

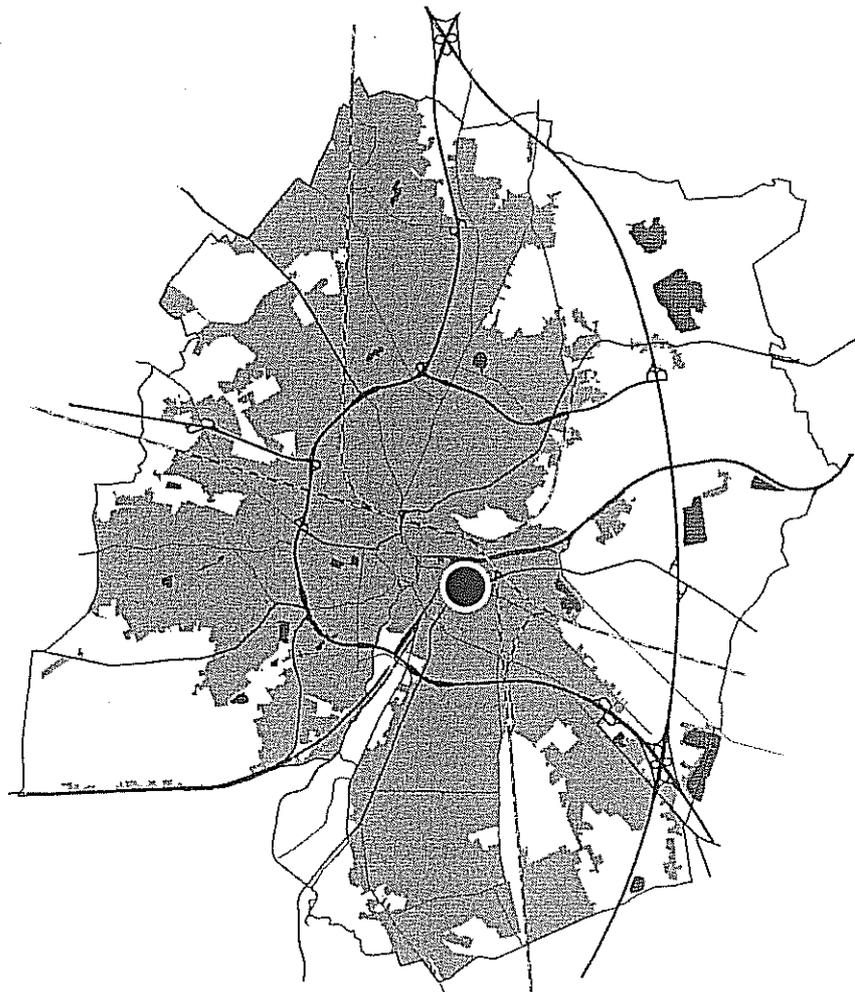


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39 (Fleethöfe)

ohne  
örtliche Bauvorschriften

## Begründung

Rechtsverbindlich seit: 28.03.2013



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>3</b>
1.1 Vorhabenbeschreibung	4
<b>2. Rahmenbedingungen</b>	<b>5</b>
2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse	5
2.2 Örtliche Gegebenheiten	5
2.3 Natur und Landschaft, Eingriffsregelung	5
2.4 Spezielle Artenschutzprüfung/SAP	6
2.5 Umweltbericht (Zusammenfassung)	7
<b>3. Inhalt des Planes</b>	<b>7</b>
3.1 Grundsätzliche Festsetzungen	7
3.2 Die weiteren Festsetzungen	7
3.3 Berücksichtigung von Natur und Landschaft	9
3.4 Erschließung	9
3.5 Altlasten	9
3.6 Immissionen	9
3.7 Ver- und Entsorgung	13
<b>4. Städtebauliche Daten</b>	<b>13</b>
<b>5. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung</b>	<b>13</b>
<b>6. Umweltbericht</b>	<b>14</b>
6.1 Einleitung	14
6.2 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes	15
6.3 Zusätzliche Angaben	20
6.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung	21
<b>7. Gutachten</b>	<b>21</b>

## 1. Ziel und Zweck der Planung

Die Stadthafen-Immobilien GmbH aus Oldenburg plant mit der Errichtung von zwei vier- bis fünfgeschossigen Gebäudekomplexen an der Straße Stau, östlich angrenzend an das Cinemaxx-Kinogebäude, die Errichtung einer Wohnbebauung im Gebiet „Alter Stadthafen“. Geplant sind Gebäude für Wohnnutzungen mit einem Schwerpunkt auf dem Angebot für „Single-Wohnungen“. Stellplätze sind in einer Parkgarage nahezu unter dem gesamten Gelände geplant.

Die Gebäudekubatur entspricht dem Grundstückszuschnitt, so dass hier eine optimale Grundstücksausnutzung in diesem zentrumsnahen Bereich der Stadt Oldenburg erfolgen und ein Stück Urbanität geschaffen werden kann. Im inneren Bereich zwischen den geplanten Gebäuden ist eine Platzsituation vorgesehen, die dem Gebiet ein Zentrum geben und für gemeinsame, halböffentliche Nutzungen zur Verfügung stehen soll. Vorgesehen sind hier u. a. die Anlage eines ca. 30 m<sup>2</sup> großen Spielplatzes und Pflanzflächen (Lageplan mit Außenanlagen, Anlage zur Begründung).

Die Erschließung des Geländes soll von der Straße Stau erfolgen, wobei eine Umfahrt um das Gebäude Stau 91 geplant ist. Von dort ist auch die Zufahrt in die Tiefgarage vorgesehen.

Die Planung sieht Gebäude mit vier bzw. fünf Geschossen vor, wobei das oberste fünfte Geschoss ein Staffelgeschoss darstellt. Es sind zwei Wohngebäude mit insgesamt 84 Wohneinheiten geplant, die teilweise mit Balkonen versehen werden. Die Geschossigkeit, Höhenentwicklung und Verdichtung entsprechen einer zeitgemäßen, innerstädtischen Struktur.

