



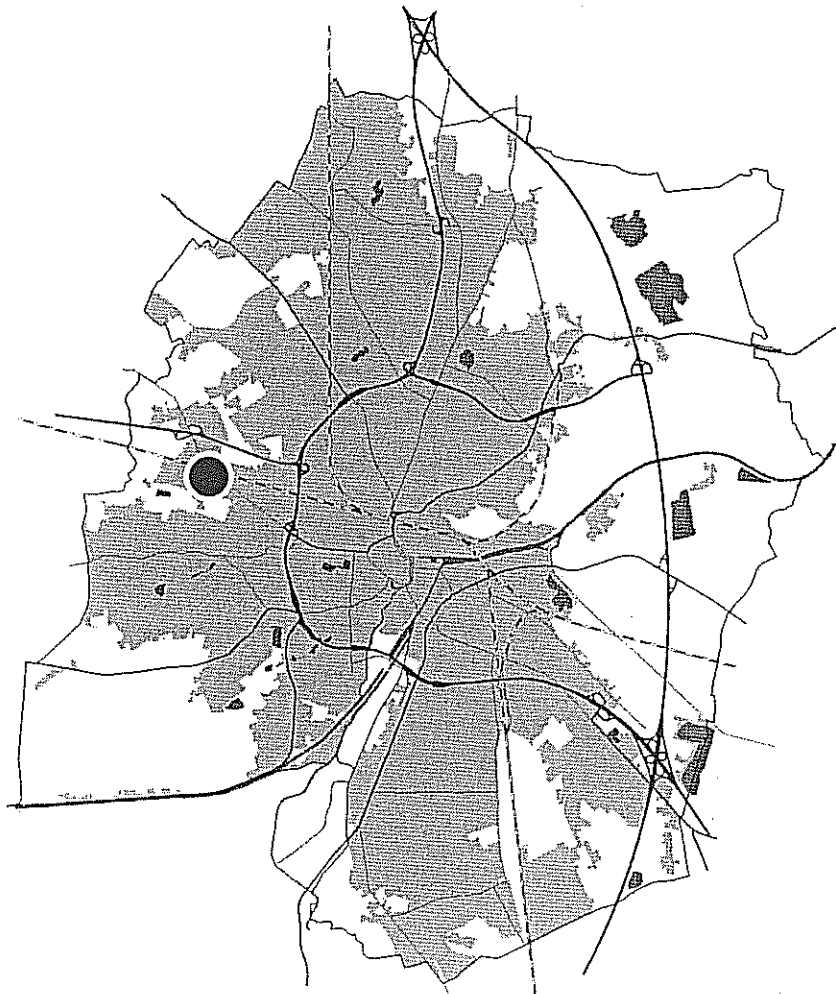
# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30

(Ammerländer Heerstraße / ehemalige Netzfabrik)

ohne  
örtliche Bauvorschriften

## Begründung

Rechtsverbindlich seit 25. JAN. 2013



## 1. Ziel und Zweck der Planung

Die Business Park Oldenburg GmbH plant die Errichtung von sechs Gebäudeeinheiten an der Ammerländer Heerstraße südlich der Unterführung unter den Bahngleisen und der Carl-von-Ossietzky-Straße. Ziel der Planung ist es, Wohngebäude in verdichteter Bebauung vorzusehen. Für die erforderlichen Stellplätze der geplanten Bebauung parallel zur Ammerländer Heerstraße ist eine natürlich belüftete Parkgarage unter den Gebäuden geplant.

Die Anordnung der Gebäude entspricht dem bestehenden Grundstückszuschnitt, der dreieckig mit einem spitzen Keil in südlicher Richtung geschnitten ist. Im inneren Bereich zwischen den geplanten Gebäuden ist eine Platz-/Park-situation vorgesehen, die dem Gebiet ein Zentrum geben und für gemeinsame, halböffentliche Nutzungen zur Verfügung stehen soll. Es bildet mit den dort anzupflanzenden Bäumen und Sträuchern das "grüne Zentrum" des Projekts und stellt einen Kontrast zur Ammerländer Heerstraße dar.

Hintergrund der Planung ist, dass die im noch rechtskräftigen Bebauungsplan W-482 festgesetzten baulichen Möglichkeiten, wie auch die Nutzung der Netzfabrik, dessen Betrieb in das Gewerbegebiet Tweelbäke verlagert wurde, in dieser Form nicht mehr benötigt werden. Daher soll als Nachnutzung vor allem ein innerstädtisches Wohnquartier entstehen. Der Standort ist insbesondere auch deshalb für diese Nutzung vorgesehen, weil er nahe zu den Universitätsstandorten liegt und derzeit ein erheblicher Mangel an Wohnraum in der Stadt Oldenburg vorhanden ist.

Für das Plangebiet wurde durch einen privaten Investor ein städtebauliches Konzept erstellt. Demzufolge sind sechs Gebäudeteile geplant. Die Gebäudekomplexe "A bis D" sind parallel zur Ammerländer Heerstraße angeordnet, die Gebäude "E" und "F" im südwestlichen Teil des Plangebietes mit Ausrichtung der Gartenseite zur bestehenden Wohnbebauung am Rehweg. Für die Gebäude "A bis D" ist zur Betonung der großstädtischen Situation eine Riegelbebauung entlang der Hauptverkehrsstraße mit einer Drei- bis Viergeschossigkeit plus Staffelgeschoss vorgesehen. Als Übergang zur bestehenden Wohnbebauung am Rehweg ist für die Gebäude "E" und "F" bauplanungsrechtlich eine Zweigeschossigkeit plus Staffelgeschoss vorgesehen.

Besonders schützenswerte Räume sind aus Gründen des Lärmschutzes nach Südwesten ausgerichtet, dies gilt auch für vorgesehene Balkone. Die Gebäude "E" und "F" befinden sich im Lärmschatten der anderen Gebäude und sind eher für Familien vorgesehen, die übrigen Gebäude für Geschosswohnungsbau mit einem Mix aus größeren und kleineren Wohneinheiten. Alle Wohnungen sind weitestgehend barrierefrei.

Die Eingangsbereiche für die Bereiche "E" und "F" werden im inneren Hof der Gebäude angeordnet, hier ist auch die Erschließung vorgesehen. Die Gebäude "A bis D" sind von der Ammerländer Heerstraße erschlossen. Zusätzlich können diese Gebäude direkt über die Parkgarage erreicht werden.

Für die erforderlichen Stellplätze wird unter den Gebäuden eine Tiefgarage erstellt, die über Zufahrten im Nordwesten des Plangebietes erschlossen werden soll.

Freiraumqualitäten sind im Plangebiet zum einen durch die Ausprägung des grünen Zentrums gegeben, zum anderen aber auch auf der südlichen Grundstücksseite in Richtung der Gartenstrukturen der Wohnbebauung am Rehweg. Hierbei ist zu bedenken, dass es sich um ein innerstädtisches Quartier handelt, in dem eine höhere Verdichtung erzielt werden soll. Das Quartier ist auch für studentisches Wohnen attraktiv, wo die Freiflächenstruktur etwas weniger an Gewicht verfügt.

Das neue Wohngebietsquartier fügt sich in die Nutzungsstruktur der Ammerländer Heerstraße ein.

Im Parallelverfahren führt die Stadt Oldenburg die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes durch, damit der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

## **2. Rahmenbedingungen**

### **2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Der Flächennutzungsplan 1996 inklusive der Änderungen stellt die Flächen im nördlichen und westlichen Teil des Plangebietes als gemischte Baufläche (M) dar, im südöstlichen Teil als gewerbliche Baufläche (G).

Für den Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes setzt der zurzeit rechtskräftige Bebauungsplan W-482 dementsprechend im nordwestlichen Bereich ein Mischgebiet (MI) und im südöstlichen Teil ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) fest. Für beide Baugebiete gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 bei maximal zweigeschossiger Bebauung. Während für das Mischgebiet die offene Bauweise mit Gebäudelängen von maximal 50 m gilt, sind im eingeschränkten Gewerbegebiet Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

Die Anzahl der Vollgeschosse kann insoweit überschritten werden, wie die Geschossflächenzahl eingehalten wird.

Im Mischgebiet sind von den allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Tankstellen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind auch im eingeschränkten Gewerbegebiet nicht zulässig. Es sind weiterhin nur Anlagen zulässig, deren Emissionen keine Überschreitung der in den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten zulässigen Grenzwerte verursachen.

Im Plangebiet sind weiterhin einzelne Bäume als zu erhalten festgesetzt, zur Ammerländer Heerstraße besteht ein Zu- und Abfahrtsverbot. In der Örtlichkeit ist jedoch eine Zufahrt im Bestand vorhanden.

## 2.2 Örtliche Gegebenheiten

Die Flächen der ehemaligen Netzfabrik sind durch eine eingeschossige, ca. 80 m lange und größtenteils 15 m breite Gewerbehalle gekennzeichnet. Weiterhin stand ein größerer Wohnhauskomplex mit gestaltetem Garten im Plangebiet. In diesem Bereich befindet sich auch ein angelegter Regenrückhalteteich mit besonders zu schützender Vegetation. Für die Erschließung und zu Lagerzwecken sind weitere Grundstücksflächen versiegelt. Die ehemalige Gewerbefläche ist im Westen, Süden und Südosten von Grundstücken mit Einfamilien- und Reihenhäusern umgeben. Die Gebäude sind überwiegend eingeschossig mit ausgebautem Dach errichtet, der Freiraum ist durch Ziergärten geprägt.

Südlich des Plangebietes dominieren Wohnnutzungen, entlang der Ammerländer Heerstraße hingegen geschäftlich-gewerbliche Nutzungen und Verwaltungseinrichtungen. Im Norden wird der Bereich durch die Bahnstrecke Oldenburg - Leer und die Ammerländer Heerstraße begrenzt.

Zu der Wohnbebauung am Rehweg ist das Plangebiet durch Gehölze auf einer Wallhecke abgegrenzt.

Die Zufahrt zu dem Betriebsgelände mit Wohnhaus erfolgt von der Carl-von-Ossietzky-Straße, zudem verfügt der Gewerbebetrieb über eine bestehende Direktanbindung an die Ammerländer Heerstraße im östlichen Teil des Plangebietes.

Naturräumlich bedeutsame Landschaftsbestandteile stellen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 30 die Wallhecke und das Gewässerbiotop als angelegter Teich dar.

## 2.3 Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Die zu berücksichtigenden Belange von Natur und Landschaft werden im Umweltbericht dokumentiert.

Prägend für Natur und Landschaft sind einzelne ortsbildprägende Altbäume und die Wallhecke entlang des südlichen Plangebietsrandes sowie ein Teich zwischen der Gewerbehalle und der ehemaligen Villa als Wohnhaus.

Wallhecken sind geschützt gem. § 22 Abs. 3 des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) in Verbindung mit § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Der Teich ist als "Sonstiges naturnahes nährstoffreiches Kleingewässer (SEZ)" geschützt gem. § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG.

Für die Eingriffsbeurteilung ist der bisher geltende Bebauungsplan W-482 (rechtsverbindlich seit 09.01.1981) maßgeblich, der im Westen ein Mischgebiet und im Osten ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Da nach alter Baunutzungsverordnung (BauNVO von 1968/1977) für das Plangebiet mit der Festsetzung von Misch- und Gewerbegebieten durch Nebenanlagen eine uneingeschränkte Versiegelung zulässig war, sind Versiegelungsgrade von jeweils bis zu 100 % zulässig. Die Berücksichtigung der jetzigen Fassung der BauNVO führt faktisch zu einer Reduzierung der möglichen Versieglungsrate. Insofern stellt die Neufestsetzung als allgemeine Wohngebiete und die damit einhergehende Bodenversiegelung keinen planungsrechtlichen Eingriff dar.

