

STADT OLDENBURG

- Der Oberbürgermeister –

Amt 40 - Fachdienst Stadtplanung
und Städtebau

Bebauungsplan M-415 II

„Anton-J.-Becker-Gelände“

mit

örtlichen Bauvorschriften

September 2004



NWP • Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) diesen Bebauungsplanes M-415 II, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

§ 1

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 [3] Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO nicht zulässig.

§ 2

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.

§ 3

In den Baugebieten WA3 und WA5 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO nicht zulässig.

Im Mischgebiet MI2 darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO um 25% überschritten werden.

Im Mischgebiet MI2 dürfen auf der festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksfläche westlich des Gebäudes Bürgerstraße 1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO nicht errichtet werden.

§ 4

Zur Wärmeversorgung des Gebietes ist innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA4 auf den nicht überbaubaren Bauflächen die Errichtung eines BHKW zulässig.

§ 5

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA4 ist für die Errichtung von Balkonen das Vortreten von Gebäudeteilen von den Baugrenzen, bis zur Hälfte der jeweiligen Gebäudekante und einer Tiefe von 2,50 m, ausnahmsweise zulässig.

§ 6

Bezugspunkt für die Firsthöhen ist die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Fahrbahnmitte.

§ 7

Für je fünf oberirdische Stellplätze ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum auf dem Baugrundstück anzupflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die durchwurzelbare Fläche muss bei Neuanpflanzungen mind. 16 m² betragen.

Stellplatzanlagen sind nur in wasserdurchlässigen Belägen, z.B. Fugenpflaster oder Rasengitter, zu befestigen.

§ 8

Die privaten Grünflächen sind als Rasenflächen auszubilden. Bei einer Bepflanzung der Flächen sind kleinkronige oder schnittgeeignete Hochstämme zu verwenden. Folgende Arten werden empfohlen: Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Rotdorn (*Crataegus laevigata* Paul's Scarlet), Zierapfel (*Malus* in Sorten), Zierkirsche (*Prunus* in Sorten), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) oder Hängeulme (*Ulmus glabra Pendula*).

Die private Grünfläche darf durch eine Erschließungsstraße, in einer Breite von 3,5 m, in Ost-West Richtung gequert werden.

Bei der Bepflanzung der privaten Grünflächen ist darauf zu achten, dass die in der Fläche liegenden Entwässerungsmulden nicht beeinträchtigt werden. Zudem ist die Bepflanzung so vorzunehmen, dass eine Unterhaltung der Mulden jederzeit gewährleistet ist.

§ 9

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, Verdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht und fachgerechte Pflegemaßnahmen. Ausgenommen sind weiterhin erforderliche Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und sonstiger Anlagen sowie die Herstellung von Erschließungsanlagen innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche. Soweit sich dabei Eingriffe in den Wurzelbereich der Bäume nicht vermeiden lassen, ist der Baumerhalt durch baubegleitende, fachgerechte Schutz- und Pflegemaßnahmen sicherzustellen. Eingriffe in festgesetzte Baumbestände sind am Standort durch Neuanpflanzungen auszugleichen. Die durchwurzelbare Fläche muss bei Neuanpflanzungen mind. 16 m² betragen.

§ 10

Das anfallende Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücksflächen ist, soweit dies schadlos möglich ist, auf den Grundstücken zu versickern. Ausnahmsweise kann ein Wasserüberschuss, der nachweislich nicht versickert werden kann, nach Rückhaltung kontinuierlich in die Vorflut eingeleitet werden. Auf den privaten Grundstücken müssen entsprechende Flächen für die Versickerung und Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers vorgehalten und gemäß den wasserrechtlichen Vorgaben gestaltet werden.

§ 11

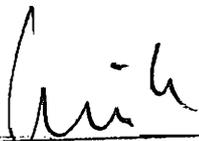
Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans M-415 für den Bereich dieses Bebauungsplans treten außer Kraft.

Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO

§ 12

Die privaten Grünflächen und die Stellplatzanlagen sind zu den Bauflächen hin mit einer Schnitthecke einzugrünen. Im Bereich der privaten Grünfläche sind Durchlässe bis zu einer Breite von 3 m zulässig. Die Höhe der Bepflanzung soll min. 1,20 m und max. 1,50 m betragen. Für die Bepflanzung werden folgende Arten empfohlen: Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) und Eibe (*Taxus baccata*).

Oldenburg, den 27.09.2004



Oberbürgermeister



Begründung zum Bebauungsplan M-415 II

1. Anlass und Ziel der Planung

Bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes 1996 verfolgte die Stadt Oldenburg das Ziel, auf der Brache des Anton-J.-Becker-Geländes ein innerstädtisches Wohnquartier zu entwickeln.