Da für das Plangebiet kein Planungsrecht besteht und die Vorstellungen u. a. in Bezug auf die Tiefe der baulichen Nutzung, der Geschossigkeit und der maximalen Höhe baulicher Anlagen nicht mit dem § 34 Baugesetzbuch (BauGB) („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) in Einklang gebracht werden können, soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Für das geplante Vorhaben wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt.

Ziel ist es, zentrumsnah gelegenen Wohnraum vorwiegend für alleinstehend lebende Menschen zu schaffen, um diesen sich in den vergangenen Jahren abzeichnenden Bedarf auf dem Wohnungsmarkt zu decken.

Übergeordnetes Planungsziel für den gesamten Bereich des „Alten Stadthafens“ ist die gewünschte Stärkung der Innenstadt. Einer weiteren Zersiedlung am Stadtrand soll entgegenwirkt werden. Zudem soll diese Entwicklung zu einer Reduzierung des Kfz-Verkehrs führen. Das Quartier des „Alten Stadthafens“ soll durch eine Mischung aus Wohnen, Dienstleistungen, Kultur, Versorgungs- und Gastronomiebetrieben sowie nicht störendem Gewerbe geprägt sein. Entstehen sollen neue Lebensräume mit urbanen Qualitäten direkt am Wasser.

Für den hier vorliegenden Bereich sind Wohnnutzungen geplant. Dies ist an dieser Stelle des gesamten Stadthafenquartiers möglich, da es sich im Hinblick

auf Lärm vergleichsweise um gering belastete Bereiche handelt und Wohnnutzungen immissionsschutztechnisch zugelassen werden können. Zudem handelt es sich hier um einen Bereich mit direkter Blickbeziehung auf das Wasser. Gewerbliche Nutzungen als Teil der gesamten gemischten Struktur sind demgegenüber eher auf den den Bahnflächen zugewandten Bereichen vorgesehen. Die hier vorliegende Planung fügt sich in die gesamtkonzeptionellen Überlegungen des Quartiers Alter Stadthafen ein.

### 1.1 Vorhabenbeschreibung

Für das Plangebiet wurde durch einen privaten Investor ein städtebauliches Konzept erstellt. Demzufolge sind zwei Gebäudeteile geplant.

Das westliche Gebäude schließt dabei an das Gebäude des Cinemaxx an und ist L-förmig zur Straße „Stau“ angeordnet. Das östliche Gebäude ist ebenfalls L-förmig ausgeprägt und verläuft parallel zur östlichen Plangebietsgrenze bzw. zur Grundstücksgrenze Stau 91.

Die geplanten Gebäude verfügen im Bereich der Staffelgeschosse über eine Gebäudehöhe von 16 m, bei dem viergeschossigen Gebäudeteil über eine Gebäudehöhe von 13 m.

Die Gebäude sind durch eine Freitreppe parallel zur Straße Stau miteinander verbunden.

Die Eingangsbereiche für die Gebäude sind überwiegend im inneren Hof der Gebäude angeordnet, allein das östliche Gebäude verfügt auch über einen Ausgang in Richtung Stau 91. Zusätzlich können sie direkt über die Parkgarage erschlossen werden.

Die Erschließung des Bereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 ist über einen Privatweg nördlich des Grundstückes Stau 91 vorgesehen. Bis zur Herstellung der endgültigen Planstraße werden die geplante Tiefgarage und die darüber hinaus erforderlichen, oberirdischen Stellplätze über eine vorläufige Zufahrt erschlossen. Dieses Wegerecht wird durch Baulast und eine Nutzungsvereinbarung mit der Stadt Oldenburg gesichert.

Für den überwiegenden Teil der erforderlichen 84 Stellplätze wird unter dem größten Teil des Plangebietes eine Tiefgarage erstellt. Sie bietet Platz für 52 Kfz. Die übrigen 32 Stellplätze sind auf dem nordöstlich angrenzenden Flurstück 86/124 vorgesehen.

Freiraumqualitäten sind für das Plangebiet durch die geplante Herstellung eines „grünen“ Innenbereiches mit Aufenthaltsqualitäten in einem urban geprägten Stadtquartier gegeben, in dem vorrangig eine höhere Verdichtung an Wohnraum erzielt werden soll.

## 2. Rahmenbedingungen

### 2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan 1996 inklusive der Änderungen stellt die Flächen im Plangebiet als Kerngebiet dar. Da es sich hier um einen nur kleinen Bereich innerhalb eines großflächig dargestellten Kerngebietes handelt, wird hier die geplante planungsrechtliche Absicherung der Wohngebäude für verträglich und als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet. Diese Einschätzung erfolgt auch insbesondere vor dem Hintergrund, dass auch in Kerngebieten Wohnnutzungen nach den Maßgaben der Festsetzungen eines Bebauungsplanes zulässig sind. Weiterhin ist hier zu beachten, dass der gesamte Bereich des ehemaligen Stadthafens mit gemischten Strukturen (Mischgebietsflächen) überplant werden soll. Der hier vorliegende Teil dieses Gebietes ist aufgrund seiner Lage für Wohnnutzungen besonders geeignet.

Das Plangebiet ist dabei Teil eines Bereiches, der gem. § 171 b BauGB als Stadtumbaugebiet festgelegt wurde und die Bezeichnung „Alter Stadthafen“ erhielt. Die Satzung über die Festlegung des Stadtumbaugebietes ist seit dem 02.05.2008 rechtsverbindlich. Zur Sicherung der Durchführung der Maßnahmen gelten die Regelungen gem. § 14 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre).

### 2.2 Örtliche Gegebenheiten

Derzeit stellt sich das Bebauungsplangebiet „Fleethöfe“ überwiegend als geschotterter Parkplatzbereich dar, der zur Straße und zu dem Nachbargrundstück Stau 91 eingezäunt ist. Hochbauten sind nicht vorhanden.

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich in westlicher Richtung der Cinemaxx-Kinokomplex, südlich die Straßenfläche Stau, nördlich eine dem Kino zugeordnete Stellplatzanlage und östlich ein Wohngebäude mit Stellplatzbereichen.