Dagegen sind durch die Aufhebung der Erhaltungsfestsetzungen für 11 Einzelbäume erhebliche Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft zu erwarten. Der Ausgleich für den Verlust festgesetzter Bäume wird durch städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

Für die Beseitigung des Gewässerbiotops wird innerhalb des Plangebietes ein als Laichgewässer für Amphibien geeignetes Gewässer hergestellt. Dies erfolgt im Rahmen einer Befreiung gem. § 67 BNatSchG im Zusammenhang mit dem wasserrechtlichen Antrag auf Verfüllung des Teiches, der Herstellung der Entwässerungsanlagen und der Einleitungserlaubnis gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Weitere Details zur Eingriffsregelung und zum Biotopschutz sind im Umweltbericht dokumentiert.

#### 2.4 Spezielle Artenschutzprüfung/SAP

Nach dem Artenschutzrecht gem. § 44 BNatSchG gelten folgende Verbote:

(1) *Es ist verboten,*

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der **europäischen Vogelarten** während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG folgende Pauschalbefreiung von den Verboten gem. Abs. 1:

Pauschalbefreiung gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG:

*... Sind im Anhang IV a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

*Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der im Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote nicht vor.*

Nach der möglichen Eignung des Plangebietes als Lebensraum für streng geschützte Arten wurde das Plangebiet gezielt auf mögliche Betroffenheiten von Fledermäusen, Brutvögeln und Amphibien überprüft.<sup>1</sup>

Fledermäuse:

In den Gebäuden, im Bunker und in den einzelnen, von Beseitigung betroffenen Altbäumen wurden keine Individuen, Quartiere oder Quartiersspuren von Fledermäusen festgestellt. Die in der Wallhecke vorhandenen Altbäume und die ortsbildprägende Buche, die möglicherweise als Fledermausquartiere in Frage kommen können, werden gem. § 9 Abs. 1 Pkt. 25 b BauGB erhalten. Somit sind hier artenschutzrechtliche Verbotsatbestände gegenüber Fledermäusen ausgeschlossen.

Die Bäume, deren bisherigen Erhaltungsfestsetzungen mit der hiermit vorliegenden Neuplanung aufgehoben werden, weisen Baumhöhlen auf. Um auf der Umsetzungsebene die Einhaltung der artenschutzrechtlichen

<sup>1</sup> Siehe Anlage:  
Ermittlung des faunistischen Potenzials, Stand 11/2011,  
Ermittlung des Quartierspotenzials in den Gebäuden, Stand 12/ 2011  
Ermittlung aktuell genutzter Nester und des Quartierspotenzials für Fledermäuse für drei Bäume, 03/2012

Maßgaben sicherzustellen, sind die Bäume vor der Fällung auf Fledermausquartiere zu überprüfen.

Nach den Hinweisen der Naturschutzbehörde wird das Plangebiet regelmäßig von Fledermäusen als Jagdgebiet (u. a. wegen Altbaumbestand und Gewässer) genutzt. Es wird davon ausgegangen, dass durch den Erhalt der Wallhecke und die Gewässerplanung das Plangebiet weiterhin als Jagdgebiet für Fledermäuse interessant ist. Somit dürfte ausgeschlossen sein, dass das Nahrungspotenzial für jagende Fledermäuse soweit eingeschränkt wird, dass Fledermäuse ihre Lebensstätten bzw. Quartiersstandorte aufgeben würden und damit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllt werden könnten.

#### Brutvögel:

Nach den Ergebnissen der Überprüfung des faunistischen Potenzials einschließlich einer nächtlichen Begehung für nachtaktive Arten, wie Eulenvogel und Nachtigall, ergaben sich keine Hinweise auf gefährdete oder ökologisch anspruchsvollere Arten. Es ist von Vorkommen gehölzbewohnender Brutvogelarten auszugehen. Da mit der Wallhecke und der ortsbildprägenden Buche in der Mitte des Plangebietes die wertgebenden Gehölze weiterhin erhalten werden und hier die Änderung des Bebauungsplanes keine erheblichen Beeinträchtigungen der Vogelwelt begründet, konnte auf vertiefende Brutvogelerhebungen verzichtet werden.

Für 10 vorhandene Bäume werden die bisherigen Erhaltungsfestsetzungen aufgehoben. Soweit einzelne, nicht als zu erhalten festgesetzte Gehölze zu beseitigen sind, erfolgt dies außerhalb der Brutzeiten der Vögel, so dass der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand der Tötung von europäischen Vogelarten vermieden wird.

Durch den Erhalt der Wallhecke und der Buche wird die ökologische Funktion als Lebensstätte für hier im Zusammenhang mit den umliegenden Grundstückstrukturen anzunehmende gehölzbewohnende Vogelarten im räumlichen Umfeld weiterhin erfüllt, so dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vorliegen.

#### Amphibien:

Zur Ermittlung des Potenzials für Amphibien wurden der Teich und das Gelände an zwei Terminen im April und Juni 2011 gezielt auf Amphibienvorkommen abgesucht. Es wurde an beiden Terminen Einzeltiere, wahrscheinlich des Teichfrosches, nachgewiesen. Die Art reproduziert auch im Teich, wobei allerdings nur einzelne Kaulquappen gesichtet wurden. Weiterhin wurde ein Laichballen des Grasfrosches gefunden. Streng geschützte Arten wurden nicht nachgewiesen und das Potenzial für streng geschützte Arten wird als gering eingeschätzt.

Der Verlust des Teiches in seinem Potenzial als Laichgewässer für verbreitete Amphibienarten wird nach den Maßgaben des Biotopschutzes (s. nachstehend) kompensiert.

Da keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gegenüber Amphibien bestehen und der Ausgleich des Habitatpotenzials durch Biotop-schutzmaßnahmen und zusätzlich durch die Gewässerplanung im Plan-gebiet sichergestellt ist, reichen die Angaben als Abwägungsgrundlage für die Amphibienbelange aus. Vertiefende Untersuchungen wurden nicht erforderlich.

Insgesamt stehen damit dem Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Be-lange dauerhaft entgegen.

## 2.5 Umweltbericht (Zusammenfassung)

Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durch-zuführen. Die auf Grund der Umweltprüfung auf Ebene des Bebauungs-planes ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes werden unter Punkt 6 der Begründung dargelegt.

Nach den im Umweltbericht dokumentierten Belangen von Natur und Landschaft werden einzelne, bisher als zu erhalten festgesetzte Bäume beseitigt und nach den Maßgaben der Eingriffsregelung kompensiert.<sup>2</sup>

Im Plangebiet hat sich in der nicht überbaubaren Fläche des bisherigen festgesetzten Mischgebietes ein Teich zu einem gem. § 30 BNatSchG geschützten Biotop entwickelt. Der Teich muss für die Umsetzung des Vorhabens beseitigt werden. Die Beseitigung des Gewässers wird bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde beantragt. In diesem Zusam-menhang liegt ein Antrag gem. § 67 BNatSchG zur Befreiung von den Verboten gem. § 30 Abs. 2 BNatSchG vor.<sup>3</sup> Die Befreiung vom Biotop-schutz wurde bereits von der zuständigen Naturschutzbehörde in Aus-sicht gestellt, soweit bestimmte Auflagen, u. a. die Anlage eines poten-ziell zur Laichablage für Amphibien geeigneten Kleingewässers, eingehalten werden.

Zur Überprüfung der Schutzansprüche des Menschen wurde ein schall-technisches Gutachten erstellt, nach dem die im Plangebiet zu berück-sichtigenden Lärmwerte bei Umsetzung von aktiven und passiven Lärm-schutzmaßnahmen eingehalten werden. Durch den entstehenden Bau-riegel verbessert sich u. a. auch die Lärmsituation für die vorhandene Wohnbebauung am Rehweg.

---

<sup>2</sup> Siehe Anlage.

<sup>3</sup> NWP Planungsgesellschaft mbH im Namen der Business Park Oldenburg GmbH mit Mail vom 01.02.2011 an die Stadt



### 3. Inhalt des Planes

#### 3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für die geplante Nutzung allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO fest.

Entlang der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze werden private Grünflächen festgesetzt, auf denen die Bäume und Sträucher sowie der Graben zu erhalten sind. Dies betrifft auch die Wallhecke am südlichen Rand des Plangebietes.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Carl-von-Ossietzky-Straße im Nordwesten des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

#### 3.2 Die weiteren Festsetzungen

##### **Art der Nutzung**

Zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet alle allgemein zulässigen Nutzungen nach BauNVO und somit Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche sowie sportliche Zwecke. Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen wegen ihres Flächenbedarfs und Immissionsverhaltens sowie der dafür ungünstigen Erschließungssituation ausgeschlossen.

Die Ammerländer Heerstraße ist durch sein Verkehrsaufkommen mit dem damit verbundenen Lärm vorbelastet. Weiterhin ist auf der Schienenstrecke Oldenburg - Leer Bahnverkehr vorhanden. Zum Schutz gegen Verkehrslärm sind daher innerhalb der Baugebiete passive Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen. Im Bereich der Einfahrt in die Tiefgarage ist zudem eine Lärmschutzwand herzurichten, die für einen aktiven Lärmschutz zugunsten der nächsten Anwohner an der Kurt-Huber-Straße sorgen.

##### **Maß der baulichen Nutzung, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Anzahl der Vollgeschosse**

Grundflächenzahlen bzw. Größen der zulässigen Grundflächen werden nicht festgesetzt, weil ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorliegt, der die Bebauung vorschreibt und dessen Inhalte insbesondere durch die Festsetzung der Baugrenzen übertragen sind. Diese zeichnen entlang der Ammerländer Heerstraße überwiegend die Lage der Tiefgarage nach, die entstehenden Baukörper für die Wohnnutzungen sind im Übrigen durch den Vorhaben- und Erschließungsplan vorgegeben und befinden sich innerhalb der festgesetzten Baufenster. Die Baugrenze zu den Grundstücken am Rehweg ist in einem Abstand so festgesetzt, dass die

Hauptgebäude außerhalb der Kronentraufbereiche liegen, aufgrund des Zuschnittes des Grundstückes ist es partiell jedoch nicht ausgeschlossen, dass Nebenanlagen, wie z. B. Terrassenbereiche, kleinteilig im Randbereich der Kronentraufe liegen.

Aus der Notwendigkeit der Berücksichtigung der Tiefgarage resultiert die Festsetzung der Baugrenze nahe der Straßenparzelle der Ammerländer Heerstraße, einzuhaltende Grenzabstände sind aus den Anforderungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) abzuleiten.

Zur Einordnung der Planung in die bauliche Umgebung werden die zulässigen Bauhöhen differenziert festgesetzt.

