

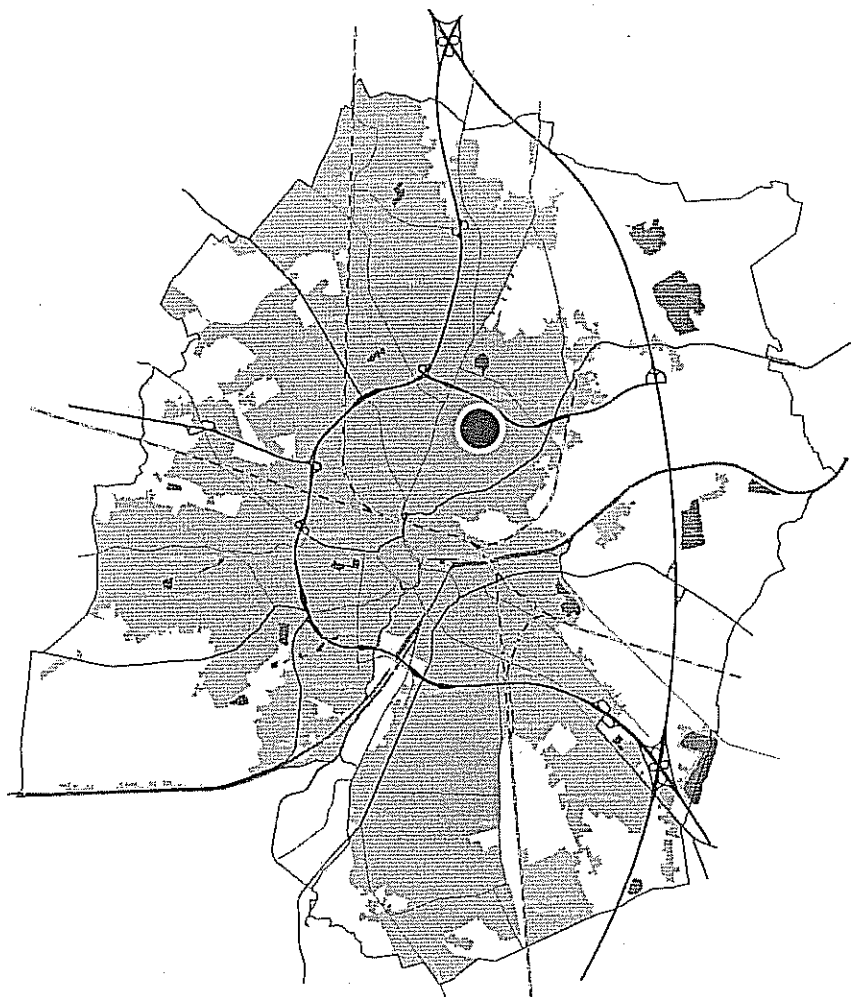


# Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes M-334 (südlich Ammergaustraße / östlich Hochheider Weg)

ohne  
örtliche Bauvorschriften

## Begründung

Rechtsverbindlich seit: 16. April 2010



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2. Rahmenbedingungen</b>	<b>3</b>
2.1 Bisherige Rechtsverhältnisse	3
2.2 Örtliche Gegebenheiten	5
2.3 Zustand und Bewertung von Natur und Landschaft	5
2.4 Eingriffe in Natur und Landschaft	5
2.5 Nichtdurchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung	6
<b>3. Inhalt des Planes</b>	<b>6</b>
3.1 Grundsätzliche Festsetzungen	6
3.2 Die weiteren Festsetzungen	9
3.3 Berücksichtigung von Natur und Landschaft	12
3.4 Erschließung	13
3.5 Immissionsschutz	14
3.6 Altlasten und Kampfmittel	17
<b>4. Städtebauliche Daten</b>	<b>18</b>
<b>5. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung</b>	<b>18</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Nach Aufgabe der bis zum Jahre 2005 angesiedelten Nutzung einer Großdruckerei liegen die Flächen des Flurstücks 104/6 im Bereich Ammergaustraße Nr. 72-78 brach. Die Flächen wurden mittlerweile durch einen privaten Investor erworben, der hier eine neue Nutzung ansiedeln will.

Ziel der Planung ist, durch Revitalisierung von versiegelten und aktuell nicht genutzten Flächen die Innenentwicklung zu fördern. Entsprechend der zentralen Lage im Stadtgebiet soll in diesem Bereich ein hochwertiges Wohnquartier in eine dem städtischen Wohnen angemessene Dichte entstehen, das durch Läden und Dienstleistungen ergänzt wird. Ein Teil des ehemaligen Druckereigebäudes soll erhalten bleiben und einer gewerblichen Nutzung als Behindertenwerkstatt zugeführt werden. Die daran angrenzenden Flächen werden für eine Verwaltung und für Parkplätze in Anspruch genommen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf den Flächen des Plangebietes basieren auf einem städtebaulichen Konzept, das auf den zum Hochheider Weg und zur Ammergaustraße ausgerichteten Bauflächen einen städtebaulichen Rahmen durch eine zwingend zweigeschossige Bebauung mit Stadtvillen und im inneren Quartier eine maximal zweigeschossige Reihenhausbauung bzw. alternativ Stadtvillen vorsieht. Entsprechende Freiraumqualitäten werden durch private Außenwohnbereiche, durch eine fußläufige Durchlässigkeit, durch die Sicherung vorhandener Gehölze sowie durch die Erhaltung und die Neuanlage von Gewässern berücksichtigt. Die erforderlichen Stellplätze werden durch offene Stellplatzanlagen und eine Parkgarage gesichert, die durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen in das Quartier integriert wurden. Die verkehrliche Erschließung der inneren Flächen erfolgt durch eine private Straße mit Anbindung an die Ammergaustraße.

Weiteres Ziel der Planung ist, die bebauten Flächen zwischen der Ammergaustraße und dem ehemaligen Druckereigelände im Bestand zu sichern. Dieser Bereich beinhaltet Wohnnutzungen und eine gewerbliche Nutzung. Im Bebauungsplan M-334 sind hier eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Durch die Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes M-334 soll nunmehr durch eine Gebietsausweisung als Mischgebiet der Realnutzung Rechnung getragen werden.