Das Anton-J.-Becker-Gelände wird seit Mitte des 19. Jahrhunderts gewerblich genutzt. Zunächst befand sich hier die Firma "Hoyers Brauerei" und später, ab 1924, die Firma "Anton-J.-Becker, Kolonialwarengroßhandlung, Speisefett-, Sauerkraut-, Senf- und Puddingpulverfabrik, Kaffeegrößrösterei". Es handelte sich hierbei zwar um eine Lebensmittelproduktion, aber bei den industriellen Produktionsverfahren wurden zum Teil umweltgefährdende Stoffe verwendet. Zurzeit wird diese Industriebrache vorwiegend zum Abstellen von Kraftfahrzeugen genutzt.

Ein Teil des Geländes ist als Gruppe baulicher Anlagen im Verzeichnis der Baudenkmale aufgeführt. Diese Gruppe besteht aus der Villa Lindenstraße 101, dem ehemaligen Kontorhaus Bürgerstraße Nr. 1 und der parkartigen Gartenanlage vor der Villa. Die Grundstückseinfriedungen, die Zufahrt zur ehemaligen Fabrik und der Baumbestand stellen Zubehör dar. Das Wohnhaus Bürgerstraße 3 hat lediglich den Status eines Bestandteils der Gruppe.

Zurzeit ist die städtebauliche Situation unbefriedigend. Die Fläche wird zeitweise als ungeordneter Parkplatz genutzt. Der Boden ist verdichtet, teilweise versiegelt. Der parkähnliche Garten, mit einer Vielzahl von Bäumen, kann von der Bevölkerung derzeit nicht genutzt werden.

Ziel der Planung ist, entsprechend den Zielaussagen des Flächennutzungsplanes, die Innenentwicklung zu fördern und die Revitalisierung von ehemals gewerblich genutzten und heute brach liegenden Flächen durchzusetzen. Der Flächennutzungsplan stellt für die Flächen im nördlichen Bereich Wohnbaufläche dar. Im südlichen Bereich wird ein Mischgebiet ausgewiesen. Es ist beabsichtigt, im nördlichen Planbereich ein besonderes und prägnantes Wohnquartier zu errichten, das jedoch eine dem innerstädtischen Wohnen angemessene Dichte erzielt. Im südlichen Planbereich sollen auch mischgebietstypische Nutzungen ermöglicht werden.

Ein weiteres Ziel ist es, den mit Grünflächen unterversorgten Stadtteil aufzuwerten und einen angemessenen Teil der Fläche zu einem öffentlich nutzbaren Grün- und Spielbereich zu gestalten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf den Flächen des Anton-J.-Becker-Geländes basieren auf einem städtebaulichen Konzept, das ein besonderes Augenmerk auf die verdichtete Bebauung in Verbindung mit besonderen Freiraumqualitäten richtet. Dieses Konzept wurde zwischen der Stadt Oldenburg und dem Entwicklungsträger, der sich zur Durchführung der Maßnahme auf dem Anton-J.-Becker-Gelände per Vertrag verpflichtet hat, abgestimmt.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan von 1996 stellt die Flächen im Planbereich überwiegend als Wohnbauflächen dar. Entlang der Bürgerstraße wird für eine Teilfläche eine gemischte Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan M-415, der 1974 Rechtskraft erlangte, setzt für das Anton-J.-Becker-Gelände ein Gewerbegebiet fest. Für die Bereiche Klosterstraße/Bürgerstraße sowie entlang der Bürgereschstraße setzt der Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet fest.

Als Maß der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan M-415 im Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 fest. Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse in offener Bauweise. Im Bereich Klosterstraße / Ecke Bürgerstraße und entlang der Bürgereschstraße setzt der Bebauungsplan M-415 Allgemeine Wohngebiete fest. Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8 mit einer offenen, zweigeschossigen Bauweise festgesetzt.

Die im Geltungsbereich befindlichen Gebäude Lindenstraße 101 und Bürgerstraße 1 sowie der parkartig gestaltete Garten der Villa in der Lindenstraße 101 sind als Gruppe baulicher Anlagen im Verzeichnis der Baudenkmale aufgeführt.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Der Planbereich wird dominiert von der Brachfläche auf dem Anton-J.-Becker-Gelände. Auf dem Gelände stehen im südlichen Bereich noch drei Wohngebäude und kleinere Nebengebäude, die als Schuppen dienen. Im Norden an der Bürgerstraße stehen noch zwei Gebäude. Es handelt sich hierbei um ein Produktions- und Lagergebäude und um ein Wohnhaus. Die Freiflächen auf dem Gelände sind teilweise versiegelt. Grünstrukturen sind lediglich im Süden des Plangebietes sowie in Form von kleineren gärtnerischen Flächen um die vorhandene Wohnbebauung vorhanden. Besonders hervorzuheben ist der Gartenbereich der Villa (Lindenstraße 101), bestehend aus alten, markanten Bäumen, Ziergehölzen und Freifläche. Die Freiflächen im Plangebiet weisen für die Bewohner des Quartiers keine nutzbaren gestalterischen Qualitäten auf.