Die Gebäude "E" und "F" in Nachbarschaft zur Wohnbebauung am Rehweg dürfen eine maximale Höhe von 9 m, die Gebäude "A" bis "D" entlang der Ammerländer Heerstraße Höhen von 14 bzw. 17 m erreichen. Die geplante Höhenentwicklung der Gebäude resultiert sowohl aus der städtebaulichen Zielsetzung des verdichteten Wohnens mit der Schaffung möglichst vieler Wohneinheiten, die Riegelbebauung ohne Unterbrechung sorgt für einen adäquaten Schallschutz vor Verkehrslärm auch für die Wohnbebauung am Rehweg. Bezugspunkt für die Höhenfestlegung ist jeweils der bestehende Fuß- und Radweg an der Ammerländer Heerstraße, der an das Plangebiet direkt angrenzt (und somit nicht der Fuß- und Radweg im Trogbauwerk). Bei längeren Gebäudeabschnitten ist jeweils die Mitte des Abschnittes heranzuziehen.

Der angesprochene Fuß- und Radweg liegt im Bereich des Grotetpools auf einer Höhe von 4,15 m über Normalnull (NN) und steigt bis zur Ein- und Ausfahrt im nordwestlichen Teil des Plangebietes bis auf eine Höhe von 5,64 m über NN. Aufgrund dieser unterschiedlichen Höhen wurde auch eine Abschnittsbildung vorgenommen, die für alle Gebäude (A - F) gilt.

Die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan entnommen. Die zum Rehweg orientierte Bebauung wird demzufolge maximal zweigeschossig (mit Staffelgeschoss), die im Nordwesten entlang der Ammerländer Heerstraße drei- bis viergeschossig, ebenfalls teilweise mit Staffelgeschoss.

Die Drei- bis Viergeschossigkeit soll hier die großstädtische Struktur entlang der Ammerländer Heerstraße, wie sie auch z. B. mit dem Autohaus Rosier vorhanden ist, wieder aufnehmen. Die niedrigeren Geschossigkeiten sollen das Einfügen in die jeweiligen nachbarschaftlichen Strukturen sicherstellen.

Der im Anhang gekennzeichnete Schnitt durch das Plangebiet mit der angrenzenden Bebauung verdeutlicht die Höhenentwicklung auch im Vergleich zur Nachbarschaft. Zu erkennen ist, dass die Gebäudestrukturen „E“ und „F“ deutlich niedriger ausfallen als die Firsthöhe des nächsten Gebäudes Rehweg 13. Der dreigeschossige Gebäudetrakt mit Staffelgeschoss (16,12 m über NN) ist jedoch um 2,51 m höher als der First

der Gebäude Kurt-Huber-Straße 1 - 7. Die weiter dahinter liegende Bebauung Carl-von-Ossietzky-Straße 1 a hat eine Firsthöhe von 17,77 m über NN und ist deutlich höher als die Gebäude Kurt-Huber-Straße 1 - 7.

### 3.3 Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Zur Berücksichtigung von Natur und Landschaft werden die Wallhecke als nachrichtliche Übernahme aus anderen Gesetzmäßigkeiten gekennzeichnet und prägende Bäume, insbesondere die ortsbildprägende Buche im Bereich der ehemaligen Villa, als zu erhalten festgesetzt. Dies betrifft auch die größeren Bäume im Bereich der Wallhecke.

Im Hinblick auf den Artenschutz wurde das Potenzial der von dem Vorhaben betroffenen Lebensräume/Habitate (Gebäude, Gehölze, Teich) für streng geschützte Arten überprüft und es wurde nachgewiesen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände dem Vorhaben entgegenstehen.

Für die Beseitigung des Gewässerbiotops wird innerhalb des Plangebietes ein als Laichgewässer für Amphibien geeignetes Gewässer hergestellt. Dies erfolgt im Rahmen einer Befreiung gem. § 67 BNatSchG im Zusammenhang mit dem wasserrechtlichen Antrag auf Verfüllung des Teiches, der Herstellung der Entwässerungsanlagen und der Einleitungserlaubnis gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

### 3.4 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Carl-von-Ossietzky-Straße im Nordwesten des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Von hier ist zum einen die Tiefgarage auf kürzestem Wege anzufahren, zum anderen führt eine private Wegeverbindung zu den Reihenhausstrukturen im Südwesten des Plangebietes. Die Erschließung ist somit gesichert. Die Nutzung der bestehenden Direktanbindung an die Ammerländer Heerstraße soll nur für Rettungs- oder Feuerwehrfahrzeuge bzw. zur Ver- und Entsorgung, z. B. des Abfallwirtschaftsbetriebes (AWB), zulässig sein. Hier wird die Nutzung für übrige Verkehrsteilnehmer durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. klappbare Poller, zu unterbinden sein.

Über die Carl-von-Ossietzky-Straße kann im Übrigen die Ammerländer Heerstraße und somit das überregionale Verkehrsnetz erreicht werden.

Fußgänger und Radfahrer können zudem über das Plangebiet in östlicher Richtung direkt die Ammerländer Heerstraße und damit die Verbindung, z. B. auch zur Innenstadt, erreichen.

Die Anbindung des Plangebietes an die Carl-von-Ossietzky-Straße als angebaute (Haupt-)Verkehrsstraße ist gemäß einer Verkehrsuntersu-

chung<sup>4</sup> unproblematisch, die Schaffung eines Linksabbiegestreifens ist nicht erforderlich.

Die Stellplätze sind überwiegend innerhalb der Tiefgarage (TG) vorgesehen. Diese bietet Platz für ca. 100 Stellplätze. Da über der TG ca. 86 Wohneinheiten entstehen werden, sind somit hier auch 14 Stellplätze für Besucher vorhanden. Weitere 11 Besucher-Stellplätze sind im Freiraum vorgesehen.

In fußläufiger Entfernung zum überplanten Gebiet befindet sich die Haltestelle "Oldenburg Grotepool". Mit den Stadtbuslinien 306 und 310 besteht eine Anbindung an den Lappan und Hbf/ZOB im 10-Minuten-Takt. Die Regionalbuslinie 350 und die Nachtbuslinie N32 bedienen ebenfalls diese Haltestelle.

### 3.5 Altlasten

Es liegt für das Plangebiet aufgrund der ehemaligen gewerblichen Nutzung ein Hinweis auf Altlastenverdacht vor. Der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Altlastenkataster der Stadt Oldenburg unter der Nr. 327 geführt. Hierzu wird eine historische Nutzungsrecherche durchgeführt, um zu klären, inwieweit in dem Bebauungsplan-gebiet Boden- und Grundwasserverunreinigungen vorliegen. Sollte sich der Verdacht bestätigen, ist daraufhin ggf. eine orientierende Untersuchung durchzuführen.

Der Bereich ist innerhalb der Planzeichnung als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

### 3.6 Immissionen

Zur Beurteilung der zukünftigen Geräuschentwicklung im Bereich des Plangebietes wurde ein schalltechnisches Gutachten<sup>5</sup> erstellt.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden aus schalltechnischer Sicht folgende Punkte untersucht:

1. Gewerblich bedingte Geräuschimmissionen im Plangebiet und in der Umgebung des Plangebietes (Beurteilung nach Technischer Anleitung (TA) Lärm)

Relevante Gewerbelärmvorbelastrungen aus angrenzenden Gebieten oder Nutzungen sind nicht anzunehmen. Gemäß bestehender Bauleitplanung und der vorhandenen Nutzungen sind die Betriebe im Umfeld des hier vorliegenden Plangebietes bereits dazu verpflichtet, im Bereich der vorhandenen angrenzenden Wohnnachbarschaft im Mischgebiet bzw. allgemeinen Wohngebiet die Immissionsrichtwerte

<sup>4</sup> PGT Umwelt und Verkehr GmbH: Verkehrsuntersuchung Ammerländer Heerstraße in Oldenburg - überarb. Endbericht - (Stand 30.03.2012), Hannover, 30. März 2012

<sup>5</sup> Schalltechnische Berichte Nr. LL6398.1/01 und LL6398.1/02 zur Verkehrs- und Gewerbelärmuntersuchung im Rahmen der Bauleitplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 (Ammerländer Heerstraße/ehemalige Netzfabrik) in Oldenburg. Zech Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen, d.03.04.2012 und 07.09.2012.

gemäß TA Lärm einzuhalten. Da die hier geplanten Nutzungen in vergleichbaren Abständen zu den bestehenden Gewerbeflächen vorgesehen sind, ist somit auch von einer Einhaltung der in allgemeinen Wohngebieten gültigen Immissionsrichtwerte tags bzw. nachts auszugehen.

Zusätzlich ist hier zu berücksichtigen, dass im Bereich der geplanten Gebäude an der Ammerländer Heerstraße zu öffnende Fenster schützenswerter Wohn- und Aufenthaltsräume schon aus Gründen des Verkehrslärms (s. u.) nur auf der straßenabgewandten Fassadenseite eingerichtet werden sollen, so dass hier alleine auf Grund der Eigenabschirmung der Gebäude von einer deutlich geringeren Gewerbelärmbelastung durch die nördlichen Gewerbeflächen auszugehen ist.

Als gewerblicher Lärm wurden bei der geplanten Wohnbebauung der Zu- und Abfahrtsverkehr von der Carl-von-Ossietzky-Straße und die Parkplatznutzung gewertet.

Daraus resultierende Spitzenpegelüberschreitungen außerhalb des Plangebietes am Wohnhaus Kurt-Huber-Straße 7 erfordern die Errichtung einer Lärmschutzwand direkt an der Südseite der westlichen Rampenzufahrt mit einer Höhe von 1,50 m über Gelände. Die Maßnahme wurde in der Planzeichnung zum Bebauungsplan durch Festsetzung von Maßnahmen zum Immissionsschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB berücksichtigt.

## 2. Verkehrsbedingte Geräuschimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken

Zur Begutachtung der Frage der Wohnnutzungen im Plangebiet wurden die Verkehrslärmbelastungen der 400 m entfernt liegenden Bundesautobahn A 28, die Ammerländer Heerstraße und die Carl-von-Ossietzky-Straße sowie die Schienenstrecke 1520 (Oldenburg - Leer) zur Ermittlung von allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse hochgerechnet. In allgemeinen Wohngebieten sind bzgl. Verkehrslärm gemäß DIN 18005 schalltechnische Orientierungswerte von 55/45 dB(A) einzuhalten. In vorbelasteten Bereichen können diese Werte häufig nicht eingehalten werden, hier sollte möglichst ein Ausgleich durch baulich geeignete Maßnahmen (z. B. Gebäudestellung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen - insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) sollen in allgemeinen Wohngebieten die Werte von 59/49 dB(A) nicht überschritten werden.

Ausgangsdaten der Verkehrslärmberechnungen sind die Verkehrsdaten der PGT Umwelt- und Verkehr GmbH (Prognosewerte 2025) und die Angaben der Deutschen Bahn AG. Auf der Ammerländer Heerstraße ist für verschiedene Abschnitte zwischen dem Kückersweg und

dem Artillerieweg von einer Belastung (DTV-Wert) von 11 551 bis 13 606 Kfz/24 h auszugehen, auf der Carl-von Ossietzky-Straße von 2 381 Kfz/24 h. Auf der BAB A 28 wird für den Bereich zwischen der Anschlussstelle Oldenburg-Wechloy und dem Autobahndreieck Oldenburg-West eine Belastung von 49 719 Kfz/24 h erwartet.