## 2. Rahmenbedingungen

### 2.1 Bisherige Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan 1996 stellt die Flächen des Plangebietes überwiegend als gewerbliche Baufläche dar. Lediglich die Flurstücke 3920/102 und 3919/102 im Eckbereich Ammergaustraße/Kranichstraße sind als gemischte Bauflächen dargestellt. Für die Anschlussbereiche stellt der Flächennutzungsplan 1996 nördlich anschließend gemischte Bauflächen sowie den Verlauf der Straßenverkehrsfläche "Nordtangente" und der Hauptverkehrsstraße "Ammergaustraße" dar.

Westlich sind im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen und südöstlich Grünflächen dargestellt. Die Grünflächen sind zusätzlich mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten und Friedhof belegt.

Da die Bauleitplanung zur Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes M-334 der Wiedernutzbarmachung von Flächen dient und somit gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) als beschleunigtes Verfahren durchgeführt wird, soll der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Der Bebauungsplan M-334 aus dem Jahre 1976 setzt in Anlehnung an den Flächennutzungsplan überwiegend eingeschränktes Gewerbegebiet sowie für den Eckbereich Kranichstraße/Ammergaustraße ein Mischgebiet fest. Das Maß der baulichen Nutzung ist für das eingeschränkte Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 1,6 sowie einer Sonderbauweise, die Gebäudelängen über 50 m zulässt, festgesetzt. Für einen 80 m tiefen Streifen entlang des Hochheider Weges ist eine mögliche Fünfgeschossigkeit und für den übrigen Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes eine mögliche Viergeschossigkeit vorgegeben.

In § 2 der textlichen Festsetzung ist bestimmt, dass nur Betriebe und Anlagen genehmigungsfähig sind, die gemeinsam keine stärkeren Emissionen über die zum allgemeinen Wohngebiet (laut Festsetzung und gemäß § 34 BauGB) hin gelegene Gebietsgrenze hinausdringen lassen als im Mischgebiet zulässig sind.

Das Maß der baulichen Nutzung für das Mischgebiet im Eckbereich Kranichstraße/Ammergaustraße ist mit einer Grundflächenzahl von 0,5 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 sowie einer offenen Bauweise festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist hier mit maximal zwei Vollgeschossen begrenzt.

Nordöstlich an das Plangebiet angrenzend setzt der seit dem 22.10.1976 rechtsverbindliche Bebauungsplan M-334 ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,5, einer Geschossflächenzahl von 0,5 und einer möglichen Zweigeschossigkeit fest. Gleichzeitig werden die Verkehrsflächen der Nordtangente gesichert. Nordwestlich des Plangebietes im Eckbereich Ammergaustraße/Hochheider Weg setzt der Bebauungsplan M-399 aus dem Jahre 1976 ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl von 0,8 bei einer möglichen Dreigeschossigkeit fest. Die südlich an das Plangebiet angrenzenden Grünflächen sowie die südöstlich angrenzende Kasernenfläche sind derzeit nicht durch rechtsverbindliche Bebauungspläne beplant.

Für den Friedhof am Hochheider Weg besteht das Landschaftsschutzgebiet Nr. 37.

Im östlichen Plangebiet verläuft von Norden nach Süden die Richtfunkstrecke Nr. 606.

Die Flächen des Plangebietes befinden sich im Wasserschutzgebiet der Wassergewinnungsanlage Oldenburg-Donnerschwee mit der Zweckbestimmung "W III A - innere weitere Zone".

## 2.2 Örtliche Gegebenheiten

Die Flächen des ehemaligen Stalling-Geländes sind durch den massiven Gebäudekomplex des drei- bis viergeschossigen ehemaligen Druckereigebäudes gekennzeichnet. In den Randbereichen des Geländes befinden sich kleinere Unterstände, ein Pförtnerhäuschen und Zaunanlagen sowie Gehölzbestände. Die Hoffläche ist nahezu vollständig versiegelt. Zufahrten zum Gelände befinden sich an der Ammergaustraße und am Hochheider Weg.

Südöstlich des o. g. Betriebsgeländes befinden sich überwiegend Wohngrundstücke, allerdings ist auch noch eine gewerbliche Nutzung in Form einer Lagerhalle vorhanden. Bei den Wohngebäuden handelt es sich überwiegend um eine eingeschossige Bebauung.

Westlich des Geltungsbereiches verläuft die Beverbäke 8.00, ein Gewässer II. Ordnung.

Im Süden und Südwesten grenzt das Friedhofsgelände an, in das die o. g. Beverbäke integriert ist.

Nordwestlich des Hochheider Weges ist überwiegend eine Wohnbebauung vorhanden, die überwiegend eingeschossig, in Teilen aber auch bis zu dreigeschossig ist. Des Weiteren befindet sich dort eine Gärtnerei.

Nordöstlich der Ammergaustraße ist eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbebetrieben (u. a. Kfz-Betrieb, Karosseriebau, Steinmetz) vorhanden. Die Bebauung ist hier ein- bis zweigeschossig.

Nordöstlich der Grundstücke an der Ammergaustraße verläuft die Nordtangente der Stadtautobahn.

## 2.3 Zustand und Bewertung von Natur und Landschaft

Naturräumlich bedeutsame Landschaftsbestandteile sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes M-334 bis auf Einzelbäume nicht vorhanden. Vielmehr beziehen sich bedeutende Strukturen auf die umgrenzenden Bereiche, wie der mit Großgehölzen gesäumte Grabenabschnitt der Beverbäke und der zum Friedhof überleitende Gehölzbestand. So ist vor allem der im Süden das Plangebiet begrenzende Bestand - in Verbindung mit dem Friedhofsgelände - als bedeutend herauszustellen. Das Plangebiet ist überwiegend versiegelt und bebaut.

## 2.4 Eingriffe in Natur und Landschaft

Für die Eingriffsbeurteilung sind im Wesentlichen Maß und Umfang von Bauflächen (maximale Versiegelungsrate in Form der GRZ) sowie Gebäudehöhe und Ausstattung als wesentliche Kriterien für den Naturhaushalt

sowie das Landschafts- bzw. Ortsbild ausschlaggebend. Beurteilungsgrundlage sind die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes M-334.