Das Plangebiet ist an ein historisches Wohngebiet mit guter verkehrlicher Anbindung eingebunden. Lediglich im Süden entlang der Donnerschweer Straße gibt es gemischte Nutzungsstrukturen.

Die Wohnbebauung entlang der Lindenstraße, der Bürgereschstraße und der Bürgerstraße ist vorwiegend durch eine zweigeschossige Bauweise geprägt. Die Gebäude in der Klosterstraße sind planungs- und bauordnungsrechtlich als eingeschossig zu beurteilen, wirken jedoch optisch, aufgrund der vorhandenen Mansarddächer, wie zweigeschossige Gebäude.

2.3 Zustand und Bewertung von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist weitgehend geprägt durch Wohnnutzung mit Gärten, Versiegelung und Bodenbefestigung.

Die Gehölze und Bäume sind bedeutsam für das Kleinklima, zumal sich der Bereich im innerstädtischen Gebiet befindet.

Der zentrale Bereich des Plangebietes wird als Parkplatz mit wassergebundener Decke bzw. sandigem Offenboden genutzt. Die umliegenden Bereiche sind in erster Linie Hausgärten unterschiedlicher Ausprägungen.

Besonders hervorzuheben ist die parkartige Gestaltung des Gartenbereichs des Gebäudes Lindenstraße Nr. 101, bestehend aus alten, markanten Bäumen, Ziergehölzen und Freifläche. Direkt nördlich und östlich der Villa befinden sich weitere, sehr markante Einzelbäume, die vor allem die zentrale Freifläche und den Abschnitt der Lindenstraße prägen.

Entlang der Bürgerstraße befinden sich Hausgärten mit Obstgehölzen und verschiedenen größeren Laub- und Nadelbäumen.

Das Verkehrsgrün in der Bürgerstraße besteht vor allem aus Baumhasel-Bäumen. Ortsbildprägend ist ein größerer, efeuberanker Walnussbaum, der weit in den nord-östlichen Abschnitt der Bürgerstraße hin sichtbar ist. Der Bereich wirkt aufgrund der Obstgehölze und der anderen Laubgehölze sehr reizvoll und weist kleinflächig eine besondere Eigenart, Vielfalt und Schönheit auf.

Der Eckbereich Bürgerstraße / Klosterstraße wird vor allem durch die Wohnbebauung und den damit verbundenen Hausgärten geprägt.

An der Klosterstraße befinden sich vereinzelt Eichen als Straßenbäume mit Verkehrsbeleitgrün.

Das Umfeld der ehemaligen Halle der Firma Zimmermann weist Ruderalgehölze auf. Nach Westen, parallel zur Bürgereschstraße, wird der Bereich durch eine dichte Fichtenreihe abgeschirmt.

Die Gehölze, die sich unmittelbar auf oder an der zentralen Freifläche befinden, sind in erster Linie Birken, Weiden und Ahornbäume, z. T. von eingeschränkter Ausprägung.

Der Landschaftsplan der Stadt Oldenburg bewertet das Plangebiet hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Grundwasser, Klima/Luft sowie hinsichtlich des Schutzgutes Vielfalt, Eigenart und Schönheit lediglich als Bereich von eingeschränkter Bedeutung. Im Hinblick auf Arten und Lebensgemeinschaften bewertet der Landschaftsplan das Plangebiet ebenfalls als Bereich mit eingeschränkter Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Die grundlegenden flächenbezogenen Ziele für das Plangebiet bestehen nach Angaben des Landschaftsplanes der Stadt Oldenburg (Funktionsraum 65) vorwiegend in der Verbesserung der Gestaltungsqualität von Straßenräumen und der Entsiegelung und Begrünung. Wesentliches Ziel ist dabei die Entwicklung von Straßen unabhängigen Grünverbindungen und stadtklimatisch bedeutsamen Strukturen innerhalb des Plangebietes.

2.4 Eingriffe in Natur und Landschaft

Ein Ausgleich eines Eingriffes in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich, da aufgrund des Bebauungsplanes M-415 bereits ein planungsrechtlicher Anspruch auf eine Bebauung des Planbereiches besteht.

Der bisher rechtsgültige Bebauungsplan M-415 setzt für das Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 fest. Aufgrund der maßgeblichen BauNVO von 1968 sind die Grundflächen von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen. Eine Einschränkung der Versiegelung galt somit nicht. Im bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplan M-415 ist damit eine Versiegelung von 27.719 m² möglich.