Die weitere Umgebung des Plangebietes ist durch gewerbliche Nutzungen, Verkehrswege, die Wasserfläche der Hunte und Eisenbahnflächen geprägt.

Naturräumlich bedeutsame Landschaftsbestandteile sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### 2.3 Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

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

Bei den Flächen des Plangebietes handelt es sich um einen Bereich, der in Teilen bereits auf der Grundlage des § 34 BauGB bebaubar wäre. Für den nördlichen Teil des Plangebietes gilt dies jedoch nicht, hier greifen

die Maßgaben der Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Für die Eingriffsbeurteilung sind neben dem Bestandszustand im Wesentlichen Maß und Umfang von Bauflächen (maximale Versiegelungsrate in Form der Grundflächenzahl (GRZ)) sowie Gebäudehöhe und Ausstattung als wesentliche Kriterien für den Naturhaushalt sowie für das Landschafts- bzw. Ortsbild ausschlaggebend.

Im derzeitigen Zustand handelt es sich um einen innerstädtischen, vollständig geschotterten Bereich auf einem ehemaligen Industriestandort (Eisengießerei), so dass weder natürliche Bodenbereiche noch Biotop- und Lebensraumstrukturen ausgeprägt sind. Mit der Umsetzung der Planung ist zwar eine bauliche Veränderung verbunden, die aber aufgrund der Vorbelastung und der derzeitigen Ausprägung nicht als erheblich im Sinne der Eingriffsregelung eingestuft wird.

#### 2.4 Spezielle Artenschutzprüfung/SAP

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

*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).*

Im Plangebiet ist eine artenschutzrechtliche Problematik nicht zu erkennen. Vorkommen seltener Vögel oder streng geschützter Arten sind nicht zu erwarten (vgl. Brut- und Fledermauserfassung „Alter Stadthafen“, 2009). So sind im Plangebiet weder Brutreviere von Vögeln vorhanden noch liegen im Plangebiet Nachweise von Fledermäusen vor.

Aufgrund der sehr geringen bzw. fehlenden Bedeutung als Brutgebiet und Fehlen von Fledermausquartieren sind weder Tötungen noch Zerstörungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen. Auch bezüglich der Jagdreviere, die vor allem über der Hunte stattfinden, sind keine relevanten Beeinträchtigungen zu erwarten.

So wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine artenschutzrechtlichen Belange dem Vorhaben dauerhaft entgegenstehen.

## 2.5 Umweltbericht (Zusammenfassung)

Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Die aufgrund 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 sind keine besonderen Wertigkeiten des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verbunden, die zu erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung führen. Ausgleichsmaßnahmen werden somit nicht erforderlich.

Doch sind aufgrund der früheren industriellen Nutzung und der Bombardierung im 2. Weltkrieg sowohl Altlasten als auch Kampfmittel im Plangebiet nicht auszuschließen, die einer gesonderten Untersuchung bedürfen. Diese werden im weiteren Verfahren durchgeführt.

Das Plangebiet ist durch Lärm vorbelastet. Zum einen wirken Verkehrslärmimmissionen und zum anderen Gewerbelärmimmissionen, insbesondere durch die vorhandenen Betriebe auf der Südseite der Hunte, auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein. Zur Überprüfung der Schutzansprüche des Menschen wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

## 3. Inhalt des Planes

### 3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für die geplante Nutzung Wohngebäude fest. Die Lage am Wasser und die Nähe zur Innenstadt sind geeignete Rahmenbedingungen für die geplante Nutzung. Zudem besteht derzeit auch ein erheblicher Bedarf an kleineren Wohnungen im Stadtgebiet. Im Hinblick auf die Gesamtplanung des Stadthafenquartiers ist der Standort zudem für eine Wohnnutzung als erstes Projekt zu realisieren, da er am weitesten entfernt zu den Bahngleisen mit dem Schienenverkehrslärm liegt und insofern auch aus immissionsschutztechnischer Sicht am günstigsten gelegen ist.

### 3.2 Die weiteren Festsetzungen

#### **Art der Nutzung**

Zulässig sind innerhalb des festgesetzten Baugebietes Wohngebäude. Die Festsetzung dieser Nutzung entspricht dem Wohnen innerhalb eines Mischgebietes, das die Stadt für den Gesamtbereich Alter Stadthafen

anstrebt. Der eher gewerbliche Anteil dieses Mischgebietes wird an anderer Stelle im Quartier geplant, so dass insgesamt die gewünschte Mischung von Wohnen und gewerblicher Nutzung erreicht werden kann.

Das Plangebiet ist durch Lärm durch das Verkehrsaufkommen auf der Straße Stau, den ruhenden Verkehr in Zusammenhang mit dem Kino, den Eisenbahnverkehr und die hafenbezogenen Gewerbebetriebe belastet. Zum Schutz gegen Lärm werden daher im geplanten Baugebiet passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

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

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist objektbezogen mit einem Wert von 0,8 festgesetzt, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 2,0. Dies entspricht den Anforderungen, resultierend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der die Bebauung vorgibt und dessen Inhalte insbesondere durch die Festsetzung der Baugrenzen übernommen werden. Diese zeichnen die Lage der Grundrisse über 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 Tiefgarage befindet sich mit der Deckenunterkante ca. 0,70 m oberhalb der Geländeoberkante und stellt insofern kein Vollgeschoss dar. (Die Vollgeschossdefinition ist auf der Basis der alten Nds. Bauordnung (NBauO) erfolgt, da der Bauantrag bereits vor dem 01.11.2012 der Bauaufsichtsbehörde vorgelegt wurde.) Das benötigte Tiefgaragengeschoss wird nicht auf die Gesamtgeschosßflächenzahl angerechnet. Für die Erschließungswege und die Anlage der Freitreppe wird eine Überschreitung der GRZ bis auf 0,9 festgesetzt.

Die Gebäude untereinander und zum Kinokomplex unterschreiten die bauordnungsrechtlichen Anforderungen gemäß der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Hierzu werden Baulasten auf den jeweils erforderlichen Grundstücken notwendig. Da es sich um einen Eigentümer handelt, stellt diese Anforderung keine zusätzliche Restriktion dar.