Da nach der alten Baunutzungsverordnung (BauNVO von 1968/1977) für das Plangebiet mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes eine uneingeschränkte Versiegelung zulässig ist, ist mit der Ausweisung eines Wohn- und Mischgebietes grundsätzlich eine Reduzierung der Versiegelung anzunehmen, ein Eingriff in Natur und Landschaft ist mit der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes M-334 somit nicht zu erwarten.

Die §§ 18 - 20 des Bundesnaturschutzgesetzes sind hier somit nicht anzuwenden. Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb nicht vorgesehen.

## 2.5 Nichtdurchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Mit der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes M-334 wird auf einer ca. 2,5 ha großen Fläche östlich des Hochheider Weges und südlich der Ammergaustraße die Änderung der als Gewerbegebiet festgesetzten und ehemals von einer Druckerei betriebenen Fläche verfolgt. Durch die Festsetzung von Wohn- und Mischgebieten soll eine städtebauliche Neuordnung des Quartiers erzielt werden.

Da es sich bei den Bauflächen um einen bereits weitgehend bebauten und versiegelten Bereich handelt und die Versiegelungsrate nicht erhöht wird, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild zu erwarten.

Markante Einzelbäume an der Ammergaustraße können im Straßenraum erhalten bleiben. Darüber hinaus wird der im Süden abgrenzende Gehölzbestand von der Planung nicht direkt tangiert, so dass Beeinträchtigungen der Bäume auszuschließen sind.

An Kultur- und Sachgütern sind neben den vorhandenen Gebäuden auch die Verkehrsfläche der Ammergaustraße zu nennen.

Da der Bebauungsplan die Wiedernutzbarmachung von Flächen gem. § 13 a BauGB ermöglicht und die zulässige Grundfläche weniger als 20 000 m<sup>2</sup> beträgt, kann von einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 13 a BauGB abgesehen werden.

## 3. Inhalt des Planes

### 3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Auf den freiwerdenden Gewerbeflächen soll überwiegend eine Wohnbebauung mit ergänzenden Läden und Dienstleistungen in unterschiedlichen Bauformen entstehen. Insgesamt können im Wohnquartier "Wohnpark Stalling" etwa 40 bis 54 Wohneinheiten geschaffen werden. Entlang des Hochheider Weges ist eine Bebauung mit drei Stadthausstypen/Stadtvillen mit jeweils mehreren Wohneinheiten vorgesehen. Das Eckgebäude Hochheider Weg/Ammergaustraße ist als eine Sonderform des Stadthausstyps

mit mehreren Wohneinheiten und gegebenenfalls einem ebenerdigen Ladenlokal bzw. Dienstleistungseinrichtungen konzipiert.

Südlich des Eckgebäudes ist ein Stadthaus mit mehreren Wohneinheiten in zweigeschossiger Bauweise analog der Stadtvillen am Hochheider Weg vorgesehen. Für die Bebauung des inneren Quartiers sind Wohngebäude in Form von zweigeschossigen Reihenhaustypen mit einer oder mehreren Wohneinheiten je Gebäude geplant. Nach dem Konzept lassen sich vier Reihenhauszeilen mit je drei Gebäuden realisieren. Als Alternative zu den Reihenhäusern ist auch die Anordnung von drei Stadthausvillen (analog der Gebäude am Hochheider Weg) möglich. Südlich der Wendeanlage ist ein Wohnhaus mit einer oder mehreren Wohneinheiten geplant.

Die Umnutzung der ehemals von einer Druckerei genutzten und heute brachliegenden Fläche zu einer verdichteten, innenstadtnahen Bebauung mit dem Schwerpunkt „Wohnen“ erfordert die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes M-334, der im Geltungsbereich der Änderung Nr. 2 überwiegend eingeschränkte Gewerbegebiete ausweist.

Der Betrieb Pro Mente, der sich in den vorhandenen Hallen ansiedelt, bietet in Arbeitswerkstätten Beschäftigung für behinderte Menschen an. Der Betrieb wurde auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes M-334 mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes genehmigt. Im Zuge der Bauleitplanung (Änderung Nr. 2 M-334) ist jedoch die Umwandlung in ein Mischgebiet beabsichtigt. Das Lärmschutzgutachten hat ergeben, dass die Nutzungen von Pro Mente nicht lärmintensiv sind, so dass diese Umwandlung möglich ist.

Für die Umsetzung der Planungsziele soll der Flächennutzungsplan wie folgt angepasst werden:

Die Ausweisung und Erschließung von Gewerbeflächen sind zentrale Aufgaben der Stadtplanung. Die Bereitstellung von ausreichenden Gewerbeflächen bildet die Voraussetzung zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen, zur Differenzierung des vorhandenen Arbeitsplatzangebotes und auch zur Reduzierung von Pendlerströmen durch die Bereitstellung von Arbeitsplätzen in Wohnortnähe. Hierbei muss das Angebot an gewerblichen Bauflächen quantitativ wie qualitativ am Bedarf und den Wünschen der Betriebe ausgerichtet sein. Das durch den Bebauungsplan M-334 aus dem Jahre 1976 vorbereitete Flächenangebot stellt sich jedoch aufgrund der Einschränkungen und der Lage im Siedlungsraum nicht als interessant für Betriebe ab einer gewissen Größenordnung dar. Eine mögliche Nachnutzung dieser Flächen wurde von einem Gutachterausschuss geprüft. Aufgrund der Lage im Bereich des Wohngebietes und des langen Zeitraums nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung ist eine wirtschaftliche Nachnutzung nicht zu erwarten. Demnach ist eine Umnutzung des Gebäudes im Zusammenhang mit der Erhaltung der baulichen Anlagen nicht zwingend erforderlich, ein Abbruch der baulichen Anlagen ist daher möglich. Zur möglichen Nachnutzung wurden auch der Kirche Erweiterungsflächen für den Friedhof angeboten, mangels Bedarf besteht jedoch kein Interesse.