Für den Schienenverkehr werden die zu berücksichtigenden Zugverkehre von der Deutsche Bahn AG bereitgestellt. Die Prognose 2025 setzt sich zusammen aus den Daten des Bundesverkehrswegeplans 2025 und einer Prognose des Personennahverkehrs. Die von der Deutschen Bahn AG bereitgestellten Zugprognosen können allerdings anhand aktueller Entwicklungen und Vorhersagen entsprechend angepasst werden. Im laufenden Verfahren ist eine derartige Anpassung für die Schienenstrecke 1520 im September 2012 erfolgt, so dass der schalltechnische Bericht Nr. LL6398.1/01 bezüglich der Immissionsprognose für den Verkehr im schalltechnischen Bericht Nr. LL6398.1/02 überarbeitet wurde. Danach ist auf der Schienenstrecke 1520 mit 71 Zugbewegungen am Tag und 16 Zugbewegungen im Nachtzeitraum zu rechnen.

Gegenüber der ursprünglichen Immissionsprognose vom 03.04.2012 erhöhen sich damit die Immissionsbelastungen durch Verkehrslärm partiell um max. 1 dB(A).

Zusammenfassend ergaben die Berechnungen, dass für Teile des Plangebietes tags und nachts Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte hervorgerufen werden. Im Schallschatten der Gebäude an der Ammerländer Heerstraße sowie im Bereich der zum Rehweg orientierten Bebauung werden die schalltechnischen Orientierungswerte mit der Ausnahme eines kleinen Bereiches an der geplanten rückwärtigen Bebauung eingehalten.

Betroffen von Orientierungswertüberschreitungen sind demgegenüber die Fassaden parallel zur Ammerländer Heerstraße und die Fassade im Einflussbereich der Ampel. An der Fassade parallel zur Ammerländer Heerstraße und den seitlich abknickenden Fassadenseiten sind deshalb auch schützenswerte Außenwohnbereiche, wie Balkone oder Dachterrassen bzw. Loggien, nicht zulässig.

Für diese Bereiche sind weiterhin zum Schutz der Wohn- und Aufenthaltsräume passive Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen. Die Bereiche sind durch einen Beiplan in der Planzeichnung gekennzeichnet.

In den Bereichen, in denen nachts ein Beurteilungspegel von über 50 dB(A) hervorgerufen wird, sind für Fenster von zum Schlafen geeigneten Räumen zusätzliche Anforderungen an schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen für Schlafräume zu stellen. Auch diese Bereiche sind in der Planzeichnung ergänzend aufgezeigt.

Die Ergebnisse zeigen jedoch auch auf, das zum Teil Beurteilungspegel von 70/60 dB(A) tags/nachts erreicht oder auch überschritten wer-

den. Aktuelle Erkenntnisse der Lärmwirkungsforschung haben zur Folge, dass zumindest die schützenswerten Teile der Wohnnutzungen nicht in diese Bereiche hinein geplant werden, Räume mit untergeordneter Funktion, wie z. B. auch Büroräume, sind hier jedoch zulässig.

Es sind also zusammenfassend passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich und festzusetzen. Diese erfolgen vor dem Hintergrund, dass es sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und das Bauvorhaben fassadenbezogen eindeutig definiert ist.

Die Einstufung in die festzusetzenden Lärmpegelbereiche erfolgte durch die Summe aus Gewerbe- und Verkehrslärm für die Tageszeit.

Für die Bereiche, die im Lärmpegelbereich II liegen, sind die Anforderungen an die Außenbauteile bereits durch die Energiesparverordnung an Gebäude abgesichert, zusätzliche bauliche Anforderungen erwachsen daraus nicht.

Somit sind für Teilbereiche des Bebauungsplangebietes textliche Festsetzungen bzw. Abgrenzungen von Lärmpegelbereichen (LPB) zum Schutz von typischen Aufenthaltsräumen, wie Büros o. Ä., im Sinne der DIN 4109 zu treffen. Dementsprechend wurden in der Planzeichnung Lärmpegelbereich III bis V gekennzeichnet, innerhalb derer erforderliche resultierende Schalldämm-Maße durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten sind.

Die Anforderungen an die Außenbauteile innerhalb der unterschiedlichen Lärmpegelbereiche werden ebenso innerhalb der textlichen Festsetzungen formuliert, wie die zu ergreifenden Maßnahmen für Lüftungseinrichtungen für Schlafräume und zum Schlafen geeignete Räume (z. B. Kinderzimmer). Innerhalb der Planzeichnung zum Bebauungsplan ist auch dieser Bereich in einem Beiplan gekennzeichnet, so dass abgelesen werden kann, welche Fassaden davon betroffen sind.

Abschließend wurde auch gutachterlich untersucht, inwiefern durch die entstehende Riegelbebauung an der Ammerländer Heerstraße ein Lärmschutz für die Wohnbebauung am Rehweg erzielt werden kann. Ergebnis der Berechnungen war, dass hier eine Verbesserung der Verkehrslärmsituation in Bereichen an der Bebauung am Rehweg um tags ca. 4 dB(A) und nachts ca. 6 dB(A) erzielt werden kann. Die Verbesserung in den Außenwohnbereichen beträgt ca. 5 dB(A).

### 3.7 Belange der Bahn

Das Plangebiet liegt in indirekter Nachbarschaft zur planfestgestellten und elektrifizierten Eisenbahnstrecke 1520 Oldenburg - Leer von Bahn-km 3,20 bis 3,41 ca. 20 m links der Strecke.

Aus Sicht der Deutschen Bahn AG sind folgende Auflagen und Hinweise zu beachten:

- Der Betrieb und der Bestand der planfestgestellten Bahnanlagen dürfen durch ihre Planungen nicht gefährdet oder unzulässig beeinflusst werden.
- Wir weisen vorsorglich auf die durch den Eisenbahnbetrieb der DB ausgehenden Immissionen (z. B. Lärm, dynamische Schwingungen, Erschütterungen, elektromagnetische Beeinflussungen) und auf den Bestandsschutz hin, damit hieraus später keine Forderungen abgeleitet werden können. Nach dem Prioritätsgrundsatz ist bei der Schaffung neuer Nutzungs- und Baurechte auf bestehende Rechte Rücksicht zu nehmen, eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen sind dem Planungsträger der neu hinzukommenden Nutzung und nicht der Deutschen Bahn aufzuerlegen.
- Bei Einsatz von Hubgeräten (Kran, Mobilkran, Bagger o. Ä.) ist das Überschwenken des Bahngeländes mit und ohne Last am Haken grundsätzlich untersagt. Es muss sichergestellt sein, dass durch geeignete Maßnahmen (Schwenkbegrenzung, Laufkatzenbegrenzung etc.) der Eisenbahnbetrieb weder behindert noch gefährdet werden kann. Entsprechende Planunterlagen (Kraufstellung) sind uns rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten zur Zustimmung vorzulegen.
- Abwasser und Oberflächenwasser dürfen zur Bahn hin nicht abgeleitet werden.

### 3.8 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes mit Gas, Strom, Wasser bzw. Abwasser ist bereits im Bestand gesichert.

Im Zuge der Entwässerungsplanung ist eine Konzeption der Oberflächenentwässerung erstellt worden, welche eine Versickerung und Regenrückhaltung im Gebiet zum Teil dezentral vorsieht. Der bestehende Teich auf dem Gelände findet hierbei keine Berücksichtigung, da er verfüllt werden soll. Der entlang der Wallhecke befindliche Graben soll zukünftig als Regenrückhaltegraben genutzt werden. Der Graben wird nur im Bereich der Einleitstellen geringfügig aufgereinigt. Zudem wird die Durchgängigkeit des Grabens bis zur Straße Grotepool wiederhergestellt. Dort wird die gedrosselte Ableitung aus dem Graben an den vorhandenen Straßenseitengraben angebunden. Das auf der privaten Verkehrsfläche und der Tiefgarage anfallende Niederschlagswasser soll in Sickermulden innerhalb der Freiflächen im Plangebiet versickern. Abläufe sichern hier die Ableitung bei starken Regenereignissen in den geplanten Rückhaltegraben. Von den Gebäuden A bis D wird das anfallende Niederschlagswasser über Regenwasserkanäle in den Rückhaltegraben geführt.



Das auf den befestigten Flächen parallel zur Ammerländer Heerstraße anfallende Oberflächenwasser wird in einer Entwässerungsrinne gesammelt und dem Regenwasserkanal innerhalb der Ammerländer Heerstraße zugeführt.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Verkehr und Wasser GmbH Oldenburg (VWG).

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Gas ist ebenfalls bestandsgemäß sichergestellt.

Im öffentlichen Grund Ammerländer Heerstraße liegen im Nahbereich zur Grundstücksgrenze Versorgungsleitungen der EWE NETZ. Beim Bau der Tiefgarage in Grenznähe muss die vorhandene Erdgas-Hochdruckleitung gesichert werden. Der Schutzstreifen je 2 m links und rechts der Rohrachse ist einzuhalten. Baumaßnahmen im Schutzstreifen sind nicht zulässig.

#### 4. Städtebauliche Daten


Allgemeines Wohngebiet	9 850 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen mit Erhaltungsgebot von Bäumen und Sträuchern (inkl. Wallhecke)	837 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	10 687 m <sup>2</sup>

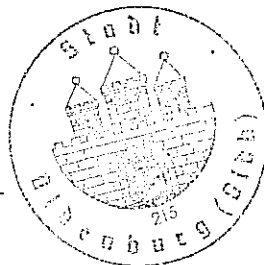
#### 5. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung

In Verbindung mit der Realisierung des Bebauungsplanes sind keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt Oldenburg zu erwarten, da die gesamten Kosten vom Investor getragen werden.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) in seiner Sitzung am 26.11.2012 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, 02. JAN. 2013

  
Oberbürgermeister



## 6. Umweltbericht

### 6.1 Einleitung

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die im Umweltbericht gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB einzustellenden Umweltbelange beziehen sich im Wesentlichen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, das Wirkgefüge zwischen ihnen (Wechselbeziehungen), die biologische Vielfalt sowie auf den Menschen und Kultur- und Sachgüter.

Die Gliederung des Umweltberichtes erfolgt gemäß Anlage 1 zum Baugesetzbuch mit

- einem einleitenden Teil,
- der Beschreibung der Umweltauswirkungen mit einer Bestandsaufnahme, einer Auswirkungsprognose, der Beschreibung der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen mit Variantenprüfung sowie
- zusätzlichen Angaben, zum Beispiel zum Monitoring.

### **Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 30 sieht die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten (WA) vor. Zur westlich und südlich vorhandenen Wohnbebauung erfolgt eine Abgrenzung durch eine Grünfläche, in der vorhandene Gehölze und die Wallhecke am südlichen Plangebietsrand durch eine Gehölzerhaltungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1 Pkt. 25 b BauGB integriert sind. Im zentralen Plangebiet und an der äußersten östlichen Spitze werden zwei weitere ortsbildprägende Einzelbäume als zu erhalten festgesetzt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 30 überplant den rechtskräftigen Bebauungsplan W-482.

Zur Verdeutlichung der Änderungen werden die rechtskräftigen Festsetzungen den geplanten Festsetzungen gegenübergestellt:

<b>Rechtskräftiger Bebauungsplan W-482</b>	<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eingeschränktes Gewerbegebiet (GRZ 0,4, zwei Geschosse, GFZ 0,7, Sonderbauweise)</li> <li>• Mischgebiet (GRZ 0,4, zwei Geschosse, GFZ 0,7, offene Bauweise)</li> <li>• zu erhaltende Einzelbäume (Baumreihe/Wallhecke am südlichen und westlichen Rand des Plangebietes, Einzelbäume im Gebiet)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• allgemeine Wohngebiete;</li> <li>• abgestufte zulässige Höhen von der Ammerländer Heerstraße abfallend bis auf 9 m Höhe bis zur südlichen Bebauung;</li> <li>• die Festsetzung einer 5 247 m<sup>2</sup> großen überbaubaren Fläche entspricht einer GRZ von ca. 0,53. Die GFZ erreicht einen Wert von knapp 1,0.</li> <li>• Private Grünfläche mit Erhalt des Gehölzbestandes am südlichen und westlichen Rand des Plangebietes</li> <li>• Erhalt von zwei ortsbildprägenden Einzelbäumen</li> </ul>

**Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung in der Planung**

Nachfolgend werden gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, sowie ihre Berücksichtigung dargestellt. Sie ergeben sich aus den Umweltfachgesetzen, den Umweltfachplänen und dem Artenschutzrecht.