Zur Einordnung der Planung in die bauliche Umgebung werden die zulässigen Geschossigkeiten und Bauhöhen differenziert festgesetzt. Bezugspunkt der Höhenentwicklung ist hierbei die Höhe der nächstgelegenen Erschließungsstraße „Stau“.

Das Haus 1 (westliches Gebäude, siehe Planzeichnung) hat zum Stau eine Gebäudehöhe von 15,60 m über Oberkante öffentliche Straßenverkehrsfläche (Oberkante Staffelgeschoss). Nördlich schließt es mit dem 4. Vollgeschoss und einer Gebäudehöhe von 12,70 m ab.

Haus 2 (östliches Gebäude) hat zum Stau eine Gebäudehöhe von 12,70 m, das Dachgeschoss mit der Gebäudehöhe von 15,60 m ist vom Stau weit zurückgestaffelt angelegt. In den textlichen Festsetzungen zum

Bebauungsplan werden diese Werte um 30 bzw. 40 cm aufgerundet, so dass hier für den planenden Architekten noch etwas Spielraum besteht.

Die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse entspricht den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

### 3.3 Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Aufgrund der Vorbelastung innerhalb des Geltungsbereiches und der vollflächigen Schotterung sind keine besonderen Wertigkeiten des Naturhaushaltes und des Landschafts-/Ortsbildes gegeben.

### 3.4 Erschließung

Die Erschließung des Bereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 erfolgt über die Flurstücke 1032/29, 1056/3 und 1056/2 östlich bzw. nördlich des Grundstückes Stau 91 und ist somit gesichert. Östlich des Grundstückes Stau 91 besteht bereits ein Weg, der zu einer (privaten) Stellplatzanlage führt. Bis zur endgültigen Umsetzung der Erschließung im Rahmen der Fortführung des Gesamtkonzeptes wird ein Wegerecht durch Baulast eingeräumt und eine Nutzungsvereinbarung mit der Stadt Oldenburg getroffen.

Für den überwiegenden Teil der erforderlichen 84 Stellplätze wird unter dem größten Teil des Plangebietes eine Tiefgarage erstellt. Sie bietet Platz für 52 Kfz. Die übrigen 32 Stellplätze sind auf dem nordöstlich angrenzenden Flurstück 86/124 vorgesehen (siehe Vorhabenbeschreibung).

### 3.5 Altlasten

Es liegen für das Plangebiet Hinweise auf Altlastenverdacht vor. Die entsprechenden Vorkehrungen zum Bodenschutz sind bei den Bauarbeiten zu beachten und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darzulegen.

### 3.6 Immissionen

Von Lärmkontor GmbH Hamburg ist eine Beurteilung der möglichen Immissionsbelastungen in der Konfliktanalyse LK 2009.108 vom 10.09.2009 durchgeführt worden. Aufbauend auf den daraus resultierenden Erkenntnissen ist die Detailanalyse LK 2009.108 vom 03.05.2010 für die schalltechnischen und lufthygienischen Immissionsbelastungen erstellt worden. Detailliert wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Straßen-, Schienen- und Schiffsverkehr sowie zum Gewerbelärm durchgeführt. Im Laufe des Bauleitplanverfahrens sind weitere Untersuchungen von der Lärmkontor GmbH im Projekt LK 2012.111 mit Datum vom 12.09.2012 durchgeführt worden. Neben den Lärmbelastungen wurden von der LUFA Nord-West, Projekt-Nr. 140809-683 vom 10.03.2010 und Projekt-Nr. 140410-722 vom 21.04.2010, umfangreiche Untersuchungen zu Geruchsbelastungen vorgenommen.

Die Bahntrassen 1500 Oldenburg - Bremen und 1502 Oldenburg - Osna-brück verlaufen nordöstlich zum Plangebiet, dabei passieren die Züge in einem Abstand von ca. 450 m östlich zum Plangebiet die Huntebrücke. Nördlich nähert sich die Bahntrasse bis auf ca. 250 m an das Plangebiet heran. Die Lärmbelastungen durch den Schienenverkehr sind explizit in der Detailanalyse LK 2009.108 mit ca. 270 Zugvorbeifahrten simuliert worden. Ausschlaggebend für die Höhe der Lärmbelastungen ist die in der Prognose der Deutschen Bahn für die beiden Bahntrassen 1500 und 1502 genannte Anzahl von 83 Güterzügen am Tag und 48 Güterzügen in der Nacht. Aufgrund der Stahlkonstruktion der Eisenbahnbrücke können insbesondere bei ungünstigen Windverhältnissen die Geräusche beim Überqueren der Eisenbahnbrücke im Plangebiet deutlich wahrgenom-men werden. Die von der Lärmkontor GmbH prognostizierten Lärmbe-lastungen wurden bei freier Schallausbreitung berechnet, so dass bei zunehmender Bebauung des „Alten Stadthafens“ Verringerungen der Lärmbelastungen zu erwarten sind. Die Immissionsberechnungen für den Schienenverkehr sind nach der Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen - Schall 03 - durchgeführt wor-den.

Unter den hier beschriebenen Bedingungen ergeben sich aufgrund des prognostizierten Zugverkehrs für das Plangebiet tags Beurteilungspegel von 50 dB(A) bis 54 dB(A). Immissionsbelastungen, die in einem allge-meinen Wohngebiet nach DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - grundsätzlich zulässig wären. Für den Nachtzeitraum ergeben sich in der Prognose ebenfalls Beurteilungspegel von 50 dB(A) bis 54 dB(A), so dass der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 50 dB(A) um bis zu 4 dB(A) überschritten wird. Ein Vergleich mit den Immissions-grenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. Bundesimmis-sionsschutzverordnung (BImSchV) - zeigt, dass der Immissionsgrenz-wert für Mischgebiete von 54 dB(A) eingehalten wird.