Die Flächen der ehemaligen Druckerei wurden mittlerweile durch einen privaten Investor erworben, um eine höherwertige Nutzung anzusiedeln. Ziel der Planung ist, durch Revitalisierung von versiegelten und aktuell nicht genutzten Flächen die Innenentwicklung zu fördern. Entsprechend der zentralen Lage im Stadtgebiet soll in diesem Bereich ein hochwertiges Wohnquartier in eine dem städtischen Wohnen angemessene Dichte entstehen.

Im Änderungsbereich sollen parallel zum Hochheider Weg entsprechend der geplanten Bebauung Wohnbauflächen dargestellt werden. Die Darstellung als Wohnbaufläche entspricht der maßgeblichen Realnutzung im Umfeld; zudem sind im Flächennutzungsplan auf der nördlichen Seite des Hochheider Weges Wohnbauflächen dargestellt. Im Einmündungsbereich der Ammergaustraße in den Hochheider Weg wird zur Sicherung einer Mischung von Wohnen und ergänzenden Läden und Dienstleistungen eine gemischte Baufläche dargestellt. Die geplante Werkstattnutzung mit Parkplätzen und Verwaltung wird ebenfalls als gemischte Baufläche dargestellt. Im Bereich der vorhandenen Bebauung ergibt sich eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe, entsprechend erhält auch dieser Bereich die Darstellung einer gemischten Baufläche. Diese Darstellung fügt sich auch in die vorhandene Mischgebietsausweisung und die Realnutzung auf der nördlichen Seite der Ammergaustraße ein.

Für die Umsetzung der Planungsziele wird der Bebauungsplan M-334 wie folgt geändert:

Als Art der baulichen Nutzung wird im Nordwesten ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dieses betrifft die Bauflächen mit den geplanten Stadtvillen parallel zum Hochheider Weg sowie das innere Quartier mit den Reihenhausezeilen (alternativ Stadtvillen) und dem Einzelhaus. Diese Bebauung mit jeweils mehreren Wohneinheiten soll dem Ziel des flächensparenden Bauens Rechnung tragen, ohne dass hierüber im baulichen Bestand der Nachbarschaft Betroffenheit durch eine verdichtete Bauform ausgelöst wird. Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet entspricht der maßgeblichen Realnutzung im Umfeld; zudem sind im Flächennutzungsplan auf der nördlichen Seite des Hochheider Weges Wohnbauflächen dargestellt.

Die Flächen im Einmündungsbereich der Ammergaustraße in den Hochheider Weg werden als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen, da die Wohnnutzung hier mit Läden und Dienstleistungen durchmischt werden soll. Die übrigen Flächen des Stalling-Grundstückes werden aufgrund des verbleibenden gewerblichen Anteils von Pro Mente im Zusammenhang mit der Wohn- und Gewerbenutzung der Grundstücke an der Ammergaustraße und an der Kranichstraße ebenfalls als Mischgebiet ausgewiesen. Diese Ausweisung fügt sich auch in die vorhandene Mischgebietsausweisung auf der östlichen Seite der Ammergaustraße ein.

Die Erschließung der Neubaugrundstücke sowie des umgenutzten Bereichs für Pro Mente erfolgt über einen Wohnweg mit Wendepplatz, der als private Verkehrsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB ausgewiesen wird.



Die Grundstücke am Hochheider Weg werden über direkte Zufahrten erschlossen. Weiterhin wird ein Großteil der erforderlichen Stellplätze durch eine Gemeinschaftsgarage mit Anbindung an den Hochheider Weg und die Ammergaustraße gesichert.

Zudem wird die fußläufige Durchlässigkeit für die künftigen Bewohner des Quartiers durch private Verkehrsflächen und für die Öffentlichkeit durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gewährleistet.

Der prägende Baumbestand entlang der Beverbäke und an der Grenze zum Friedhof wird durch Erhaltungsgebote gesichert.

Zur Regelung der schadlosen Oberflächenentwässerung wird ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, das als private Grünfläche zur Regelung des Wasserabflusses gesichert wird.

Der Gewässerrandstreifen zur Beverbäke erhält ebenfalls diese Festsetzung, um bauliche Anlagen und Versiegelungen auszuschließen und die Unterhaltung sowie den Schutz der vorhandenen Bäume zu sichern.

### 3.2 Die weiteren Festsetzungen

Im Geltungsbereich der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplans M-334 werden folgende Einschränkungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen:

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die Ausnahmen gemäß § 4 [3] Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO nicht zulässig. Zielsetzung dieser Festsetzung ist die Sicherung der Flächen für eine vorrangige Wohnnutzung. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen werden daher von der Zulässigkeit ausgeschlossen, bei Bedarf können diese Nutzungen in den Mischgebieten angesiedelt werden. Gartenbaubetriebe und Tankstellen widersprechen der planerischen Zielsetzung aufgrund ihrer Flächenintensität und ihrer Emissionen (Geruch/Lärm) und werden deshalb sowohl im allgemeinen Wohngebiet als auch in den Mischgebieten ausgeschlossen. Innerhalb der Mischgebiete (MI) sind die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 [2] Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO sowie die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 6 [3] BauNVO nicht zulässig. Somit sind neben Gartenbaubetrieben und Tankstellen auch Vergnügungsstätten von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde der Zielsetzung widersprechen, die brachliegende Gewerbefläche zum Zwecke einer hochwertigen städtischen Nutzung aufzuwerten. Darüber hinaus stehen im Stadtgebiet ausreichend Flächen für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zur Verfügung. Einzelhandelsbetriebe sind in den Mischgebieten nur zulässig, soweit die Verkaufsfläche nicht mehr als 200 m<sup>2</sup> beträgt. Diese Festsetzung trägt dem Einzelhandelskonzept der Stadt Oldenburg Rechnung.

Gemäß § 17 (1) BauNVO ist für allgemeine Wohngebiete als Obergrenze eine Grundflächenzahl von 0,4 festgelegt. Diese kann gemäß § 17 (2) BauNVO überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe vorliegen. Da entsprechend der zentralen Lage im Stadtgebiet ein hochwertiges

Wohnquartier in angemessener Dichte entstehen soll, wird für das allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt.