Mit der Überplanung des Gebietes wird die Grundflächenzahl im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete auf 0,4 bzw. in den Mischgebietsflächen auf 0,4 bzw. 0,6 festgesetzt. Damit

ist nach neuem Planungsrecht eine Versiegelung von 13.057 m² der Grundfläche, inklusive der nach § 19 Abs. 4 BauNVO möglichen Überschreitung, möglich. Mit dem neuen Baurecht werden damit keine Maßnahmen zulässig, die zusätzliche Beeinträchtigungen begründen. Darüber hinaus werden ein Teil der bislang als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen als öffentliche bzw. private Grünfläche festgesetzt.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird ein Teil der vorhandenen Gehölze auf dem ehemaligen Anton-J.-Becker-Gelände beseitigt. Betroffen sind hiervon in erster Linie die Gehölze innerhalb der Gärten (Obstbäume, Laub- und Nadelbäume) und strauchiger Unterwuchs.

Unter dem allgemeinen Vermeidungsgebot und zum Erhalt des durchgrünten Charakters vor allem des südlichen Bereiches, ist der Erhalt der markanten, ortsbildprägenden Bäume anzustreben. Im Vergleich zum Bebauungsplan M-415 aus dem Jahr 1974 werden über die damals als zu erhalten festgesetzten Bäume hinaus, ein Walnussbaum an der Bürgerstraße, eine Hainbuchenhecke an der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 2105/152 und eine Kastanie südöstlich der Villa 101 festgesetzt. Mit dem neuen Baurecht werden - bezüglich der Bäume - somit keine Maßnahmen zulässig, die zusätzliche erhebliche Beeinträchtigungen begründen.

Bei der Pflanzung ist eine Bevorzugung einheimischer und / oder typischer Gehölze, die einen hohen Wert für die Insektenwelt haben, anzustreben.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans sieht demnach keine weitergehende Beeinträchtigung von Natur und Landschaft vor.

Ein Eingriff in den Naturhaushalt im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes besteht nicht.

2.5 Nichtdurchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung einer Gewerbebrache zu einem innenstadtnahen, verdichteten Wohnquartier geschaffen werden. Dieses bauplanungsrechtliche Vorhaben fällt nach § 3 Abs. 1 Anlage 1 Nr. 18 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung nicht in den Anwendungsbereich dieses Gesetzes.

3. **Inhalt des Planes**

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Die Umnutzung der ehemals gewerblich genutzten und heute brach liegenden Flächen des Anton-J.-Becker-Geländes, zu einer verdichteten, innenstadtnahen Bebauung und öffentlichen, nutzbaren Grün- und Spielbereichen, erfordert eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes M-415.

Der Gesamtbereich gliedert sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in zwei Teile. Die Teilung erfolgt entlang der geplanten Verkehrsstraße zwischen der Lindenstraße im Westen und der Bürgerstraße im Osten (Planstraße A).

Als Art der baulichen Nutzung wird zwischen der Klosterstraße und der Planstraße ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Südlich der Klosterstraße sind in Anpassung an die vorhandene Bebauungsstruktur zweigeschossige Einfamilienhäuser vorgesehen. Im Süden schließt sich in Verlängerung der Lindenstraße dreigeschossiger Wohnungsbau straßenbegleitend in geschlossener Bauweise an, der sich von der Kubatur her am Bestand in den umliegenden Straßen orientiert.

Zwei "Torhäuser" an der Lindenstraße sollen die Eingangssituation zu dem neuen Quartier betonen. Im Blockinnenbereich ist eine zweigeschossige Bebauung mit freistehenden Häusern geplant, die von einer privaten Verkehrsfläche erschlossen werden.

Südlich der Planstraße A werden öffentliche Grünflächen und entlang der Linden- und der Bürgerstraße, im Bereich der vorhandenen Baudenkmäler, Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Um schädliche Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung zu verhindern, werden die in den jeweiligen Baugebieten gemäß Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzungsarten beschränkt und die Baugebiete im Maß der baulichen Nutzung gegliedert.

Die etwa in Verlängerung der Lindenstraße verlaufende Planstraße A soll bis zur Bürgerstraße als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden und einseitig mit Bäumen bepflanzt werden. Besucherparkplätze sollen straßenbegleitend angelegt werden.

Südlich der Planstraße schließt sich eine öffentliche Grünfläche an, die aus einer parkartigen Grünfläche mit vorhandenem alten Baumbestand und einem neuen Bereich, der eine Wiese und einen Kinderspielplatz umfasst, besteht. Im Bereich des Spielplatzes wird durch Geländemodellierungen ein Ersatz für den "Rodelberg" an der Lindenstraße geschaffen.

Damit zwischen den beiden Bereichen eine ausreichende Verbindung hergestellt werden kann, wird ein Teil des Flurstücks 2725/154 ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Im Gegenzug erhält der Eigentümer dieser Fläche vom Investor dafür eine Fläche vom Flurstück 152/15, nördlich seines Grundstücks.