Die Lärmkontor GmbH hat in der Detailanalyse LK 2009.108 auch die Lärmbelastungen durch den Schiffsverkehr auf der südlich zum Plange-biet verlaufenden Hunte durch Schiffsvorbeifahrten, Wendemanöver und Emissionen an den Liegestellen berechnet. Prognostiziert werden ge-mäß ABSAW - Anleitung zur Berechnung der Luftschallausbreitung an Bundeswasserstraßen - Immissionsbelastungen von 55 dB(A) bis 61 dB(A) tags und 45 dB(A) bis 51 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - für Mischgebiete von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) für Verkehrsgeräusche werden in der Prognose der Schiffsgeräusche tags und nachts um bis zu 1 dB(A) über-schritten.

Die vom Straßenverkehr zu erwartenden Immissionsbelastungen gehen primär von der direkt südlich verlaufenden Straße Stau aus. Die Ver-kehrsprognosen für diesen Straßenabschnitt sind zum jetzigen Zeitpunkt nur mit einer großen Unsicherheit zu benennen, da sich im Rahmen für die Erschließung des „Alten Stadthafens“ im weiteren Verfahren noch Änderungen ergeben können. Durch die geplante Verlegung der Straße

Stau in den nördlichen Teil des Plangebietes „Alter Stadthafen“ ist jedoch damit zu rechnen, dass sich die derzeitigen Verkehre verringern werden. Für die südlich zum Plangebiet verlaufende Straße Stau werden derzeit 4 000 Kfz/Tag mit einem geringen Lkw-Anteil prognostiziert. Im weiteren Verlauf der in Südnordrichtung verlaufenden neuen Straße ist mit einer noch geringeren Verkehrsbelastung zu rechnen.

In der Summe der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche sind von der Lärmkontor GmbH in einer Aktualisierung der Detailanalyse Projekt LK 2012.111 die Lärmpegelbereiche für den „Alten Stadthafen“ berechnet worden. Nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - ergeben sich für das Plangebiet die Lärmpegelbereiche III und IV. Zum Schutz der Wohn- und Schlafräume ist für die Außenfassaden der Gebäude entlang der Straße Stau der Lärmpegelbereich IV zu berücksichtigen. Im übrigen Planbereich ist bei der Dimensionierung der Lärmschutzmaßnahmen für die Außenbauteile der Lärmpegelbereich III zu berücksichtigen. Da auch nachts mit erhöhten Lärmbelastungen gerechnet werden muss, sind Schlafräume mit geeigneten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Die Abgrenzungen der Lärmpegelbereiche werden im Bebauungsplan dargestellt. Abhängig von der Höhe der prognostizierten Lärmbelastungen, dargestellt als Lärmpegelbereich, sind die Festsetzungen bezüglich der Schalldämmung der Außenbauteile zu beachten.

Die Lärmkontor GmbH hat neben den Lärmbelastungen der Verkehrswege auch eine Beurteilung der gewerblichen und industriellen Immissionsbelastungen gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm - vorgelegt. Dabei wurden die südlich der Hunte befindlichen Betriebe bezüglich ihrer lärmrelevanten Tätigkeiten befragt und die Ergebnisse sind in die Immissionsprognose eingegangen. Weitere Gewerbeflächen wurden pauschal mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln belegt und in der Immissionsprognose ebenfalls berücksichtigt. Die Ergebnisse der Lärmkontor GmbH, Projekt Nr. LK 2012.111, zeigen für den Tagzeitraum prognostizierte Beurteilungspegel von 50 dB(A) bis 55 dB(A) für das Plangebiet Fleethöfe. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete bzw. 60 dB(A) für Mischgebiete werden tags somit deutlich unterschritten. Für den Nachtzeitraum gemäß TA Lärm werden im Plangebiet Fleethöfe Beurteilungspegel von 40 dB(A) bis 45 dB(A) prognostiziert. Der nächtliche Immissionsrichtwert von 45 dB(A) für Mischgebiete wird somit ebenfalls nicht überschritten.

Von der itap - Institut für technische und angewandte Physik - GmbH aus Oldenburg ist mit Datum vom 29.03.2012 ein schalltechnisches Gutachten „zur Ermittlung der vorhandenen Emissionsquellen der Peguform GmbH mit Ausbreitungsrechnung und Prognose der Geräuschsituation durch den Ausbau auf den Vollbetrieb - Messbericht Nr. 1738-C-11.rem“ der Stadt Oldenburg vorgelegt worden. Auftraggeber dieses Gutachtens ist die Peguform GmbH. Im Gutachten werden die vorhandenen und die bei Volllastung des Betriebes zu erwartenden Immissionsbelastungen berechnet. Für einen ca. 300 m westlich zum Betriebsgelände gelegenen Immissionsort nennt das Gutachten im Prognosefall einen zu er-

wartenden Beurteilungspegel von 45 dB(A) bis 46 dB(A) je nach Aufpunkthöhe. Für Immissionsorte innerhalb des Plangebietes Fleethöfe ist explizit keine Berechnung durchgeführt worden. Berücksichtigt man jedoch den größeren Abstand des Plangebietes Fleethöfe zum Betriebsgelände der Peguform GmbH von nahezu 400 m, so ist davon auszugehen, dass sich keine Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 45 dB(A) ergibt.

Bei einer zusammenfassenden Beurteilung der im Plangebiet Fleethöfe prognostizierten Lärmbelastungen zeigt sich, dass für den Tag- und den Nachtzeitraum die Lärmbelastungen durch Verkehrsgeräusche überwiegen. Diese setzen sich aus den Geräuschen der Bahn-, Schiffs- und Straßenverkehre zusammen. Bei freier Schallausbreitung können somit Überschreitungen der Orientierungswerte für Mischgebiete auftreten. Eine Verbesserung der Lärmsituation wird sich durch die entstehende Bebauung im Plangebiet selbst und einer Bebauung auf den Nachbarflächen ergeben. Insbesondere durch den nächtlichen Zugverkehr können jedoch laute Einzelereignisse störende Lärmbelastungen verursachen. Daher werden zum Schutz der Wohn- und Schlafräume passive Schallschutzmaßnahmen für Gebäudefassaden und Fenster vorgeschrieben.