**Ziele der Fachgesetze**

Die Ziele des Naturschutzes werden in erster Linie nach den Maßgaben der Eingriffsregelung zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen berücksichtigt (s. u.).

Im Hinblick auf die Lärmschutzziele für den Menschen wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (s. Kapitel 3.6).

**Ziele der Fachpläne**

Der Landschaftsrahmenplan (Stadt Oldenburg 1994) und der Landschaftsplan (Stadt Oldenburg 1996) als Fachpläne des Naturschutzes für das Stadtgebiet benennen allgemeine Ziele zum Erhalt und zur Vernetzung von Lebensräumen. Für das Plangebiet ist der Schutz der Wallhecke hervorgehoben.

**Ziele des Artenschutzes**

Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßgaben gem. § 44 BNatSchG (s. SAP, Teil 1 der Begründung) ist auf der Umsetzungsebene sicherzustellen. Im Vorfeld ist auf der Ebene der Bauleitplanung

zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Belange dem Vorhaben dauerhaft entgegenstehen können.

Nach dem Habitatpotenzial für streng geschützte Arten wurde das Plangebiet gezielt auf mögliche Betroffenheiten von Fledermäusen, Brutvögeln und Amphibien überprüft.<sup>6</sup>

Demnach stehen artenschutzrechtliche Belange dem Vorhaben nicht dauerhaft entgegen.

### **Ziele des Biotopschutzes**

Im Plangebiet hat sich in der nicht überbaubaren Fläche des bisherigen festgesetzten Mischgebietes ein Teich zu einem gem. § 30 Abs. 1 BNatSchG geschützten Biotop ("Sonstiges naturnahes, nährstoffreiches Kleingewässer" - SEZ) entwickelt. Die Biotopqualität ist u. a. in dem Potenzial als Laichgewässer für Amphibien begründet.<sup>7</sup>

Der Teich muss für das Vorhaben beseitigt werden. Die Beseitigung des Gewässers wird bei der zuständigen Wasserbehörde beantragt. In diesem Zusammenhang liegt ein Antrag zur Biotopbeseitigung gem. § 67 BNatSchG zur Befreiung von den Verboten gem. § 30 Abs. 2 BNatSchG vor.<sup>8</sup>

Die Befreiung vom Biotopschutz wurde von der zuständigen Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt. Die Naturschutzbehörde wird die Befreiung mit Auflagen verknüpfen.

Als das Plangebiet betreffende Auflage ist innerhalb des Geltungsbereiches ein potenziell als Laichgewässer für Amphibien geeignetes Gewässer bereitzustellen. Dieser Anforderung wird bereits in der derzeit parallel erstellten Entwässerungsplanung entsprochen.

Bei der Wasserbehörde wird ein entsprechender Antrag auf Plangenehmigung für die Verfüllung des Teiches, für die Herstellung der Entwässerungsanlagen und für die Einleitungserlaubnis gemäß WHG gestellt.

### **Ziele des Wallheckenschutzes**

Die im Plangebiet gem. § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG in Verbindung mit § 29 BNatSchG geschützte Wallhecke ist in der Planzeichnung des Bauungsplanes nachrichtlich übernommen und zusätzlich mit einem Gehölzerhaltungsgebot gem. § 9 Abs. 1 25 b BauGB überlagert.

---

<sup>6</sup> Vgl. Pkt. 2.4, s. Anlage:  
Ermittlung des faunistischen Potenzials, Stand 11/2011,  
Ermittlung des Quartierspotenzials in den Gebäuden, Stand 12/2011  
Ermittlung aktuell genutzter Nester und des Quartierspotenzials für Fledermäuse für drei Bäume, 03/2012

<sup>7</sup> S. Anlage

<sup>8</sup> NWP Planungsgesellschaft mbH im Namen der Business Park Oldenburg GmbH mit Mail vom 01.02.2012 an die Stadt

## 6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt:

#### Pflanzen/Biotoptypen

Im Zeitraum 2011 - 2012 wurden mehrere Ortsbegehungen zur Erfassung der örtlichen Bestände durchgeführt.<sup>9</sup>

Die Lebensräume ähnlicher Ausprägung wurden nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels 2011<sup>10</sup>) zusammengefasst und sind in der Karte im Anhang dargestellt.

Das westliche Plangebiet ist durch die alte Villa (mittlerweile abgebrochen) samt umgebendem *Garten mit Großbäumen* (HE<sup>11</sup>) charakterisiert. Zu diesem Bereich gehören auch die *Rasenflächen* (GR)<sup>12</sup>, die Wege und die Bäume am Westrand des Plangebietes. Im Garten sind Buchen, Eichen, Ahorn, Hainbuchen, Birken, Robinien sowie Kiefern und Lärchen vorhanden.

Östlich der Villa befindet sich ein angelegter Teich. Der Teich ist schon in der Planungsgrundlage des ursprünglichen Bebauungsplanes aus den 70er Jahren eingetragen. Mittlerweile ist der Teich mit Wasserlinsendecke, Teichrosen und einer Verlandungszone aus Rohrkolbenröhricht (VER) bewachsen und als "*Sonstiges naturnahes Kleingewässer*" (SEZ) mit Qualitäten eines gem. § 30 BNatSchG geschützten Biotops ausgeprägt.

Das östliche Plangebiet umfasst die Gebäude und Zufahrten, Umfahrungen und Restflächen der ehemaligen Netzfabrik und ist überwiegend *versiegelt* bzw. *befestigt* (OFG). Die Restflächen zwischen dem ehemaligen Fabrikgebäude und der südlichen Plangebietsgrenze haben sich als *Ruderalflur* mit *Ruderalgebüsch* (UR/BRS) entwickelt. Zur Ammerländer Heerstraße hin ist dem Fabrikgebäude ein *Ziergebüsch* (BZ) vorgelagert. Am äußersten östlichen Rand steht eine einzelne Erle (*Einzelbaum des Siedlungsbereichs/HE*)

Der südliche Rand des Plangebietes wird von einer *Wallhecke* mit markanten Altbäumen und einer Strauchschicht (HWM) sowie einem vorgelagerten *Graben* (FGZ) gebildet.

Die Wallhecke ist örtlich durch die südlich angrenzenden Nutzungen stark "vergärtnert" und durch Gartenschnitt und Gartenpflege entspre-

---

<sup>9</sup> S. auch Anhang

<sup>10</sup> Drachenfels, O. v.(2011); Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4, Stand März 2011

<sup>11</sup> Biotopcode gemäß Drachenfels

<sup>12</sup> S. Anhang, Artenliste 15.05.2012, Anlage 1

chend beeinträchtigt, der Graben war 2011 über einen langen Jahreszeitraum trockengefallen.

Die Gehölze außerhalb der Wallhecke sind als *Siedlungsgehölz* (HSE) erfasst.

Westlich des Plangebietes grenzen Reihenhäuser an (OED), südlich freistehende Einfamilienhäuser mit großen Gärten (OEL). Im Nordosten wird das Plangebiet von der Ammerländer Heerstraße und der Carl-von-Osietzky-Straße (OVS) begrenzt.

Tiere:

Das Plangebiet wurde in mehreren Begehungen auf vorkommende Tierarten mit Schwerpunkt auf artenschutzrechtlich streng geschützte Arten überprüft.<sup>13</sup>

Fledermäuse:

In den überplanten Gebäuden wurden keine Fledermäuse und keine Fledermausquartiere festgestellt.

Der kleine Bunker in der äußersten südwestlichen Ecke des Plangebietes weist keine Quartierseignung für Fledermäuse auf.

Gleichfalls werden in den übrigen Gebäuden nach den Ergebnissen einer intensiven Gebäudekontrolle vom Dezember 2011 keine Quartierspuren festgestellt.

Die im März 2012 gefälltten Altbäume wiesen nach der am 05.03.2011 durchgeführten Untersuchung<sup>14</sup> auch keine Fledermausquartiere auf.

Ansonsten wird allgemein für das Plangebiet eine mögliche Quartierseignung für Fledermäuse durch Altbäume in der südlichen Wallhecke, am westlichen Plangebietsrand und durch zwei freistehende Altbäume nicht ausgeschlossen. Diese Gehölze werden gem. § 9 Abs. 1 Pkt. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzt, so dass keine potenziellen erheblichen Beeinträchtigungen für Fledermäuse zu erwarten sind und auf vertiefenden Erhebungsaufwand verzichtet werden konnte.

Die Bäume, deren bisherigen Erhaltungsfestsetzungen mit der hiermit vorliegenden Neuplanung aufgehoben werden, weisen Baumhöhlen auf. Um auf der Umsetzungsebene die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßgaben sicherzustellen, werden die Bäume vor der Fällung auf Fledermausquartiere überprüft.

---

<sup>13</sup> S. Anhang

<sup>14</sup> S. Anhang

### Brutvögel:

Bei den örtlichen Begehungen, insbesondere im Zusammenhang mit der Amphibienkontrolle (s. o.), wurde auf Vorkommen gefährdeter oder ökologisch anspruchsvoller Arten, u. a. auch auf für nachtaktive Arten wie Eulenvögel und Nachtigall, geachtet.

Hinweise auf Vorkommen anspruchsvoller bzw. störepfindlicher Arten ergaben sich nicht. Es ist von Vorkommen gehölbewohnender Brutvogelarten auszugehen.

Da mit der Wallhecke und der ortsbildprägenden Buche in der Mitte des Plangebietes die wertgebenden Gehölze weiterhin erhalten werden und hier die Änderung des Bebauungsplanes keine erheblichen Beeinträchtigungen der Vogelwelt begründet, konnte auf vertiefende Brutvogelerhebungen verzichtet werden.

### Amphibien:

Am 11.04.2011 fand eine Kontrolle des Gewässers auf Amphibienvorkommen statt. Am 07.06.2011 erfolgte eine abendliche Suche mittels Scheinwerfer und Kescher nach Amphibien, insbesondere Molchen.

Am Teich wurden Einzeltiere einer Grünfroschart, wahrscheinlich dem Teichfrosch (*Rana kl. esculenta*), nachgewiesen.<sup>15</sup> Die Art reproduziert in dem Gewässer, es wurden jedoch nur wenige Kaulquappen gesichtet. Weiterhin wurde ein Laichballen des Grasfrosches (*Rana temporaria*) gefunden.

Die Eignung des Teiches als Reproduktionsstätte und als Lebensraum für Amphibien ist durch zeitweises Trockenfallen eingeschränkt. Eine Bedeutung für Massenvorkommen an Amphibien ist nicht erkennbar. Bei einer abendlichen Überprüfung des Gewässers am 22.05.2012 wurden keine Frösche oder rufenden Tiere nachgewiesen. Insofern wird diese Einschätzung aktuell unterstützt, wobei weiterhin, auch bestätigt durch Hinweise aus der Anwohnerschaft, von Vorkommen von Einzeltieren auszugehen ist.