Durch den Stadtteilpark führt ein baumbestandener Fuß- und Radweg von der Bürgerstraße bis zur Planstraße A und setzt sich nach Norden mit einer platzartigen Erweiterung zu einem Anger bis zur Klosterstraße fort, so dass hier eine grüne Nord-Süd-Achse entsteht. Diese private platzartige Erweiterung soll mit Bäumen und Randbepflanzungen eine hohe städtische Aufenthaltsqualität und einen Spielplatz für Kleinkinder bekommen.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen. Flächen für das Aufstellen von Müllbehältern im Einmündungsbereich der privaten Umfahrt werden nicht festgesetzt. Eine Entsorgung über private Erschließungsstraßen erfolgt allerdings nur, soweit die fahrgeometrischen Erfordernisse erfüllt sind, eine ausreichende Tragfähigkeit des Straßenunterbaus gewährleistet ist und der Eigentümer auf Entschädigungsansprüche gegenüber den Entsorgungsunternehmen bei Schäden bei ordnungsgemäßen Befahren verzichtet. Der Investor wird mit dem Abfallwirtschaftsbetrieb der Stadt Oldenburg eine entsprechende vertragliche Vereinbarung treffen.

3.2 Die weiteren Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans M-415 II sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Gartenbaubetriebe und Tankstellen widersprechen der planerischen Zielsetzung aufgrund ihrer Flächenintensität und ihrer Emissionen (Geruch /Lärm) und werden deshalb gemäß § 1 [5] BauNVO sowohl im WA als auch im MI ausgeschlossen.

Zudem werden die in einem Mischgebiet nach § 6 [2] Nr. 8 BauNVO und § 6 [3] BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Der Ausschluss von nicht kerngebietstypischen und kerngebietstypischen Vergnügungsstätten begründet sich durch den mit dieser Nutzung verbundenen Störungsgrad, wie z.B. durch zusätzliche Verkehrs- und Lärmbelastungen und den im Flächennutzungsplan dargestellten und in der Örtlichkeit vorhandenen, unmittelbar angrenzenden, Wohnnutzungen.

Zur Sicherung der Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit der bestehenden Wohnnutzung, wird als Maß der baulichen Nutzung für die Bauflächen entlang der Klosterstraße, im Blockinnenbereich und an der Bürgereschstraße (WA1, WA2 und WA4) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht dem im rechtsverbindlichen Bebauungsplan M-415 festgesetzten Maß der baulichen Nutzung für die Allgemeinen Wohngebiete und der Eigenart der näheren Umgebung.

Für die Baugebiete WA3 und WA5 wird das Maß der baulichen Nutzung über die maximal zu versiegelnde Grundfläche festgelegt. Die festgesetzte Grundfläche resultiert aus dem im abgestimmten städtebaulichen Konzept dargestellten Bebauungsvorschlag.

Das städtebauliche Konzept sieht für die Baugebiete WA3 und WA5 entlang der Planstraße A eine dreigeschossige Wohnbebauung in geschlossener Bauweise vor. Damit soll die besondere Lage dieser innerstädtischen Wohnfläche durch eine angemessene bauliche Dichte hervorgehoben werden. Gleichzeitig soll eine Raumkante gebildet werden, mit der das Allgemeine Wohngebiet zur öffentlichen Grünfläche hin gefasst wird.

Für das Baugebiet WA3 wird eine überbaubare Grundfläche von 955 m² und für das Baugebiet WA5 eine Grundfläche von 830 m² festgesetzt. Dies würde einer Grundflächenzahl von ungefähr 0,67 entsprechen. Die Grundflächen der Nebenanlagen und Zuwegungen sind in der festgesetzten Grundfläche bereits enthalten. Für die Errichtung der Hauptgebäude wird aufgrund der festgesetzten Baufelder im WA3 eine Grundfläche von 885 m² und im WA5 von 680 m² ermöglicht. Der Rest der versiegelbaren Fläche wird für die Herstellung der Erschließungsanlagen im Blockinnenbereich benötigt.

Durch die festgesetzten Grundflächen wird die gemäß § 17 [1] BauNVO festgelegte Obergrenze überschritten. Die Überschreitung begründet sich zum einen aus den o. g. gestalterischen Ansprüchen und zum anderen aus dem Anspruch zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Die höhere Ausnutzung der Flächen ermöglicht nicht nur gestalterische Spielräume; zugleich entstehen durch die Verdichtung an einer exponierten städtischen Lage in deren unmittelbaren Umgebung Freiräume, die in Form von Grünflächen als Spiel- und Aufenthaltsbereiche von der Bevölkerung des gesamten Stadtteils genutzt werden können. Außerdem können durch diese Freiräume vorhandene Gehölzbestände erhalten werden. Somit entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Durch die höhere bauliche Ausnutzung der Flächen entstehen keine zusätzlichen Anforderungen an die öffentlichen Verkehrsanlagen. Die Belange des „ruhenden Verkehrs“ im öffentlichen und privaten Bereich werden bei der Planung ausreichend berücksichtigt.

Innerhalb der Baugebiete WA1, WA2, WA4 und M11 darf die festgesetzte Grundflächenzahl für die Anlage von Stellplätzen, Zufahrten, private Verkehrsflächen und Nebenanlagen bis zu 50 % überschritten werden.