Störende gewerbliche Lärmbelastungen durch Parkplatzgeräusche des benachbarten Kinobetriebes müssen ggf. nach Errichtung der Wohngebäude behoben werden. Grundsätzlich befinden sich an den nördlich gelegenen Wohngebäuden der Fleethöfe die Treppenhäuser und Eingangsbereiche auf der Nordseite, so dass Lärmimmissionen des Parkplatzes durch diese Nebenanlagen gut abgeschirmt werden. Sollten trotzdem begründete Lärmbeschwerden auftreten, so müssten die Parkplatzemissionen durch technische oder organisatorische Maßnahmen reduziert werden. Entsprechende Regelungen werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Von der LUFA Nord-West sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens „Alter Stadthafen“ gemäß Geruchsimmisions-Richtlinie - GIRL - Rasterbegehungen und Geruchsmessungen durchgeführt worden. Die Messungen bezogen sich seinerzeit auf die Flächen östlich des Plangebietes Fleethöfe. Vorrangig wurden nahe des Plangebietes Fleethöfe Gerüche von Futtermitteln und Getreide (AGRAVIS), Klär- und Güllegerüche (Klärwerk), Popcorngerüche (Cinemaxx) und sonstige, keiner Anlage zuzurechnenden Gerüche festgestellt. Da für das Plangebiet Fleethöfe selbst keine Messergebnisse für die Geruchsbelastungen vorliegen, ist anhand der bekannten Geruchsbelastungen eine Abschätzung der zu erwartenden Geruchsbelästigungen vorzunehmen. Die Belastungen durch AGRAVIS und das Klärwerk wirken aus östlicher Richtung auf das Plangebiet ein und nehmen aufgrund des größeren Abstands zum Plangebiet Fleethöfe tendenziell ab. Erhöhen könnten sich somit lediglich die vom Cinemaxx ausgehenden Popcorngerüche. Inwieweit unzulässige Geruchsbelästigungen tatsächlich auf das Plangebiet Fleethöfe einwirken, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht zweifelsfrei beurteilt werden. Daher sollten Maßnahmen zur Reinigung der Abluft des Kinobetriebs nach Errichtung der Fleethöfe anhand der tatsächlichen Belastungssituationen

durchgeführt werden. Entsprechende Maßnahmen können im Durchführungsvertrag geregelt werden.

### 3.7 Ver- und Entsorgung

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

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Verkehr und Wasser GmbH Oldenburg (VWG). Entsprechende Anträge zur Einleitung in das Kanalnetz des OOWV sind rechtzeitig durch den Investor zu beauftragen. Die Einleitungsmenge in das oberirdische Kanalnetz des OOWV ist durch geeignete Maßnahmen auf 1,5 l/s/ha zu begrenzen.

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

## 4. Städtebauliche Daten

Größe des Geltungsbereiches	2 405 m <sup>2</sup>
Fläche für Wohngebäude, einschließlich Zufahrt	2 401 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	4 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.

## 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, Kultur- und Sachgüter.

Die Gliederung des Umweltberichtes erfolgt gemäß Anlage 1 zum BauGB 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. 39 setzt für die geplante Nutzung Wohngebäude fest.

#### **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.

Zur Beachtung der Altlastenproblematik wurde ein ergänzendes Gutachten durch den Investor in Auftrag gegeben.

### **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.

### **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.

Im Rahmen einer Bestandsaufnahme des gesamten Bereichs des „Alten Stadthafens“ sind für das Plangebiet keine besonderen Wertigkeiten und somit keine Betroffenheiten artenschutzrechtlich bedeutender Tierarten abzuleiten.

Demnach stehen artenschutzrechtliche Belange dem Vorhaben nicht dauerhaft entgegen.

### **Ziele des Biotopschutzes:**

Besondere Biotope, die dem gesetzlichen Schutz gem. § 30 BNatSchG unterliegen, sind im Plangebiet nicht ausgebildet. Auf der östlichen Anschlussfläche ist ein Sandmagerrasen ausgebildet, der dem Biotopschutz nach § 30 BNatSchG unterliegt. Diese ist von der Planung aber weder direkt noch indirekt betroffen.

## **6.2 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes**

### **Bestandsaufnahme des Umweltzustandes**

#### **Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt:**

Im Herbst 2012 wurde eine Ortsbegehung zur Erfassung der örtlichen Biotopbestände durchgeführt. Auch liegt ein faunistisches Gutachten zum Gesamtgelände „Alter Stadthafen“ mit Untersuchungen zu Brutvogel- und Fledermausvorkommen vor.<sup>1</sup>

Die Lebensräume ähnlicher Ausprägung werden nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2011<sup>2</sup>) zusammengefasst.

---

<sup>1</sup> Büro für Ökologie, Naturschutz und räumliche Planung, Dipl.-Biol., Dipl.-Ing. Frank Sinning (2009): Brutvogel- und Fledermauserfassung „Alter Stadthafen“

<sup>2</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

Es handelt sich ausschließlich um einen geschotterten Parkplatz (OVP), der zur umgebenden Nutzung eingezäunt ist. An dem umgebenden Zaun hat sich eine ruderale Staudenflur ausgeprägt. Zum angrenzenden, ebenfalls abgeäuften Parkplatz im Osten hat sich ein von Brombeeren dominierter Gehölzaufwuchs ausgebreitet, vereinzelt kommt sukzessiv auch Bergahorn auf. Im weiteren Umfeld und auch in dem sich nebenan befindlichen Garten von Stau Nr. 91 haben sich ebenfalls Laubgehölze, neben Brombeere und Ahorn auch Erlen, Weiden und Birken, entwickelt.

Zum Stau im Süden ist ein Fuß- und Radweg angelegt, der von einer Grasfläche zur Fahrbahn abgegrenzt ist. Innerhalb der straßenparallelen Grünfläche sind einzelne Straßenbäume (Linden) gepflanzt worden.