Diese Festsetzung sichert einerseits einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne der Innenentwicklung und ermöglicht andererseits einer Vielzahl von Personen eine Wohnung in zentraler Lage. Die Energieversorgung für das zentrale Wohnquartier erfolgt durch ein Blockheizkraftwerk. Energiepolitisch ist diese Einrichtung zu befürworten und rechtfertigt ebenfalls die größere Bebauungsdichte in diesem Quartier. In diesem Zusammenhang ist auch zu erwähnen, dass sich durch die Umwandlung des bisherigen Gewerbegebietes mit einer Grundflächenzahl vom 0,6 in ein Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,5 und entsprechenden Freiflächen die Bebauungsdichte für dieses Quartier im Vergleich zum jetzigen Planungsrecht immer noch reduziert.

Zur Sicherung der erforderlichen Verdichtung des Eckgebäudes in der Einmündung der Ammergaustraße in den Hochheider Weg mit Wohnungen sowie ergänzenden Läden und Dienstleistungen wird im betreffenden Mischgebiet die höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Für Garagen unterhalb der Geländeoberfläche, deren Oberkante nicht mehr als 1,00 m über dem Gelände liegt, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, kann die jeweilige Grundflächenzahl bis 0,9 überschritten werden. Hierdurch soll die Umsetzung der Parkgarage sichergestellt werden. Die Parkgarage trägt dazu bei, dass der ruhende Verkehr im Plangebiet oberhalb der Geländeoberfläche nicht zu große Flächen beansprucht und statt dessen Freiräume für andere Nutzungen zur Verfügung stehen.

Um am Hochheider Weg und im Einmündungsbereich Ammergaustraße/Hochheider Weg eine entsprechende städtebauliche Raumkante zu sichern, ist für die erste Bauzeile am Hochheider Weg eine zwingende Zweigeschossigkeit vorgesehen. Auf den rückwärtigen Flächen soll auch eine zweigeschossige Bebauung zugelassen werden, jedoch nicht zwingend. Entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Verdichtung und in Anlehnung an die Grundflächenzahl wird die Geschossflächenzahl in den allgemeinen Wohngebieten mit 1,0 und in den Mischgebieten mit 1,2 festgesetzt.

Die Höhenentwicklung der Bauzeilen wird durch die Festsetzung von Gebäudehöhen gesichert. Das Erdgeschoss der zwingend zweigeschossigen Stadtvillen ist als Hochparterre organisiert (+ 1,00 bis 1,40 m Oberkante Terrain), um eine räumliche Distanz der Wohnebene zum Hochheider Weg zu erreichen. Daher wird hier mit maximal 12,50 m eine größere Gebäudehöhe als im inneren Bereich mit maximal 10,00 m zugelassen. Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhen bzw. Oberkante Gebäude bei Flachdachgebäuden) ist die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie mitten vor der zur Straße gerichteten Gebäudefront.

In dem Mischgebiet, wo die Ansiedlung von Pro Mente geplant ist, wird entsprechend der Ausnutzung durch den vorhandenen und geringfügig zu erweiternden Baukörper eine Grundflächenzahl von 0,6, eine Geschossflä-

chenzahl von 1,2 in maximal zweigeschossiger Bauweise mit einer Höhenbegrenzung auf 9,00 m festgesetzt.

Eine Ausnahme von der Höhe der baulichen Anlagen bis zu einer Höhe von maximal 25,00 m ist zulässig, soweit die Anlage als Mobilfunkantenne/ Antennenanlage dient. Die Ausnahme setzt voraus, dass die Anlage auf einem Hauptgebäude errichtet wird. Eine Annordnung im südwestlichen Bereich ist zu bevorzugen. Hintergrund dieser Festsetzung ist der vorhandene Mobilfunkmast, der ggf. auf dem Dach des Pro Mente-Gebäudes angeordnet werden soll. Alternativ erfolgt eine Auslagerung des Mastes auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches.

Im Bereich der bestehenden Bebauung am Hochheider Weg und an der Kranichstraße sind teils sehr große Grundstücke vorhanden, so dass eine Grundflächenzahl von 0,5 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 gebiets-typisch ist. Überwiegend sind zwar eingeschossige Bauten vorhanden, im Hinblick auf die Festsetzungen in der Umgebung und einigen zweigeschos-sigen Gebäuden im Bestand werden auch für dieses Mischgebiet zwei Vollgeschosse zugelassen. Zur Sicherung einer Zweigeschossigkeit und zur Vermeidung einer überdimensionierten Höhenentwicklung wird die Ge-bäudehöhe auf 10,00 m begrenzt. Der Bereich, wo das Verwaltungsgebäu-de von Pro Mente errichtet werden soll, lässt sich aus diesen Festsetzun-gen entwickeln und wird daher auch diesem Mischgebiet zugeordnet.

Für die allgemeinen Wohngebiete am Hochheider Weg und das Mischge-biet im Einmündungsbereich Ammergaustraße/Hochheider Weg gilt eine offene Bauweise, aus der sich die Stadtvillen entwickeln können. Im inne-ren Quartier wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Bei der abwei-chenden Bauweise ist auch die Grenzbebauung zulässig, um auch Dop-pelhäuser, Reihenhäuser sowie Kettenhäuser zu ermöglichen.

Im Mischgebiet für Pro Mente wird aufgrund des vorhandenen Gebäude-bestandes eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hier sind Gebäude unter Berücksichtigung der Bestimmungen der offenen Bauweise zulässig, jedoch darf die Gebäudelänge 50,00 m überschreiten.

In den Mischgebieten mit der bestehenden Bebauung an der Ammergau-straße und an der Kranichstraße kann eine offene Bauweise die vorhan-dene Bebauung sichern und wird entsprechend festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die Regelung der überbaubaren Flächen in den für eine Neubebauung vor-gesehenen Flächen erfolgt durch flächendeckende Bauteppiche, die die entsprechenden Bauzeilen kennzeichnen. Garagen unterhalb der Gelände-oberfläche, deren Oberkante nicht mehr als 1,00 m über dem Gelände liegt, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, können auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Die überbaubaren Flächen bei Pro Mente orientieren sich am verbleiben-den Gebäudebestand und am geplanten Neubau. Im Bereich der vorhan-denen Bebauung an der Ammergaustraße wird die vorhandene Bebauung durch einen straßenseitigen Bauteppich gesichert. Zudem werden rück-

wärtige Flächen mit Gebäuden ebenfalls als überbaubare Fläche ausgewiesen.