Innerhalb des Mischgebietes M12 darf die festgesetzte Grundflächenzahl für die Anlage von Stellplätzen, Zufahrten, private Verkehrsflächen und Nebenanlagen um 25 % bis zu einer Grundfläche von 0,75 überschritten werden. Diese Festsetzung dient der Sicherung unversiegelter Freiflächen, um die Regenwasserversickerung bzw. -ableitung auf den privaten Grundstücksflächen zu ermöglichen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird in der Regel über die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. In Bereichen, in denen eine verträgliche Höhenentwicklung mit der umgebenden Bebauung durch die Anzahl der Vollgeschosse nicht ausreichend geregelt werden kann, wie etwa an der Lindenstraße und der Bürgerstraße, wird zusätzlich eine Firsthöhe festgesetzt. Im Mischgebiet M11 in der Lindenstraße beträgt die Firsthöhe analog der gegenüberliegen-

den Bebauung 11 m. An der Bürgerstraße wird im Mischgebiet MI2 eine Firsthöhe von 13 m und im Allgemeinen Wohngebiet WA2 von 11 m festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Sie ermöglichen die im Konzept vorgesehene städtebauliche Entwicklung. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA4 ist jedoch für die Errichtung von Balkonen das Vortreten von Gebäudeteilen von den Baugrenzen, bis zur Hälfte der jeweiligen Gebäudekante und einer Tiefe von 2,50 m, ausnahmsweise zulässig. Diese Ausnahmeregelung wurde notwendig, weil im Baugebiet WA4 aufgrund der Größe und Lage der festgesetzten Baufelder, bei einer optimalen Ausrichtung der Gebäude, nicht jedes Gebäude mit einem nutzbaren Balkon geplant werden kann. Hiervon sind max. 4 Wohnhäuser betroffen.

3.3 Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Bürgerstraße, die Klosterstraße, die Bürgereschstraße und die Lindenstraße erschlossen. Die geplante Neubebauung auf dem Anton-J.-Becker-Gelände wird im Wesentlichen durch die Verlängerung der Lindenstraße (Planstraße A) erschlossen. Diese Straße soll in einer verkehrsberuhigten Weise ausgebaut werden. Durch bauliche Maßnahmen soll eine Durchfahrt verhindert werden.

Aufgrund der im Rahmen der Beteiligungsverfahren abgegebenen Stellungnahmen wird die geplante Durchfahrtsperre für motorisierte Verkehrsteilnehmer (Verkehrspoller), nicht wie ursprünglich geplant in der Mitte der Planstraße errichtet werden, sondern am Ende der Planstraße im Bereich der Einmündung zur Bürgerstraße. Eine Platzierung der Poller an der ursprünglich vorgesehenen Stelle hätte eine weitere Reduzierung der öffentlichen Grünfläche und ein Verlust von vier öffentlichen Stellplätzen bedeutet, da östlich und westlich der Poller Wendemöglichkeiten für Kraftfahrzeuge benötigt werden und die Zufahrt zu den nördlich der Planstraße befindlichen Grundstücken gewährleistet werden muss. Durch die Verlagerung der Poller nach Osten zur Bürgerstraße kann im östlichen Einmündungsbereich von Planstraße und privater Erschließungsstraße eine Wendeanlage geschaffen werden. In diesem Bereich stehen ausreichend öffentliche und private Verkehrsflächen zur Verfügung, um einen Wendehammer (Wendeanlagentyp 1 nach EAE 85/95) zu bauen. Damit werden keine zusätzlichen Verkehrsflächen benötigt.

In der Planstraße A ist mit einer Fahrbahnbreite von 4,15 m (inkl. Rinne) der Begegnungsfall von einem Radfahrer und einem Lieferfahrzeug bei langsamer Fahrweise gesichert. Zusätzlich wird auf der Seite der Wohnbebauung ein Distanzstreifen von 50 cm vorgehalten, der bei der Begegnung von zwei Pkw's mit überfahren werden kann. Auf der Südseite wird ein Parkstreifen mit 10 Besucherparkplätzen vorgesehen. Dieser Streifen besitzt eine Breite von 2,00 m und wird durch Straßenbäume gegliedert.

Das Grundstück der Villa Lindenstraße 101 liegt ca. 80 cm höher als die Lindenstraße. Daher besteht vom Grundstück zur Lindenstraße nur ein fußläufiger Zugang. Da die Grundstückseinfriedung der Villa ein Zubehör der denkmalgeschützten baulichen Anlagen darstellt, sollte dieser Zustand nicht verändert werden. Die verkehrliche Erschließung des Grundstückes erfolgt von der Bürgerstraße über eine gepflasterte Zufahrt. Diese Zufahrtsmöglichkeit soll für die derzeitigen Bewohner weiterhin beibehalten werden. Um eine weitere Nutzung der Wegeverbindung für die Grundstückerschließung Bürgerstraße 1 zu verhindern, wird auf der angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksfläche im MI2 (westlich des Gebäudes Bürgerstraße 1) die Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen ausgeschlossen. Langfristig ist jedoch eine Zufahrt zu dem Grundstück Lindenstraße 101 von Norden über die Planstraße A vorgesehen. Aus diesem Grund setzt der

Bebauungsplan im M1 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Flurstücks 2725/154 fest.