Im Ergebnis des faunistischen Gutachtens sind im Plangebiet keine wertvollen Fledermauslebensräume festgestellt worden und auch in Bezug auf die Brutvögel sind im Planungsgebiet „Alter Stadthafen“ nur weit verbreitete und nicht bestandsgefährdete Arten festgestellt worden. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Gehölzbrüter und um an Gebäuden siedelnde Arten (Mehlschwalbenkolonie). Insgesamt erreicht das Gesamtgebiet eine lokale Bedeutung, die sich jedoch auf die Gehölzlebensräume und die Altgebäude bezieht. Dem unmittelbaren Plangebiet kommt nur eine sehr geringe Bedeutung zu.

Auch die biologische Vielfalt ist durch die homogene Schotterung und Versiegelung in diesem Bereich der „Fleethöfe“ stark eingeschränkt.

#### **Boden:**

Der Boden ist sowohl durch die frühere, industrielle Nutzung vorbelastet wie auch durch die derzeitige Nutzung als geschotterter/versiegelter Parkplatz stark überformt. So steht an der Geländeoberfläche ein Auffüllungshorizont unterschiedlicher Mächtigkeit und Materialien (überwiegend Sand, Kies, ggf. auch Bauschutt) an, dem Bodenschichten mit Torfhorizonten unterlagert sind.

Gemäß Altlastenkataster ist eine Altlastenverdachtsfläche (Nr. 440) vorhanden. Zur Klärung nicht auszuschließender Boden- oder Grundwasserkontamination wurden in unmittelbarer Nachbarschaft eine historische Recherche sowie Sondierungsuntersuchungen durchgeführt, die jedoch keine standorttypischen Verunreinigungen ergaben. Dennoch bedingen mögliche Verunreinigungen innerhalb des Auffüllungshorizontes weitere Untersuchungen nach den LAGA-Richtlinien, die durchgeführt wurden.

#### **Wasser:**

Natürliche Grundwasserhorizonte sind im Plangebiet nicht ausgebildet. Es handelt sich aber um ein Grundwasserversalzungsgebiet.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, im Süden verläuft mit der Hunte ein Fließgewässer 1. Ordnung.

### **Klima/Luft:**

Das Plangebiet liegt im innerstädtischen, überwiegend gewerblich genutzten Bereich zwischen Bahnhof und Hafen. Im Rahmen einer Voruntersuchung zu einem Luftreinhalte- und Aktionsplan ergab sich für das Plangebiet keine Überschreitung der Grenzwerte der 22. BImSchV.

Die derzeitige Ausprägung als Schotterfläche lässt auch keine Bedeutung für eine lokalklimatische oder lufthygienische Ausgleichsfunktion erkennen.

### **Landschaft/Ortsbild:**

Bei diesem Standort handelt es sich um Rand- und Übergangsbereiche vom Oldenburger Bahnhof bis zum Hafen, der früher als Gewerbestandort genutzt wurde (u. a. Eisengießerei). Nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung lag das Gelände weitgehend brach, bis das Gelände als Parkplatz für das angrenzende Kino umgenutzt wurde.

Noch heute wird das Gelände im östlichen Anschluss durch den Wechsel von alten, teilweise gewerblich genutzten (Hafen-)Gebäuden, aufgegebenen und mit Gehölzen entstandenen Brachflächen gekennzeichnet.

Auf der anderen Seite, zur Stadt hin orientiert, hat sich eine moderne Architektur mit dem Arbeitsamt und dem Kinogebäude entwickelt. Parallel zur Hunte hat sich in Richtung Innenstadt eine alleeartige Grünanlage entlang der Kaimauer mit einzelnen gastronomischen Betrieben entwickelt.

### **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>3</sup>

Zur Beurteilung der Lärmsituation wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Zur Klärung von Bodenkontaminationen wird ebenfalls ein Gutachten erstellt. Aufgrund des Kampfmittelverdachts sind kampfmitteltechnische Untersuchungen durchzuführen.

Für Erholungsfunktionen ist das Plangebiet ohne Bedeutung.

---

<sup>3</sup> Schrödter, W., Habemann-Nieße, K. Lehmborg, F. 2004: Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.), Bonn 2004

### **Kultur- und Sachgüter:**

Im Plangebiet liegen keine Kultur- oder Bodendenkmäler vor. Als Sachgüter sind die Parkplatzflächen sowie die dazugehörige Beleuchtung vorhanden.

### **Wechselwirkungen:**

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

### **Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:**

Aufgrund der derzeitigen Nutzung als Parkplatz ist bei Nichtdurchführung der Planung von einer Weiterführung der Nutzung auszugehen.

### **Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:**

Die Realisierung der Planung führt zur Bebauung des Grundstücks mit 84 Wohneinheiten, die unmittelbar an das Kinogebäude anschließen. Es sind zwei Wohngebäude geplant, die fußläufig vom Stau aus und von Norden über eine Tiefgarage erschlossen werden.

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

Da sich das Plangebiet ausschließlich als geschotterter Parkplatz darstellt und nur randlich einige Sukzessionsgehölze vorkommen, ist mit der Planung keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter gegeben.

### **Auswirkungen auf Boden- und Wasserhaushalt:**

Aufgrund der Ausgangssituation eines bereits von industrieller Vornutzung vorbelasteten und durch Auffüllungen und vollständiger Schotterung/Versiegelung beeinträchtigten Boden- und Bodenwasserhaushaltes sind gegenüber einer Umnutzung mit Wohngebäuden und Tiefgaragenanlage keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Boden- und Wasserhaushalt anzunehmen.

Die Belange des Bodenschutzes mit Altlastenuntersuchungen und des Verdachts an Kampfmitteln sind zu beachten und werden als Hinweise in die Planung aufgenommen.

Zur schadlosen Abführung des anfallenden, nicht versickerungsfähigen Oberflächenwassers ist ein Einleiten in die Hunte vorgesehen, ein entsprechender wasserrechtlicher Antrag ist erforderlich.

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

Durch Überplanung eines bereits ausschließlich als geschotterter, versiegelter Parkplatz genutzten Bereiches werden die Funktionen für die Frischluftbildung und die lufthygienische Situation nicht verändert. Es sind somit keine erheblichen Beeinträchtigungen für Klima/Luft zu erwarten.