Garagen, Stellplätze sowie bauliche und sonstige Anlagen, mit Ausnahme von den festgesetzten Zu- und Abfahrten sowie Müllboxen, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig. Somit sollen die straßenseitigen Gartenbereiche als offene Gartenbereiche ausgebildet und geschützt werden.

Die der Versorgung dienenden Nebenanlagen (§ 14 (2) BauNVO) können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden. Hierdurch sollen Abstellflächen für Müllbehälter gesichert werden. Für die Müllabfuhr soll die Umfahrt von Pro Mente von dem Entsorgungsfahrzeug genutzt werden. Hierzu wird eine vertragliche Regelung mit dem Abfallwirtschaftsbetrieb der Stadt erfolgen.

### 3.3 Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Die Erhaltung der vorhandenen Einzelbäume an der Beverbäke wird durch ein Erhaltungsgebot gesichert. Gleiches gilt auch für die Bäume, die sich am westlichen und südlichen Rand befinden.

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt 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 Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und der Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen. Eingriffe in festgesetzte Baumbestände sind am Standort durch Neuanpflanzungen auszugleichen.

Zur inneren Durchgrünung des Gebietes wird eine Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen innerhalb der Stellplatzanlagen aufgenommen. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je fünf Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbaum (Stammumfang mindestens 16/18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) in maximal 3,00 m Entfernung anzupflanzen und zu unterhalten. Die durchwurzelbare unbefestigte Fläche im Bereich der Baumscheiben muss bei Neupflanzungen mindestens 16 m<sup>2</sup> betragen. Für die Bäume für Stellplatzanlagen wird folgende Gehölzauswahl empfohlen:

Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Eberesche	Sorbus aucuparia
Stieleiche	Quercus robur
Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata i. Sorten

Die Gemeinschaftsgarage wird so angeordnet, dass ein Teil des Daches als Terrasse von den Stadtvillen genutzt werden kann. Die Ausführung der Terrassen erfolgt mit den üblichen Baumaterialien (z. B. Holz oder Pflaster) und randlichen Hecken in aufgestellten Elementen. Der verbleibende Teil des Daches wird als Gründach hergestellt. Dabei erfolgt eine extensive Begrünung (z. B. Gräser, Moose o. Ä.) in einer Dicke von 10 - 15 cm. Die Begrünung der im Rahmen der Parkgarage entstehenden Dachterrassen mit Hecken und Pflanzen zu mindestens 50 % ist Voraussetzung für die Überschreitung der Grundflächenzahl. Für die Ausführung des Grasdaches werden eine extensive Trockenrasenmischung oder Sedumgewächse empfohlen.

Zur Beverbäke wird ein Gewässerunterhaltungstreifen in einer Breite von mindestens 7,00 m, gemessen ab Böschungsoberkante, als private Grünfläche berücksichtigt. Diese Festsetzung sichert auch die Kronentraufbereiche der vorhandenen Bäume parallel zur Bäke.

### 3.4 Erschließung

Die Erschließung der am Hochheider Weg gelegenen Stadthausvillen erfolgt über drei private Zufahrten, über die Parkplätze erschlossen werden. Somit sind neben der Zufahrt zur privaten Verkehrsfläche maximal drei Zufahrten in jeweils maximal 5,00 m Breite zulässig. Das innere Wohnquartier sowie das Stadthaus an der Ammergaustraße werden über den privaten Wohnweg in 6,50 m bis 7,50 m Breite und mit Anbindung an die Ammergaustraße erschlossen. Dieser wird am Ende mit einem Wendepplatz mit einem Durchmesser von 16,00 m versehen.

Für die Abfallsammelfahrzeuge ist der Wendepplatz nicht für eine Umfahrt ausreichend. Die Umfahrt erfolgt deshalb über die Erschließungsflächen der Firma "pro mente". Der Investor der privaten Erschließung wird eine Umfahrt sicherstellen und eine Haftfreistellung gegenüber dem Abfallwirtschaftsbetrieb erklären.

Zur Berücksichtigung der Belange von Kinder und Jugendlichen soll der Wohnweg gegebenenfalls mit einem inlinescatergerechten Fahrbahnbelag ausgestattet werden.

Im Plangebiet können ca. 60 bis 70 Einstellplätze für die Wohnnutzungen untergebracht werden. Entlang des privaten Wohnwegs sind Stellplätze zur gemeinschaftlichen Nutzung angeordnet. Die erforderlichen Stellplätze für die Wohnnutzung werden zu einem kleineren Teil als ebenerdige Stellplätze auf den Grundstücken und zum überwiegenden Teil in einer Gemeinschaftsgarage angeordnet. Die Gemeinschaftsgarage soll über eine Zufahrt vom Hochheider Weg und einer Ausfahrt zur Ammergaustraße erschlossen werden. Die Zufahrt vom Hochheider Weg sichert gleichzeitig eine Anbindung an einen Fußweg, der eine Verbindung zum inneren Wohnquartier und zum Friedhof schafft sowie den Zugang zum Regenrückhaltebecken ermöglicht.

Zur Sicherung der schadlosen Oberflächenentwässerung ist eine Rückhaltung im Plangebiet erforderlich. Diese wird zwischen dem inneren Wohn-

quartier und der Friedhofsfläche in Form eines Rückhaltebeckens vorgesehen, das in das fußläufige Wegenetz zwischen Hochheider Weg, dem Friedhof und den Wohnquartieren eingebunden wird. Benötigt wird ein Stauvolumen von ca. 425 m<sup>3</sup> und eine Fläche von ca. 620 m<sup>2</sup>. Die Unterkante des Speicherraums liegt ca. 1,60 m unter der Geländeoberkante. Die Sicherung der Maßnahme erfolgt durch Festsetzung einer privaten Grünfläche als Fläche zur Regelung des Wasserabflusses.