Die fußläufige Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen Fuß- und Radweg, der innerhalb der privaten und öffentlichen Grünfläche verläuft. Der Weg stellt eine direkte sichere Verbindung der nördlich gelegenen Wohngebiete an die neu geplante öffentliche Grünfläche und darüber hinaus bis an die Donnerschweer Straße her. Er erhält eine Breite von 2,50 m, um ein bequemes Nebeneinandergehen von zwei Personen und ein Überholen und Begegnen mit Fahrradfahrern, mit verminderter Geschwindigkeit, zu ermöglichen.

Außerdem wird ein 3,50 m breiter Fuß- und Radweg in Verlängerung der Planstraße A, zwischen der Bürgerstraße und der Donnerschweer Straße, festgesetzt. Durch diese Verbindung soll verhindert werden, dass Fußgänger und Radfahrer die aus der Bürgerstraße kommen und die Donnerschweer Straße an der Ampelanlage queren möchten, die Donnerschweer Straße entgegen der Verkehrsrichtung benutzen.

Der im Plangebiet gelegene Abschnitt der Bürgerstraße wird entgegen seines derzeitigen Zustands nicht als verkehrsberuhigte Verkehrsfläche festgesetzt, um eine Option für einen möglichen Ausbau der Straße zu besitzen. Ein Ausbau ist derzeit jedoch weder notwendig noch geplant. Die Verkehrsfläche entspricht der im Bebauungsplans M-415 festgesetzten Fläche.

Der Innenbereich des Plangebietes soll überwiegend vom Verkehr freigehalten werden. Die innere Erschließung erfolgt über private Wege, deren Ausgestaltung in der Zuständigkeit des privaten Investors liegt. Die Anlage von Stellplätzen erfolgt dezentral. An geeigneten Stellen werden Stellplatzanlagen angelegt.

Die Schmutzwasserableitung ist durch vorhandene Schmutzwasserkanäle sichergestellt. Die Beseitigung des Oberflächenwassers von den öffentlichen Flächen und dem Fuß- und Radweg innerhalb der privaten Grünfläche erfolgt über ein verknüpftes Mulden- und Rigolen-System. Das anfallende Niederschlagswasser soll dabei in muldenförmig ausgebildeten Bereichen in den Grünflächen sowie in Rohr-Rigolen zur Versickerung gelangen. Im Bereich des Rodelhügels wird, aufgrund der zur Verfügung stehenden Fläche, das Niederschlagswasser direkt in eine Rohr-Rigole, ohne Versickerung über die belebte Bodenzone, abgeleitet und zur Versickerung gebracht.

Der Anschluss an den Regenwasserkanal in der Bürgerstraße ermöglicht die gedrosselte Einleitung des nicht zur Versickerung gelangten Niederschlagswassers. Das Mulden- und Rigolen-System ist so bemessen, dass bei einer Drosselspanne aus dem gesamten Gebiet 1,5 l/s*ha nicht überschritten wird. Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser der Privatgrundstücke ist, sofern eine Versickerung schadlos möglich ist, auf den Grundstücken zu versickern. Der Wasserüberschuss kann, wenn nachweislich keine Versickerung möglich ist, nach Rückhaltung kontinuierlich in die nächstgelegene Vorflut eingeleitet werden.

Gemäß dem Niedersächsischen Wassergesetz sind anstelle der Gemeinden die Grundstückseigentümer für die Beordnung der Oberflächenentwässerung verantwortlich. Entsprechende Entwässerungs- und Freiflächenpläne sind den Bauantragsunterlagen beizufügen.

Die textliche Festsetzung zur Oberflächenentwässerung soll bewirken, dass durch Regenwasserversickerung die Anreicherung des Grundwassers unterstützt und eine natürliche Entwicklung der Vegetation auf den nicht versiegelten Flächen durch die Speicherfähigkeit des Bodens ermöglicht wird. Eine Versickerung ist u. U. wegen unterschiedlicher Bodenschichten und Grundwasserstände möglicherweise nur in Teilbereichen möglich. Das überschüssige Oberflächenwasser wird dann nach Rückhaltung in die nächstgelegene Vorflut geleitet.

Zur energieeffizienten Wärmeversorgung des Gebietes ist innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA4 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung eines BHKW zulässig.

