepflanzung stehen hier im rückwärtigen Bereich auch zukünftig keine ausreichenden Flächen zur Verfügung. Als Ausgleich sind jedoch an den Rändern des Plangebietes Anpflanzungen vorgesehen, die einer Einbindung der geplanten Bebauung oder als Schutzpflanzungen zu angrenzender Wohnbebauung dienen. In diesem Sinn sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die an der Nadorster Straße außerhalb des Plangebietes vorhandene Baumreihe zwischen der Fahrbahn und dem Fußweg soll überwie-

gend erhalten bleiben. Im Bereich der Zufahrt an der Nadorster Straße ist jedoch die Beseitigung von zwei Bäumen unumgänglich. Der Verlust kann durch eine Ersatzpflanzungen nördlich der Zufahrt ausgeglichen werden.

- Im nördlichen Bereich, in dem der Neubau des TÜV vorgesehen ist und in dem die Gebäude nicht unmittelbar am Straßenrand angeordnet sind, soll der öffentliche Straßenraum durch eine geschnittene Buchenheck gefasst werden. Zusätzlich sollen in diese Hecke auch Laubbäume integriert werden, die einen raumbildenden Ersatz für die hier fehlende Straßenrandbebauung bieten.

- Ein Pflanzstreifen in Form einer freiwachsenden Hecke wird auch westlich der Zufahrt zum Stillen Weg festgesetzt. Die dort vorhandenen Stellplätze sollen entfallen.

Zusammen mit den vorhandenen Pflanzstreifen am Rastweg, an der Nadorster Straße und an der Nordtangente ergibt sich damit eine weitgehende Grüneinbindung des gesamten Plangebietes.

3.4 Erschließung

3.4.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird derzeit ausschließlich über eine vorhandene Zufahrt von der Straße Stiller Weg aus erschlossen. Durch die Kfz-Zulassungsstelle im Bürgerbüro Nord und durch die bis vor einigen Jahren noch hohe Kfz-Frequenz auf dem Prüfgelände des TÜV war diese Zufahrt in der Vergangenheit stark belastet. Aufgrund der inzwischen geänderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen hat sich für den TÜV die Betriebstätigkeit und damit auch der gegenwärtige Zufahrtsverkehr wesentlich reduziert.

Für die geplanten Nutzungen wird die innere Flächenaufteilung und Erschließung neu geordnet. Zur inneren Erschließung wird eine private Verkehrsfläche festgesetzt. Die private Verkehrsfläche wird als Spange von der Nadorster Straße bis zur Straße Stiller Weg geführt. Abweichend von den Festsetzungen im ursprünglichen Bebauungsplan wird eine Anbindungsmöglichkeit an den Rastweg zukünftig ausgeschlossen. Zum Rastweg und dem dort geplanten Wendeplatz werden daher Zu- und Ausfahrtverbote bzw. Pflanzstreifen festgesetzt.

Neben einer besseren Erschließung des neuen TÜV-Standortes und des geplanten Verbrauchermarktes kann durch die neu geplante private Straße auch die derzeitige Erschließung des Bürgerbüro-Nord verbessert werden.

Zur Ermittlung des zusätzlichen Verkehrs und der Verkehrsabläufe im Knotenbereich Nadorster Straße/Stiller Weg und im Bereich der Auffahrt zur Nordtangente wurden die vorliegenden Verkehrsdaten durch aktuelle Knotenpunktzählungen ergänzt und ein entsprechendes Verkehrsgutachten erstellt.

Die aus dem Plangebiet zukünftig zu erwartende Verkehrsbelastung wurde im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens abgeschätzt. (s. a. Anlage 3). Da neben den vorhandenen Nutzungen und dem geplanten Lebensmitteldiscountmarkt, die konkreten Ergänzungsnutzungen wie Dienstleistungs-, Laden- oder Büronutzungen noch nicht feststehen, wurde ein plausibler Branchenmix angenommen.