Da keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gegenüber Amphibien bestehen (s. o.) und der Ausgleich des Habitatpotenzials durch Biotopschutzmaßnahmen und zusätzlich durch die Gewässerplanung im Plangebiet sichergestellt ist, reichen die Angaben als Abwägungsgrundlage für die Amphibienbelange aus. Vertiefende Untersuchungen wurden nicht erforderlich.

---

<sup>15</sup> Der Teichfrosch ist ein Hybrid aus Seefrosch und kleinem Wasserfrosch. Zur genauen Unterscheidung zwischen Seefrosch und Teichfrosch wären die individuellen Merkmale zu betrachten, da die Hybridformen in vielen Übergangsmerkmalen ausgeprägt sein können. Da beide Arten nicht zu den streng geschützten Arten zählen, ist zur artenschutzrechtlichen Beurteilung in der Planung keine genauere Differenzierung erforderlich.

Im Plangebiet wird nach den Anforderungen des Biotopschutzes im Rahmen eines Antrages nach WHG die Anlage eines Teiches vorgesehen, der als Laichgewässer für die vorkommenden Amphibienarten dienen soll. Damit sind zur planungsrechtlichen Beurteilung keine vertiefenden Amphibienuntersuchungen erforderlich.

## **Boden:**

Der Boden ist durch die Bebauung größtenteils versiegelt und durch die Gartenanlage überformt. Der versiegelte Bereich weist keine Bodenfunktionen auf und ist gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) nicht als Boden zu beurteilen. Im Gartenbereich ist von anthropogenem Auftragsboden auszugehen.

Das Geländeniveau bewegt sich im äußersten Nordwesten bei etwa 5 m NN und fällt nach Süden und Südosten auf etwa 4 m NN ab.

Im Dezember 2011 wurde eine Rammkernsondierung zur Begutachtung des Baugrundes (Anlage 4<sup>16</sup>) durchgeführt. Bis in 0,60 - 0,90 m Tiefe wurde an den nicht befestigten Bohrstellen eine Mutterbodenschicht festgestellt. An der gepflasterten Bohrstelle liegt unter dem Pflaster der Sand in ca. 0,10 m Stärke, darunter 0,70 - 0,80 m Mutterboden. Bis zur Endteufe in ca. 4 m Tiefe stehen mittel- und feinsandige Sande an. Teilweise sind grobsandige und feinkiesige Beimengungen und geringe Schluffanteile vorhanden. Die Korngrößenanalyse ergab eine für Versickerungszwecke gute/ausreichende Durchlässigkeit

Gemäß Altlastenverzeichnis ist eine Altlastenverdachtsfläche vorhanden (Nr. 327). Zur Klärung der nicht auszuschließenden Boden- oder Grundwasserkontamination ist eine Nutzungsrecherche durchzuführen, ggf. ist eine orientierende Untersuchung erforderlich.

In der Planzeichnung des Bebauungsplanes wird als entsprechender Hinweis das gesamte Plangebiet als mit umweltgefährdenden Stoffen belastet gekennzeichnet.

## **Wasser:**

Die natürliche Grundwasser-Neubildungsrate beträgt zwischen 150 und 200 mm/Jahr und liegt damit im mittleren Bereich. Auf Grund der vorhandenen Bebauung ist die Grundwasserneubildung eingeschränkt.

Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird als gering bewertet. In die Klasse "gering" sind die Gebiete eingestuft, in denen aufgrund sehr geringer Mächtigkeiten oder des Fehlens potenzieller Barrieregesteine (z. B. Ton) bzw. geringer Flurabstände die Verweildauer von eingedrungenen Schadstoffen kurz ist und adsorptive Oberflächen kaum oder gar nicht vorhanden sind. Daher können Stoffminderungsprozesse (Abbau, Adsorption) kaum stattfinden.<sup>17</sup>

Der Grundwasser-Flurabstand lag bei der Rammkernsondierung im Dezember 2011 zwischen 0,40 - 0,75 m.

---

<sup>16</sup> Stadt Oldenburg, Areal der ehem. Netzfabrik (Ammerländer Heerstraße); Baugrunderkundung, Untersuchungen zur RW-Versickerung, IPS Ingenieurbüro Dipl.-Ing. P. Schnatow, 06.01.2012

<sup>17</sup> NIBIS-Kartenserver, Hydrogeologie



Als Oberflächengewässer sind der Teich bei der ehemaligen Villa und ein Graben entlang der Wallhecke am südlichen Plangebietsrand vorhanden. Die Grabensohle liegt nach dem vorliegenden Geländeeinmaß i. d. R. weniger als 1 m unter der nördlich anschließenden Grundstücksfläche und war über weite Jahreszeiträume trocken. Auch der Teich fiel im Laufe des Jahres 2011 trocken.

#### **Klima/Luft:**

Die Gehölze entfalten eine lokalklimatische Ausgleichsfunktion durch Frischluftbildung und Filterwirkung. Die Grünflächen des Villengrundstückes und der kleine Teich tragen zur nächtlichen Kaltluftbildung bei.

#### **Landschaft/Ortsbild**

Als historische Nutzung wird Heide angegeben.<sup>18</sup> Das Plangebiet war von Acker- und Wiesenflächen umgeben.

Das Plangebiet stellt sich aktuell als brachliegendes Grundstück dar. Von der Ammerländer Heerstraße und der Carl-von-Ossietzky-Straße als am Grundstück entlangführendem öffentlichem Wege ist die historische Zerteilung von Gewerbe und Villengrundstück gut wahrnehmbar. Auf Grund der aufgegebenen Nutzung und brachliegenden Fläche wirkt das ehemalige Gewerbegebiet ungeordnet und beeinträchtigt das Ortsbild.

Die großen Bäume bzw. die Wallhecke randlich bzw. am südlichen Rand des Plangebietes und der parkartige Charakter im Bereich der ehemaligen Villa wirken als deutlich naturbetonter und siedlungshistorisch gewachsener Kontrast gegenüber dem gewerblichen Teil des Plangebietes und gegenüber der Umgebung (im Norden Straßen und Eisenbahn, im Westen dichte Wohnbebauung, im Süden Einzelhausgrundstücke, im Osten entlang der Ammerländer Heerstraße moderne Gewerbe- und Wohnbebauung).

#### **Mensch:**

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch in der Bauleitplanung sind zum einen gesundheitliche Aspekte, vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte, wie Erholungs- und Freizeitfunktionen sowie Wohnqualität, von Bedeutung.<sup>19</sup>

Zur Beurteilung der Lärmsituation wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt.<sup>20</sup> Demnach sind keine relevanten Gewerbelärmvorbelastungen aus angrenzenden Gebieten und Nutzungen anzunehmen.

---

<sup>18</sup> NIBIS-Kartenserver, historische Karte

<sup>19</sup> Schrödter, W., Habemann-Nieße, K., Lehberg, F. 2004: Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.), Bonn 2004

<sup>20</sup> Zech Ingenieurgesellschaft, 03.04.2012 und 07.09.2012: Schalltechnischer Bericht Nr. LL6398.1/01 und LL6398.1/02 zur Verkehrs- und Gewerbelärmuntersuchung im Rahmen der Bauleitplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 (Ammerländer Heerstraße/ehemalige Netzfabrik) in Oldenburg

Durch die Nähe zur Ammerländer Heerstraße, zur Carl-von-Ossietzky-Straße, zur Bahnstrecke Oldenburg - Leer und zur 400 m entfernten BAB A 28 sind verkehrsbedingte Geräuschimmissionen zu berücksichtigen.

Als Schutzanspruch wird von der Einhaltung der in allgemeinen Wohngebieten gültigen Immissionsrichtwerte tags bzw. nachts ausgegangen.

Für Erholungs- oder Freizeitfunktionen ist das Plangebiet ohne Bedeutung.

**Kultur- und Sachgüter:**

Im Plangebiet liegen keine Kultur- oder Bodendenkmäler vor. Als Sachgüter sind die zulässigen Nutzungen gemäß der rechtskräftigen Bebauungspläne einzustellen.

**Wechselwirkungen:**

Die Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft als Grundlagen für die Lebensraumqualitäten für Tiere und Pflanzen sowie für die Gesundheits- und Erholungsvorsorge des Menschen sind nach der derzeitigen Gestalt und Nutzung der Flächen weitgehend eingeschränkt.

### **Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

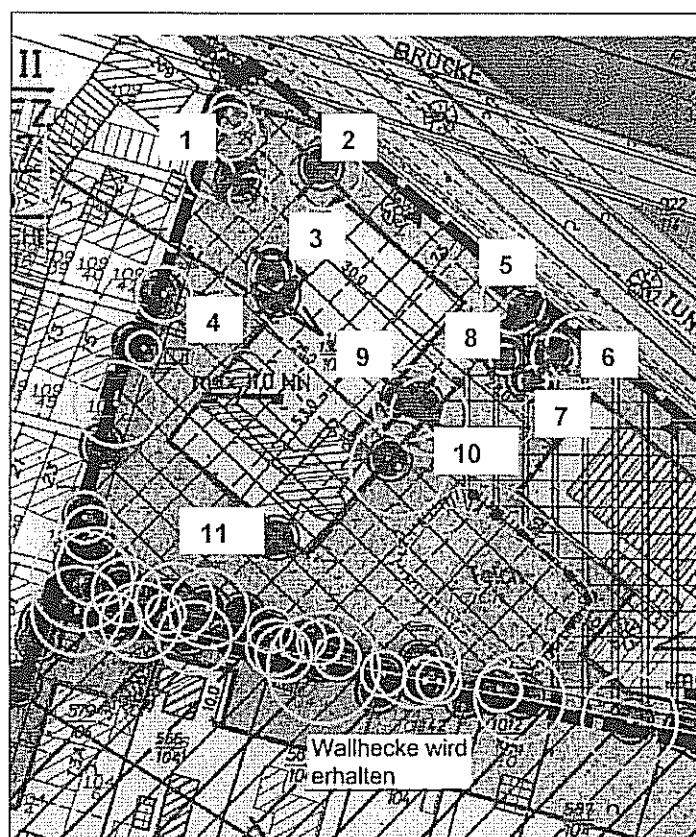
Bei der Prognose zur Nichtdurchführung der Planung ist von der Realisierung der rechtskräftigen Festsetzungen als Gewerbe- und Mischgebiet auszugehen. Es gäbe keine Beschränkung des zulässigen Versiegelungsgrades und es wäre von einer intensiveren Bodennutzung auszugehen als bei Umsetzung des hiermit vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

### **Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Die Realisierung der Planung führt zur Bebauung des Grundstücks mit Wohneinheiten, die hinsichtlich Höhe und "Baumasse" von der Ammerländer Heerstraße hin zur vorhandenen Wohnbebauung abnimmt. Am südlichen Rand des Plangebietes ist eine Wallhecke als zu erhalten festgesetzt. Weiterhin werden zwei markante Einzelbäume erhalten.

### **Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt:**

Der Bebauungsplan begründet die Aufhebung von Erhaltungsfestsetzungen für 11 Einzelbäume. Damit sind erhebliche Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft verbunden.