Die Schmutzwasserableitung wird durch herzustellende Schmutzwasserkanäle sichergestellt.

Der Hochheider Weg wird in Kürze ausgebaut, in diesem Zusammenhang werden die Anlieger zu Kosten herangezogen.

### 3.5 Immissionsschutz

#### - Gewerbliche Lärmimmissionen -

Im Rahmen des Bauantrags für die gewerbliche Nutzung, die in den südlichen Hallen angesiedelt werden soll, wurde ein Schallschutzgutachten von der itap - Institut für technische und angewandte Physik - GmbH erstellt. Hier wurde geprüft, ob sich die geplante Nutzung mit der geplanten und vorhandenen Wohn- und Mischnutzung im Umfeld des ehemaligen Betriebsgebäudes vereinbaren lässt.

Der südliche Teil des ehemaligen Druckerei-Gebäudes soll umgebaut und erweitert werden, um eine Werkstatt für behinderte Menschen einzurichten. Die geplante Werkstatt besteht im Wesentlichen aus den Arbeitsbereichen einer Tischlerei, einer Fahrradwerkstatt, einer Schlosserei, einer Kistenwaschanlage, einem Bereich zur Fertigung von industriellen Kleinteilen und einer Lagerhalle. Die Parkplätze für Kunden und Mitarbeiter sollen nördlich der Halle angelegt und über eine Zufahrt von der Ammergaustraße erschlossen werden. Zu berücksichtigen ist des Weiteren ein Blockheizkraftwerk, das in den Hallenanbau integriert wird.

Bei der schalltechnischen Beurteilung ist die Geräuschvorbelastung durch bestehende Betriebe im Umfeld des Plangebietes zu berücksichtigen. In der Umgebung der geplanten Werkstatt sind relevante Lärmimmissionen durch gewerbliche Anlagen von einem Gärtnereibetrieb am Hochheider Weg, einer Steinmetz- und Bildhauerei sowie zwei Kfz-Werkstätten in der Ammergaustraße zu erwarten. Eine schutzwürdige Wohnbebauung befindet sich westlich und östlich der geplanten Werkstatt, weiter sind in der unmittelbaren Umgebung Wohngebäude nördlich und westlich der Halle geplant. Für die vorhandenen und geplanten Wohngebäude gilt der Schutzanspruch von Wohn- bzw. Mischgebieten (WA, MI).

Die Prognoseberechnungen im Schallschutzgutachten führten zu folgendem Ergebnis:

- ⇒ Die Beurteilungspegel, die durch den Betrieb der Werkstatt an der umgebenden vorhandenen und geplanten Wohnbebauung hervorgerufen werden, führen durch den Betrieb des Blockheizkraftwerkes zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm.
- ⇒ Der Betrieb des Blockheizkraftwerkes ist aus schalltechnischer Sicht nur zulässig, wenn die Belüftungs- und Abgasöffnungen des Blockheizkraftwerkes mit Schalldämmelementen versehen werden.
- ⇒ In Bezug auf Pegelspitzen sind keine Konflikte zu verzeichnen.
- ⇒ Durch den betriebsbedingten Verkehr auf der Ammergaustraße und dem Hochheider Weg sind keine Konflikte zu erwarten.
- ⇒ Durch die Ergebnisse der Immissionsprognose sind folgende schalltechnische Anforderungen an das Blockheizkraftwerk erforderlich:  
Bei Legung beider Belüftungsöffnungen an die Ostseite des BKHW-Gebäudes und der Abgasöffnung in 10,00 m Höhe dürfen folgende maximal zulässige Schalleistungspegel an den Öffnungen nicht überschritten werden:  
Zu- und Abluftöffnung:  $L_{WA} = 78,7 \text{ dB(A)}$ ,  
Abgasöffnung:  $L_{WA} = 67,0 \text{ dB(A)}$ .
- ⇒ Tieffrequente Geräuschanteile sind so weit wie möglich zu unterdrücken.

Die Umsetzung der Lärmschutzmaßnahmen wurde im Baugenehmigungsverfahren gesichert. Die Baugenehmigung ist mittlerweile erteilt worden.

#### - Verkehrslärm –

Das Plangebiet wird im Nordosten von der Ammergaustraße und im Nordwesten vom Hochheider Weg tangiert. In ca. 100 m Abstand zur Ammergaustraße verläuft die Nordtangente der Stadtautobahn. Die Flächen im Plangebiet sind somit durch Verkehrslärm vorbelastet.

Die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes am Hochheider Weg entspricht dem benachbarten Planungsrecht, da die angrenzenden Flächen am Hochheider Weg laut Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt sind. Die Flächen zwischen Ammergaustraße und Nordtangente sind als gemischte Baufläche bzw. im Bebauungsplan M-334 als Mischgebiet ausgewiesen. Diese Ausweisung wird auch für die Flächen entlang der Ammergaustraße im Plangebiet übernommen.

Die Auswirkungen durch Verkehrslärm wurden durch eine grobe Abschätzung anhand des Computerprogramms LIS rechnerisch überprüft. Eingangsdaten für die Ammergaustraße und den Hochheider Weg sind Daten aus einer Verkehrszählung der Stadt aus dem Jahre 1999. Diese wurden prognostisch um pauschal 20 % erhöht, da im Umfeld des Plangebietes weitere städtebauliche Entwicklungen mit einem Verkehrsaufkommen zu erwarten sind. Für den Hochheider Weg wurde somit ein Verkehrsaufkommen von ca. 3 500 Fahrten und für die Ammergaustraße ein Verkehrsaufkommen von ca. 3 900 Fahrten in die Berechnung eingestellt. Die zulässi-

ge Geschwindigkeit beträgt bei beiden Straßen 30 km/h. Hieraus ergibt sich für das allgemeine Wohngebiet am Hochheider Weg an der Baugrenze ein Lärmpegel von 53,8/45,1 dB(A) tags/nachts. Die Orientierungswerte von 55/45 dB(A) tags/nachts werden somit tagsüber unterschritten und nachts in etwa eingehalten. Für das Mischgebiet an der Ammergaustraße ergeben sich Lärmpegel von 56,1/47,3 dB(A) tags/nachts. Die Orientierungswerte von 60/50 dB(A) tags/nachts werden somit unterschritten.