Für die Ermittlung der Verkehrsbelastung werden folgende Nutzungen angenommen:

- Bürgerbüro Nord
- TÜV
- Lebensmitteldiscountmarkt (PLUS)
- Bank
- Café
- Büros
- Wohnungen im 2. OG

Das schalltechnische Gutachten geht bei diesem Nutzungsmix sowie bei insgesamt etwa 173 Stellplätzen (Bürgerbüro, TÜV sowie beide Wohn- und Geschäftshäuser) von einer PKW-Frequenz von 2 693 Fahrzeugbewegungen während der Tageszeit aus, das entspricht etwa 1 350 Fahrzeugen.

Zur Beantwortung der Frage, wie der Verkehr an den bestehenden Verkehrsknoten Nadorster Straße/Stiller Weg und Nadorster Straße/Nordtangente abgewickelt werden kann, wurde vom Ingenieurbüro Dr. Schwerthelm Tjardes, Nordfrostring 21, 26419 Schortens, eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt (Schortens, 2007).

Neben den vorliegenden Verkehrszahlen der Stadt Oldenburg aus der Verkehrzählung am 09.06.2005 wurden im Rahmen dieser Untersuchung am 10.05.2007 ergänzende Zählungen am Knotenpunkt Nordtangente/ Nadorster Straße durchgeführt. Als maximale stündliche Belastung wurde für die Nadorster Straße aufgrund dieser Daten eine Belastung eines Fahrstreifens von bis zu 1 000 Kfz/h angenommen. Für die Amergaustraße wurde je Fahrstreifen in der Hauptverkehrszeit 400 Kfz/h und für den Stillen Weg 100 Kfz/h angenommen.

Als maximales Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet wurde für die Hauptverkehrszeit ein theoretischer Wert von 360 Fahrten/h angenommen, wobei die ergänzende Aussage getroffen wurde, dass dieser Wert nur selten erreicht bzw. übertroffen wird. Für die Nadorster Straße wurde auf Grundlage dieser Daten eine theoretische Zusatzbelastung von 7,5 bis 10 % ermittelt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass ein großer Teil dieses theoretischen Aufkommens bereits bisher in den Verkehrsmengen auf der Nadorster Straße enthalten ist, da die Verkehrsbeziehungen zwischen Ziel und Quelle nur verlagert werden. Für die tatsächliche Erhöhung wurde

daher nur ein Wert von 50 bis 66 % der o. g. Zahlen angenommen. Auf dieser Basis kommt die Verkehrstechnische Untersuchung zu folgenden wesentlichen Ergebnissen bzw. Handlungsempfehlungen:

- Von der Nadorster Straße soll eine zusätzliche Anbindung in das Gebiet geschaffen werden, welche als Rechtsrein-Rechtsraus-Fahrbeziehung zu gestalten ist.
- Die Linksabbiegespur von der Nadorster Straße in die Ammergaustraße soll soweit wie möglich verlängert werden.
- Ein möglicher Konfliktraum, der hinter der Haltelinie des Signalgebers am Stillen Weg entstehen kann, sollte durch Stauschleifen überwacht werden, um gegebenenfalls den Phasenübergang (Grün/Gelb/Rot) entsprechend verlängern zu können.

Zusammenfassend wird in der verkehrstechnischen Untersuchung festgestellt, dass bei leichten Umstellungen der Signalanlage sowie bei Verlängerung der Linksabbiegespur von der Nadorster Straße in die Ammergaustraße, die neu entstehenden Verkehre an das bestehende Straßennetz angebunden werden können, ohne dass der Verkehrsfluss in der Hauptverkehrszeit zusätzlich deutlich behindert wird.

3.4.2 Spielplatzbedarf

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

Nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze sollte durch ausreichende Spielplätze dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder Rechnung getragen werden. Bei der Schaffung neuer Gebieten mit Wohnbebauung wäre danach davon auszugehen, dass öffentliche Spielplätze für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren mit einer bespielbaren Fläche von mind. 2 % der geplanten Geschossfläche erforderlich sind.