## betroffene Bäume

Nr.	Art	ø (m)
1	Robinie	0,9
2	Ahorn	0,8
3	Thuja	0,5
4	Thuja	0,5
5	Ahorn	0,7
6	Robinie	0,7
7	Robinie	0,7
8	Robinie	0,7
9	Lärche	0,7
10	Lärche	0,7
11	-	-

Abbildung: Überlagerung aktuelles Baumeinmaß (gelbe Ringe) mit den Baumerhaltungsfestsetzungen des alten Bebauungsplanes (grau) und der geplanten Aufhebung von Erhaltungsfestsetzungen (rotes X) der Einzelbäume.

Der Teich war schon im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan als nicht überbaubare Mischgebietsfläche festgesetzt, eine Überbauung durch Nebenablagen war zulässig, so dass die vorliegende Bauleitplanung hier keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen begründet.

Der mit dem Teich verbundene Biotopschutz ist bei der Umsetzung des Bauvorhabens zu beachten. Dazu werden im Rahmen der wasserrechtlichen Planung Maßnahmen nach den Anforderungen des Biotopschutzes und nach Maßgabe der zuständigen Naturschutzbehörde umgesetzt

### Auswirkungen auf Boden:

Nach der BauNVO von 1968/1977, die dem rechtskräftigen Bebauungsplan W-482 zu Grunde liegt, ist bisher mit der Festsetzung von Misch- und Gewerbegebieten eine uneingeschränkte Versiegelung von bis zu 100 % zulässig.

Der neue Bebauungsplan führt somit zu keiner zusätzlich zulässigen Versiegelung. Erhebliche Beeinträchtigungen für den Boden sind nicht ableitbar.

### **Auswirkungen auf Wasser:**

Da der bisher rechtskräftige Bebauungsplan W-482 eine vollständige Versiegelung zulässt und keine Wasserflächen festsetzt, begründet der vorhabenbezogene Bebauungsplan keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Grundwassers oder von Wasserflächen.

### **Auswirkungen auf Klima/Luft:**

Durch Überplanung einzelner Bäume werden die Filterwirkung und die Funktion für die Frischluftbildung verringert. Die Auswirkungen bleiben örtlich begrenzt und es werden weiterhin umfangreiche Gehölzbestände als zu erhalten festgesetzt, so dass damit keine erheblichen Beeinträchtigungen für Klima/Luft zu erwarten sind.

### **Auswirkungen auf Landschaft/Ortsbild:**

Das Landschaftsbild wird von Aspekten einer auf der östlichen Seite ungeordneten Gewerbebrache und auf der westlichen Hälfte vielfältigen parkartigen Villengartens zugunsten einer einheitlich modernen mehrgeschossigen und einheitlich gestalteten Wohnbebauung überformt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Ortsbildes sind damit nicht erkennbar.

### **Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch**

Durch den Zu- und Abfahrtsverkehr von der Carl-von-Ossietzky-Straße und durch die Parkplatznutzung entstehen nach dem schalltechnischen Gutachten<sup>21</sup> Spitzenpegelüberschreitungen im Bereich der nordwestlich angrenzenden Wohnbebauung (Kurt-Huber-Straße 7).

Für Teile des Plangebietes werden tags und nachts Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte hervorgerufen.

Durch die Riegelbebauung an der Ammerländer Heerstraße kann für die Wohnbebauung am Rehweg eine Verbesserung der Verkehrslärmsituation um tags ca. 4 dB(A) und nachts ca. 6 dB(A) erzielt werden. Die Verbesserung in den Außenwohnbereichen beträgt ca. 5 dB(A).

### **Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter**

Kulturgüter werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die vorhandenen Baurechte werden den aktuellen Erfordernissen angepasst.

---

<sup>21</sup> Schalltechnische Berichte Nr. LL6398.1/01 und LL6398.1/02 zur Verkehrs- und Gewerbelärmuntersuchung im Rahmen der Bauleitplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 (Ammerländer Heerstraße/ehemalige Netzfabrik) in Oldenburg. Zech Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen, d. 03.04.2012 und 07.09.2012.

## **Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umwelt- auswirkungen**

### Schutzgüter des Naturhaushaltes: Tiere und Pflanzen, biologische Viel- falt, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft

#### Standortwahl:

Durch Aktivierung der innerstädtischen Brachfläche für die Wohnbebauung bleibt der Flächenverbrauch und die damit einhergehenden Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft gering.

#### Erhalt wertgebender Gehölze:

Die Aufhebung bisheriger Erhaltungsfestsetzungen für Einzelbäume wird auf das für das Vorhaben zwingende Maß reduziert. Die ältere Erle im äußersten östlichen Plangebiet und die ortsbildprägende Buche im Bereich der ehemaligen Villa werden gem. § 9 Abs. 1 Pkt. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzt.

Die geschützte Wallhecke am südlichen Rand des Plangebietes wird nachrichtlich in den Bebauungsplan als Schutzobjekt nach dem Naturschutzgesetz übernommen.

Gemäß textlicher Festsetzung dürfen die als zu erhalten festgesetzten Bäume nicht geschädigt oder beseitigt werden. In der überlaubten Fläche sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Pflasterungen und andere Bodenversiegelungen, Grabenverrohrungen oder -verfüllungen, Veränderungen des Grundwasserspiegels, Bodenverdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig.

Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht, fachgerechte Pflegemaßnahmen und ggf. Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und der Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und andere Anlagen.

#### Anlage eines Teiches als potenzielles Laichgewässer für Amphibien:

Zur Minimierung der mit dem Verlust eines Laichgewässers für Amphibien einhergehenden Beeinträchtigungen ist im Rahmen der wasserrechtlichen Planung die Anlage eines Teiches mit Potenzial als Laichgewässer für Amphibien vorgesehen.

### Schutzgut Mensch:

Durch die Errichtung von Lärmschutzwänden (aktiver Schallschutz) wird die Überschreitung des Richtwertes am Haus Kurt-Huber-Straße 7 vermieden.

Für das geplante Wohngebiet werden passive Schallschutzmaßnahmen (Festsetzung von Lärmpegelbereichen mit erforderlichen resultierenden Schalldämmmaßen, Schallschutz von Schlafräumen durch schalldämpfte Lüftungssysteme, Anordnung der Außenwohnbereiche im Schallschatten) festgesetzt.

### **Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Für die Aufhebung von Erhaltungsfestsetzungen für 10 vorhandene Einzelbäume ist ein Ausgleich zu leisten. Der Ausgleichsbedarf wird anhand des Grünvolumens der betroffenen Bäume ermittelt.

Nach dem Berechnungsmodell der Stadt Oldenburg sind für den Verlust der Bäume 75 neue Bäume zu pflanzen.<sup>22</sup>

Die Ausgleichspflanzungen werden wie folgt umgesetzt:

- Pflanzung von Einzelbäumen auf dem Grundstück der Netzfabrik, Flurstück 109/19, Flur 14, Gemarkung Eversten,
- Pflanzung von Einzelbäumen auf dem Grundstück der *Domicil-Seniorenheime*, Flurstücke 995, 1136 und 1137, Flur 14, Gemarkung Eversten.

Für den Vollaussgleich sind weitere Pflanzungen erforderlich, für die der Investor in Oldenburg über keine geeigneten Flächen verfügt.

Von der Möglichkeit, die Ausgleichspflanzung auf geeigneten Flächen im Ammerland umzusetzen, nimmt die Stadt Oldenburg Abstand. Der Ausgleich soll im Oldenburger Stadtgebiet auf einer Fläche des Oldenburger Ökokontos umgesetzt werden.

- Der nach den vorstehend genannten Einzelpflanzungen verbleibende Ausgleichsbedarf wird durch Zuordnung eines entsprechenden Pflanzanteils auf dem Flurstück 27/2, Flur 22, Gemarkung Osternburg<sup>23</sup> sichergestellt.

Die Umsetzung des Ausgleichsbedarfs wird bis zum Satzungsbeschluss im Durchführungsvertrag mit der Stadt sichergestellt.

Die Übernahme dieses Pflanzanteils durch den Vorhabenträger wird bis zum Satzungsbeschluss im Durchführungsvertrag mit der Stadt abschließend geregelt.

### **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Alternativ wurden höher zulässige Gebäudehöhen, der Verzicht auf Anlage eines Gewässers und die Bebauung nach den Möglichkeiten des bisherigen Bebauungsplanrechts geprüft. Insbesondere aus der Nachbarschaft erging der Wunsch auf eine geringere Geschossigkeit/Gebäu-

<sup>22</sup> S. Anhang, Anlage 2

<sup>23</sup> S. Anhang, Anlage 3

dehöhe, es bestanden aber auch Überlegungen auf eine höhere und verdichtete Bebauung mit der Zielsetzung der Errichtung einer größeren Anzahl von Wohneinheiten im Plangebiet.

### 6.3 Zusätzliche Angaben

#### **Verfahren und Schwierigkeiten**

Zur Erfassung der örtlichen Bestände wurden eine Biotopkartierung und mehrere Begehungen zur Erfassung des Faunenpotenzials durchgeführt.

Die Bodenverhältnisse und die Sickerfähigkeit des Bodens wurden mittels Rammkernsondierung geprüft.

Die Lärmsituation wurde gutachterlich geprüft. Ansonsten erfolgte die Bestandserfassung anhand der Auswertung vorhandener Unterlagen. Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der vorliegenden Angaben ergaben sich nicht.

#### **Maßnahmen zur Überwachung**

Gem. § 4 c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen. Im 2. und 5. Jahr nach Abnahme des Vorhabens führt die Stadt zur Überprüfung der Gegebenheiten Ortsbegehungen durch.

### 6.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Die auf Grund der Umweltprüfung auf Ebene des Bebauungsplanes ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes werden unter Punkt 6 der Begründung dargelegt.

Nach den im Umweltbericht dokumentierten Belangen von Natur und Landschaft werden einzelne, bisher als zu erhalten festgesetzte Bäume beseitigt und nach den Maßgaben der Eingriffsregelung kompensiert.

Im Plangebiet hat sich in der nicht überbaubaren Fläche des bisherigen festgesetzten Mischgebietes ein Teich zu einem gem. § 30 BNatSchG geschützten Biotop entwickelt. Der Teich muss für das Vorhaben beseitigt werden. Die Beseitigung des Gewässers wird bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde beantragt. In diesem Zusammenhang liegt ein Antrag gem. § 67 BNatSchG zur Befreiung von den Verboten gem. § 30 Abs. 2 BNatSchG vor.<sup>23</sup> Die Befreiung vom Biotopschutz wurde bereits von der zuständigen Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt, soweit be-

---

<sup>23</sup> NWP Planungsgesellschaft mbH im Namen der Business Park Oldenburg GmbH mit Mail vom 01.02.2011 an die Stadt

stimmte Auflagen, u. a. die Anlage eines potenziell zur Laichablage für Amphibien geeigneten Kleingewässers, eingehalten werden.

Zur Überprüfung der Schutzansprüche des Menschen wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, nach dem die im Plangebiet zu berücksichtigten Lärmwerte bei Umsetzung von aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen eingehalten werden. Durch den entstehenden Bauriegel verbessert sich u. a. auch die Lärmsituation am Rehweg.