Die Auswirkungen durch den Verkehrslärm von der Nordtangente wurden ebenfalls geprüft. Die vorliegenden Daten aus der Verkehrszählung wurden hier pauschal um 10 % erhöht, so dass ca. 17 000 Fahrten in die Berechnung eingestellt wurden. Es wurde von einer Geschwindigkeit von 100 km/h ausgegangen. Für das Mischgebiet in ca. 100 m Abstand ergibt sich ein Lärmpegel von 59,6/53,1 dB(A) tags/nachts. Die Orientierungswerte von 60/50 dB(A) tags/nachts werden somit tagsüber eingehalten und nachts etwas überschritten. Für das allgemeine Wohngebiet in ca. 135 m Abstand ergibt sich ein Lärmpegel von 57,6/51,2 dB(A) tags/nachts. Die Orientierungswerte von 55/45 dB(A) tags/nachts werden somit überschritten. Da in der Berechnung von freier Schallausbreitung ausgegangen wurde, kann die vorhandene Bebauung zwischen der Nordtangente und dem Plangebiet als Abschirmung eingestellt werden. Somit werden sich die Lärmwerte noch reduzieren.

Die Vorbelastung durch Verkehrslärm wird zum einen aufgrund der Bestandssituation in Bezug auf die benachbarten Baugebiete in Kauf genommen, zum anderen wird auch der Aufwertung der bisherigen Gewerbebrauche in ein hochwertiges zentrales Wohnquartier ein hohes Gewicht eingeräumt.

Aus Gründen der Vorsorge werden folgende Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen festgesetzt:

Die WA- und MI-Bauflächen werden durch verkehrsbedingte und gewerbliche Schallemissionen lärmbelastet. Gemäß DIN 4109 liegt der Lärmpegelbereiche III vor. Passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden sind gemäß der nachfolgenden Tabelle auszuführen. Vorkehrungen zum Schallschutz sind bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen.

Der Nachweis zur Einhaltung der konkreten Dämmwerte der Einzelbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen und sonstige Bauteile) ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Bei Abweichungen ist der ausreichende Lärmschutz im Einzelfall gem. DIN 4109 nachzuweisen.



Für besonders schutzbedürftige Wohnräume (Schlaf- und Kinderzimmer) muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenbauteile auch im Lüftungszustand, z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme, sichergestellt werden.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Raumart		
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen; Über- nachtungsräume in Be- herbergungsstätten; Unterrichtsräume	Büroräume und Ähnliches
	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils: erf. $R_{w,res}$		
III	40	35	30

Tabelle: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109, Tabelle 8; Zuordnung der Lärmpegelbereiche zu den erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßen der betroffenen Außenbauteile.

### 3.6 Altlasten und Kampfmittel

Aufgrund der ehemaligen Nutzung als Druckerei ist das Grundstück als Altlastenverdachtsfläche verzeichnet. Durch eine orientierende Untersuchung 2006 und einer Detailuntersuchung 2008 ist der Altlastenverdacht überprüft worden und führte zu folgendem Ergebnis:

- ⇒ Außer einer kleinräumigen Belastung unterhalb eines Benzinlagers, von dem keine Grundwasserbeeinträchtigung ausgeht, wurden keine Bodenverunreinigungen gefunden. Die festgestellte Bodenbelastung führt grundsätzlich zu abfallrechtlichen Auswirkungen.
- ⇒ Da die Gebäudesubstanz in Teilbereichen als kontaminiert einzustufen ist, ist bei einem Abbruch ein Schadstoffkataster zu erstellen
- ⇒ Reststoffe aus der Nutzung des Betriebes, die als umwelt- bzw. wassergefährdend einzustufen sind, sind vor einer Umnutzung bzw. Abbruch zu entsorgen.
- ⇒ Der Benzinabscheider ist vor Rückbau fachgerecht zu reinigen, sein Inhalt einer fachgerechten Entsorgung zuzuführen.

Da für das Vorhabengebiet eine Wohnnutzung vorgesehen ist, ist im Bebauungsplanverfahren Vorsorge zu treffen, dass im Vorhabengebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorherrschen. Die ermittelte Bodenbelastung lag oberhalb des Prüfwertbereichs und wurde als Z > 2-Material eingestuft. Diese Belastung wurde vor Satzungsbeschluss ausgeräumt, daher wurde auf eine Kennzeichnung im Bebauungsplan verzichtet.

Die Luftbildauswertung der zentralen Polizeidirektion Hannover hat keinen Verdacht auf Kampfmittel ergeben. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zu-

ständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst Hannover, Marienstraße 34 - 36, 30171 Hannover, zu benachrichtigen.

#### 4. Städtebauliche Daten

Mischgebiet Bestand (außerhalb Stalling-Gelände)	8 490 m <sup>2</sup>
<i>ehemaliges Stalling-Gelände</i>	<i>16 490 m<sup>2</sup></i>
Mischgebiet Pro Mente (Verwaltung)	1 150 m <sup>2</sup>
Mischgebiet Pro Mente (Werkstätten, Parkplätze etc.)	5 360 m <sup>2</sup>
Mischgebiet Planung (Ammergaustraße)	1 620 m <sup>2</sup>
allgemeines Wohngebiet (Hochheider Weg)	2 500 m <sup>2</sup>
allgemeines Wohngebiet (innerer Bereich)	3 210 m <sup>2</sup>
private Verkehrsflächen	1 440 m <sup>2</sup>
Grünfläche	1 210 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>24 980 m<sup>2</sup></b>

#### 5. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung

In Verbindung mit der Realisierung des Bebauungsplanes sind keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt Oldenburg zu erwarten, da keine öffentlichen Flächen im Plangebiet ausgewiesen werden und die gesamten Kosten der Planung durch einen privaten Investor getragen werden.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) in seiner Sitzung am 18.03.2010 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, 12. 4. 10

  
Oberbürgermeister