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

Das Landschaftsbild dieses Stadtquartiers wird von unterschiedlichen Aspekten bestimmt. Während zur Stadt hin bereits ein Strukturwandel mit Dienstleistungseinrichtungen und Kinonutzung sowie gastronomischen Einrichtungen eingeleitet ist, weisen die östlich angrenzenden Flächen und Gebäude noch auf die ehemalige hafenorientierte Nutzung hin.

Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der Wandel des Hafenuartiers auch in östlicher Richtung angestrebt. Aufgrund der derzeitigen Nutzung als Parkplatz im Umfeld des sich wandelnden Stadtteils ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht erkennbar.

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

Für das eigentliche Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 ergeben sich aufgrund der lärmtechnischen Prognose keine Bereiche, in denen eine Wohnnutzung aufgrund von immissionstechnischen Gründen nicht zulässig wäre.

Doch sind im Gesamtplan zum „Alten Stadthafen“ zur Einhaltung des Lärmschutzes weitere Festsetzungen getroffen worden.

Für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden aufgrund der bestehenden Belastungen durch den Güterverkehr, insbesondere zu den Nachtzeiten, zum Erreichen eines optimierten Schutzzieles der schutzwürdigen Räume und Nutzungen Festsetzungen aus lärmtechnischer Sicht zum passiven Schallschutz gemäß DIN 4109 getroffen.

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

Kulturgüter werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

### **Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen:**

Standortwahl: Durch Aktivierung der innerstädtischen Parkplatzfläche für die Wohnbebauung bleiben der Flächenverbrauch und die damit einhergehenden Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft gering.

Freiflächenplanung: Zur Schaffung von attraktiven Freiräumen im Innenbereich sind die Vorgaben eines Lageplans mit Außenanlagen (siehe Anlage zur Begründung) durch den Investor umzusetzen.

Lärmschutz: Zur Minimierung der Beeinträchtigungen zum Schutzgut Mensch sind passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen (s. o.). Im Weiteren ist eine Bebauung über die Fleethöfe nach Osten hin geplant. Mit dieser Bebauung kann der Lärmschutz für die Fleethöfe später noch verbessert werden.

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

Maßnahmen zum Ausgleich sind nicht erforderlich, da mit der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Naturhaushaltsfunktionen und des Landschaftsbildes erwartet werden.

#### **Anderweitige Planungsmöglichkeiten:**

Alternativen zu der Planung ergeben sich aufgrund der festen Rahmenbedingungen mit dem Kinokomplex im Westen und dem Gebäude Stau Nr. 91 nicht. Die Erschließung erfolgt zunächst provisorisch über einen Weg im Osten in das Gebiet, so dass die straßenseitige Gebäudefront nicht für die Erschließung beansprucht wird.

### 6.3 Zusätzliche Angaben

#### **Verfahren und Schwierigkeiten:**

Zur Erfassung des Zustandes von Natur und Landschaft wurde eine Biotopkartierung durchgeführt und ein faunistisches Gutachten<sup>4</sup> ausgewertet.

Aufgrund der historischen Recherche und Sondierungsuntersuchungen im Umfeld wird für das Plangebiet eine Bodenuntersuchung durchgeführt. Auch eine Kampfmitteluntersuchung ist an diesem Standort notwendig.

Die Lärmsituation wurde gutachterlich<sup>5</sup> 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 aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene

---

<sup>4</sup> Büro für Ökologie, Naturschutz und räumliche Planung, Dipl.-Biol., Dipl.-Ing. Frank Sinning (2009): Brutvogel- und Fledermauserfassung „Alter Stadthafen“

<sup>5</sup> Lärmkontor GmbH, Hamburg (2009 – 2012)

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 aufgrund 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 im Plangebiet keine besonderen Wertigkeiten des Naturhaushaltes und des Ortsbildes aufgrund der bereits vollständigen Überformung des Standortes erwartet. Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich, da keine erheblichen Beeinträchtigungen der Funktionen erwartet werden.

Zur Überprüfung der Schutzansprüche des Menschen wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, nach dem die im Plangebiet zu berücksichtigenden Lärmwerte bei Umsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen eingehalten werden.

## 7. Gutachten

Büro für Ökologie, Naturschutz und räumliche Planung, Dipl.-Biol., Dipl.-Ing. Frank Sinning (2009): Brutvogel- und Fledermauserfassung „Alter Stadthafen“ 16.12.2009

Lärmkontor GmbH, Hamburg

- Konfliktanalyse zum Bebauungsplan „Alter Stadthafen“, LK 2009.108, 10.09.2009
- Detailanalyse M-782, Teil A, LK 2009.108, 03.05.2010
- Aktualisierung M-782, Teil A, LK 2012.111, 12.09.2012

LUFA Nord-West-Institut für Boden und Umwelt

- Messbericht über die Durchführung einer Rastermessung im Oldenburger Stadthafen, Projekt-Nr.: 140809.683 vom 10.03.2010
- Ergänzender Messbericht über die Bestimmung der hedonischen Geruchswirkung zum Messbericht zur Rastermessung im Oldenburger Stadthafen, Projekt-Nr.: 140410-722 vom 21.04.2010

- itap - Institut für technische und angewandte Physik - GmbH Oldenburg: Schalltechnisches Gutachten zur Ermittlung der vorhandenen Emissionsquellen der Peguform GmbH mit Ausbreitungsrechnung und Prognose der Geräuschsituation durch den Ausbau auf den Vollbetrieb - Messbe-

richt Nr. 1738-C-11.rem", 29.03.2012, beauftragt von Peguform (das Gutachten war nur im Rahmen der Abwägung verfügbar).

- BÖKER und PARTNER - Büro für integrierendes Flächenmanagement
- Grundstück Stau 87 - 89, Oldenburg, Historische Erkundung Projektnummer 12P241 vom 08.10.2012
  - Grundstück Stau 87 - 89, Flurstück 1032/1, Oldenburg, Orientierende Untersuchung, Bericht, Projektnummer 12P241 vom 08.10.2012.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) in seiner Sitzung am 18.02.2013 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, 28. FEB. 2013

  
Oberbürgermeister