Anlage 1

## Netzfabrik - Artenliste Rasen

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Häufigkeit*
<i>Anthoxantum odoratum</i>	Ruchgras	+++
<i>Festuca rubra</i>	Rotschwingel	+++
<i>Luzula campestris</i>	Hainsimse	+++
<i>Rhytidiadelphus squarrosus</i>	Rasenmoos	+++
<i>Glechoma hederacea</i>	Efeu-Gundermann	++
<i>Holcus lanatus</i>	Wolliges Honiggras	++
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß	++
<i>Achillea millefolia</i>	Schafgarbe	+
<i>Bellis perennis</i>	Gänseblume	+
<i>Cardamine pratensis</i>	Wiesenschaumkraut	+
<i>Galium spec.</i>	Labkraut	+
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich	+
<i>Rumex acetosa</i>	Sauerampfer	+
<i>Veronica chamaedrys</i>	Gamander-Ehrenpreis	+
<i>Veronica serpyllifolia</i>	Quendel-Ehrenpreis	+

\*

+++	häufig
++	mittel
+	wenig, vereinzelt

Anlage 2

Stadt Oldenburg, vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 (Ammerländer Heerstraße/ehemalige Netzfabrik)

Berechnung des Grünvolumens überplanter Baumfestsetzungen $\pi = 3,14159$ Ausgleichsleistung je Baumpflanzung (m<sup>3</sup>) 33,00 €Berechnung Zylindervolumen (Z):  $= r \times r \times h \times \pi$ 

Nr.	Art	Kronenradius-r (m)	Kronendurchmesser (m)	Kronenhöhe	Grünvolumen (m <sup>3</sup> )	Belauungsgrad	Grünvolumen gesamt (m <sup>3</sup> )	Kompensation Anzahl Bäume
1	Robinie	3,00	6,00	8	226	50 %	113	3
2	Ahorn	5,50	11,00	11	1 045	60 %	627	19
3,4	2 x Thuja	2,50	5,00	11	216	60 %	130	4
5	Ahorn	4,50	9,00	10	636	60 %	382	12
6	Robinie	2,50	5,00	6	118	50 %	59	2
7	Robinie	2,50	5,00	6	118	50 %	59	2
8	Robinie	2,50	5,00	6	118	50 %	59	2
9,10	2 x Lärche	9,00	18,00	10	2 545	40 %	1 018	31
<u>Gesamt:</u>							<u>75</u>	

## Vorhabenbeschreibung

### Neues Wohnen Wechloy, Ammerländer Heerstraße, Oldenburg

Mai 2012

#### 1. Allgemeines

Auf dem, nach dem Umzug nach Tweelbäke, brach liegenden Grundstück der Netzfabrik in der Ammerländer Heerstraße beabsichtigt die Business Park Oldenburg GmbH 101 Wohneinheiten nebst Parkgarage zu errichten. Die Grundstücksfläche beträgt ca. 10.000qm.

Gedacht ist hierbei an eine Durchmischung der Wohnungen, von der 55qm Zweizimmerwohnung, über 3-Zimmer-Wohnungen bis ca. 85qm, großzügigen ca. 120qm Maisonettwohnungen bis zum Reihenhaus mit Garten, das für junge Familien zugeschnitten ist. Durch diesen Mix soll ein lebendiges Quartier entstehen, das verschiedenste Benutzergruppen anspricht, behutsam mit der Natur und den nächsten Nachbarn umgehen will und dem Wohnungsmangel in Oldenburg ein Stück entgegenwirkt.

Die Erschließung des Geländes erfolgt hierbei über die Carl-von-Ossietzky Straße im Nordwesten.

Von der Zufahrt gelangt man in die Parkgarage, die aus dem Boden heraussteht und somit natürlich belüftet werden kann. Insgesamt werden dort 103 Stellplätze geschaffen.

Die im Südwesten befindlichen beiden Reihenhausanlagen haben jeweils sieben Wohneinheiten und pro Einheit einen Parkplatz vor dem Haus, der ebenfalls über die Zufahrt von der Carl-von-Ossietzky Straße erschlossen wird. Besucherparkplätze gibt es neben der Zufahrt der Tiefgarage, auf markierten Flächen der Erschließungsstraße sowie in der Tiefgarage. Insgesamt ein Parkplatz pro fünf Wohneinheiten.

Der Verkehr auf dem Grundstück wird somit auf das notwendige Mindestmaß reduziert.

Für die Erschließung des Geländes gibt es eine Wendefläche am Ende der Zufahrtsstraße. Diese Fläche dient im Brandfall auch als Aufstellfläche für Feuerwehrfahrzeuge. Weitere entsprechende Flächen werden in Rasengittersteinen ausgeführt, die mit Löschfahrzeugen befahrbar sind. Alle Wege werden gemäß §§ 2 und 3 der DVNBauO hergestellt.

#### 2. Grundstückssituation

Das Grundstück in Ost-West-Ausrichtung wird im Norden begrenzt durch die Ammerländer Heerstraße mit ihrem Trogbauwerk und die Bahnstrecke nach Bad Zwischenahn.

Zudem schließt es im Nordwesten an die Carl-von-Ossietzky-Straße an, wird im Westen von bestehenden Reihenhäusern der Nachbarschaft und im Osten durch den Grotepool begrenzt.

Die südliche Grenze bildet eine Wallhecke mit altem Baumbestand, die in der Umsetzung des Projektes erhalten bleiben soll. Die Wallhecke selbst, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt stark sanierungsbedürftig ist, soll zudem wieder ausgebildet und in den ursprünglichen Zustand zurückversetzt werden.

### 3. Gebäudestruktur und Städtebau

Insgesamt sind auf dem Gelände sechs Gebäudekörper unterschiedlicher Geschossigkeiten und einer Gesamthöhe von max. 17,0m über GOK geplant, die entlang der Ammerländer Heerstraße eine klare städtebaulich-urbane Raumkante bilden.

Das, aus der Stadt kommend, erste Gebäude bildet den Auftakt mit drei Vollgeschossen, die innerhalb des Gebäudes auf vier Vollgeschosse springen. Hinzu kommt jeweils ein, zur Längsachse zurückspringendes, Staffelgeschoss, was dem Baukörper die Massivität nimmt.

Die nächsten beiden Gebäudekörper B und C entlang der Ammerländer Heerstraße nehmen die Höhe des Auftaktgebäudes mit jeweils vier Etagen (plus Staffelgeschoss) auf und führen sie auf der Nordseite weiter. Auf der Südseite zum Garten hin ist das Staffelgeschoss zurückgesetzt und bildet so Dachterrassen für die obersten Wohnungen aus.

Gleiches gilt für das letzte Gebäude entlang der Ammerländer Heerstraße. Analog zu Gebäude A kommt es innerhalb des Baukörpers D zu einem Sprung von vier auf drei Vollgeschosse. Die Staffelgeschosse springen hier allerdings nicht in Längsrichtung zurück, sondern in Querrichtung.

Dieses führt zu einer Abtreppung, sodass Teil D am Ende nur noch über eine Ansichtshöhe von drei Vollgeschossen verfügt und sich damit an die angrenzende Bebauung der Carl-von-Ossietzky-Straße anpasst.

Zwischen den einzelnen Baukörpern kommt es jeweils zu Zäsuren in der Höhe und entlang der Straßenflucht wird dieser durch drei zurückspringende Gebäudeabschnitte gegliedert. Dadurch wird die Längsstruktur des Gebäudes gebrochen und aufgelockert.

Neben seiner städtebaulichen Funktion dient das Gesamtensemble auch zur Lärmabschirmung sowohl für die Reihenhäuser E und F als auch für die bestehende Nachbarbebauung am Rehweg, die bei den Lärmwerten von der Errichtung des Wohnparks „Alte Netzfabrik“ ebenfalls profitieren wird.

Die Gebäude A-D nehmen die Zwei- und Dreizimmerwohnungen auf, von denen es nach derzeitigem Planungsstand 84 Stück (ca. 48 2-Zi-Whg. und ca. 38 3-Zi-Whg.) geben wird. Hinzu kommen drei großzügiger geschnittene Maisonettwohnungen. Gemeinsam haben alle Apartments, dass sie sich nach Süden öffnen und von Seiten der Ammerländer Heerstraße über einen jeweiligen zentralen Flur erschlossen werden.

Die für diese Wohnungen baurechtlich benötigten Stellplätze finden in einer Garage Platz, die sich unter den Gebäuden A-D erstreckt und 103 Parkplätze aufnimmt. Die Garage wird in das Gelände eingeschnitten, so dass ihre Deckenunterseite im Mittel max. 1,40m über Geländeoberkante liegt.

Im rückwärtigen Teil des Grundstücks befinden sich zwei Reihenhäuseranlagen mit jeweils sieben Wohneinheiten. Sie haben zwei Vollgeschosse und ein zurückspringendes Staffelgeschoss, was eine Dachterrasse möglich macht. Diese Gebäude haben eine Höhe von max. 9,00m, jeweils 3,00m pro Geschoss, über GOK.

#### 4. Architektur

Die architektonische Sprache der Gebäude generell ist eine kubistische und klar gegliederte. Die Gebäude entlang der Ammerländer Heerstraße sind konstruktiv geprägt von der darunter befindlichen Tiefgarage, die aufgrund der benötigten Geometrie und der wirtschaftlichen Vertretbarkeit ein orthogonales Raster vorgibt.

Um die Gebäude aufzulockern und nicht zu massiv wirken zu lassen, kommen für die Fassade unterschiedliche Materialien und Fensterformate zum Einsatz. Ein Materialmix aus verschiedenen, traditionellen, hellen, roten und dunklen Backsteinen, hellem Putz, aber auch Plattenmaterial und Holz sollen hier genutzt werden.

Dadurch entsteht statt einer massiven, immer gleichen Front der Eindruck von einzelnen Stadt- oder Grachtenhäusern, wie man sie aus Holland kennt. Trotz des Materialmixes soll die Ansicht nicht zu unruhig werden und in einem vertretbaren Rahmen zwischen Auflockerung und Ordnung liegen.

Doch nicht nur anhand von Materialien soll die Massivität gebrochen werden. Auch Vor- und Rücksprünge einzelner Gebäudeteile sorgen dafür, dass das Gebäude kleinteilig gegliedert erscheint.

Auf der rückwärtigen Südfassade zum Garten kommen die Stilelemente der Nordseite, verschiedene Materialien, Vor- und Rücksprünge, ebenfalls zum Tragen allerdings in Verbindung mit größeren Glasflächen und vorgestellten Balkonen. So hat jede Wohnung Bezug und Zugang zum Außenbereich.

Die großflächige Verglasung nach Süden bietet die Möglichkeit für hohen Licht- und Energieeintrag, welches das ökologische Konzept notwendigerweise unterstützt.

Bei diesem Konzept ist an die, für Oldenburg noch neuartige Nutzung der Abwasserwärme mit Hilfe eines Wärmetauschers gedacht, um somit die Gebäude möglichst unabhängig von fossilen Brennstoffen beheizen zu können. Zudem könnte es zum Einsatz von Solarmodulen kommen, soweit deren Nutzung sinnvoll erscheint.

Die gartenseitigen Reihenhäuser passen sich stilistisch an den Geschosswohnungsbau an, indem auch hier verschiedenen Materialien und Versprünge zum Einsatz kommen. Materialwiederholungen stellen so die Verbindung der Gebäude her.

Diese Gebäude richten sich in erster Linie an Familien, die auf diesem Teil des Geländes unter den zu erhaltenden Bestandsbäumen direkt im Grünen wohnen, was von Spielflächen unterstützt wird.

Überhaupt soll das Gelände ein intensives Grün bekommen bzw. bestehende Naturflächen rekultivieren und erhalten, sodass auch straßenseitig und auf der Ebene der Parkgarage eine Eingrünung stattfinden wird.