In den vorliegend geplanten Wohn-, Büro- und Geschäftsgebäuden sind im 2. Obergeschoss Wohnungen vorgesehen. Die Wohnungen sind jedoch aufgrund ihrer Lage vorrangig nicht als Wohnungen für Familien mit Kindern konzipiert. Nach dem Vorhabenplan soll eine Geschossfläche von ca. 800 m² entstehen. Das würde einem Bedarf von ca. 16 m² Spielplatzfläche entsprechen. Aufgrund des geringen Bedarfs und der Art der geplanten Wohnungen ist ein Nachweis zusätzlicher Spielplatzflächen nicht erforderlich.

3.4.3 Wasserwirtschaft

<u>Schmutzwasser</u>

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz. Der vorhandene Hauptkanal im Stillen Weg (DN 250) steht für einen Anschluss des Schmutzwassers zur Verfügung. Für die

Einleitung des Schmutzwassers in den SW-Kanal wird eine Genehmigung des OOWV eingeholt.

Durch die geplanten Vorhaben fallen vorrangig nur häusliche Abwässer an. Bei gastronomischen Einrichtungen oder der Fleischverarbeitung sind die erforderlichen Abscheidevorrichtungen vorzusehen.

Das anfallende Schmutzwasser soll in die Kanalisation der Nadorster Straße bzw. der Straße Stiller Weg eingeleitet werden.

Oberflächenwasser

Das Plangebiet, insbesondere der östliche Bereich, stellt derzeit eine nahezu vollständig versiegelte Fläche dar. Das Gebiet ist im ursprünglichen Bebauungsplan bereits als Gewerbegebiet festgesetzt. Nach dem bisherigen Festsetzungen bestanden hinsichtlich der Bodenversiegelung durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen keine Beschränkungen. Hinsichtlich der Oberflächenwasserableitung ergibt sich durch den vorliegenden Bebauungsplan daher keine Änderung, die zu einer Verschärfung des Oberflächenwasserabflusses führen könnte.

Das Regenwasser aus dem Plangebiet soll zur Nadorster Straße abgeleitet werden. Hierbei ist der Abfluss zu begrenzen und das restliche Regenwasser durch einen entsprechenden Rückhalteraum (z. B. Stauraumkanal) zu begrenzen. Die Bemessung soll gemäß ATV A117 erfolgen.

Für eine Einleitungen in das Kanalnetz sind die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der jeweilig zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Unmittelbar östlich grenzt an das Plangebiet die Wasserschutzzone III B an. Das Plangebiet selbst liegt außerhalb dieser Schutzzone. Die Grenze der Wasserschutzzone verläuft unmittelbar an der Nadorster Straße.

3.4.4 Technische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist technisch vollständig erschlossen und wird an das zentrale Strom-, Wasser- und Gasnetz angeschlossen.

Die Löschwasserversorgung wird gemäß DVGW Arbeitsblätter 405 und W 331 sichergestellt.

4. Städtebauliche Daten

	Fläche in m²	Flächenanteil %
Gewerbegebiet (GEe 1 und 2) (davon Fläche zum Anpflanzen)	6 371 (317)	52,3
Gebiet für Wohn-, Büro- und Geschäftsgebäude	4 175	34,3
private Grünfläche	184	1,5
private Verkehrsfläche	1 022	8,4
öffentliche Verkehrsfläche	422	3,5
Plangebietsgröße	**12 190**	**100,0**

5. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung

Die Realisierung des Vorhabens erfolgt durch den Vorhabenträger auf Grundlage eines Durchführungsvertrages. Der Stadt Oldenburg entstehen keine Kosten.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) am 29.09.2008 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, den 05. NOV. 2008

Oberbürgermeister

Stadt Oldenburg (Oldb) 219