3.4 Festsetzungen für Natur und Landschaft

Zur Aufwertung des Lebensraumpotentials wird für je 5 Pkw - Stellplätze die Pflanzung eines standortheimischen Laubbaumes festgesetzt. Stellplätze sind nur mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, z. B. Fugenpflaster oder Rasengitter. Diese Festsetzung ermöglicht eine Neubildung von Grundwasser und bewirkt somit eine positive Auswirkung auf den Wasserhaushalt.

Die privaten Grünflächen sind als Rasenflächen auszubilden, damit abschnittsweise nutzbare Aufenthaltsflächen für Passanten und Anwohner entstehen. Bei einer Bepflanzung der Flächen sind kleinkronige oder schnittgeeignete Hochstämme zu verwenden. Folgende Arten werden empfohlen: Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Rotdorn (*Crataegus laevigata* Paul's Scarlet), Zierapfel (*Malus* in Sorten), Zierkirsche (*Prunus* in Sorten), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) oder Hängeulme (*Ulmus glabra* Pendula).

Bei der Bepflanzung der privaten Grünflächen ist darauf zu achten, dass die in der Fläche liegenden Entwässerungsmulden nicht beeinträchtigt werden. Zudem ist die Bepflanzung so vorzunehmen, dass eine Unterhaltung der Mulden jederzeit gewährleistet ist.

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, Verdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht und fachgerechte Pflegemaßnahmen. Ausgenommen sind weiterhin erforderliche Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und sonstiger Anlagen sowie die Herstellung von Erschließungsanlagen innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche. Soweit sich dabei Eingriffe in den Wurzelbereich der Bäume nicht vermeiden lassen, ist der Baumerhalt durch baubegleitende, fachgerechte Schutz- und Pflegemaßnahmen sicherzustellen. Eingriffe in festgesetzte Baumbestände sind am Standort durch Neuanpflanzungen auszugleichen. Die durchwurzelbare Fläche muss bei Neuanpflanzungen mind. 16 m² betragen.

Die Gestaltung des öffentlichen Freiraums wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt und ist im Freiraumplan dargestellt.

3.5 Örtliche Bauvorschriften

Die privaten Grünflächen sind zu den Bauflächen hin mit einer Schnitthecke in einer Höhe von mindestens 1,20 m und höchstens 1,50 m abzupflanzen. Für die Bepflanzung werden Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) und Eibe (*Taxus baccata*) empfohlen. Aufgrund des für die Öffentlichkeit festgesetzten Gehrechtes und der Gestaltung der privaten Grünfläche - die privaten Grünflächen werden als Rasenflächen ausgebildet und mit Sitzbänken ausgestattet - können diese Bereiche auch von den Bewohnern der umliegenden Wohngebiete zum

Verweilen aufgesucht werden. Die Schnitthecken dienen als Sichtschutz und deutliche Abgrenzung zwischen den „halböffentlichen“ Grünbereichen und den privaten Grundstücken. Durchlässe bis zu einer Breite von 3 m sind zulässig. Sie ermöglichen die Zugänglichkeit von den Wohngrundstücken zu den privaten Grünflächen.

Die Stellplatzanlagen sind ebenfalls mit einer Schnitthecke in einer Höhe von mindestens 1,20 m und höchstens 1,50 m einzugrünen. Diese Maßnahme soll eine optimale gestalterische Einbindung der Anlagen gewährleisten. Für die Bepflanzung werden folgende Arten empfohlen: Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) und Eibe (*Taxus baccata*). Die Höhe der Bepflanzung soll mind. 1,20 m und max. 1,50 m betragen.

4. Spielplatzversorgung

Gemäß dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze ist im Bereich des Bebauungsplanes ein Kinderspielplatz in einer Größe (Nettofläche) von mindestens 300 m² bzw. 2 % der zulässigen Geschossfläche vorzusehen. Die maximal zulässige Entfernung beträgt 400 m. Für die vorgesehene Bebauung ist folgender Spielplatzbedarf erforderlich.

Für die Allgemeinen Wohngebiete und die Mischgebiete werden unterschiedliche Geschossflächenzahlen bzw. Geschossflächen festgesetzt. Insgesamt ergibt sich folgende Geschossfläche:

	Geschossfläche	Bedarf = 2 % GF
WA	39.991 m ²	800 m ²
MI	3.258* m ²	65 m ²

* bei der Berechnung wird ½ MI in Ansatz gebracht

Die Berechnung ergibt für das Plangebiet einen Gesamtbedarf von 865 m² Spielplatzfläche. Im nördlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche wird ein Spielbereich mit einer Größe von ca. 6.000 m² angelegt. Innerhalb dieses Bereiches sind Aufschüttungen bis zu einer maximalen Höhe von 3,50 m zulässig. Der Kinderspielplatz ist von allen zukünftigen im Plangebiet befindlichen Grundstücken auf einem Weg von weniger als 400 m erreichbar.

5. Altlasten

Die innerhalb des Geltungsbereichs liegende Grundstücksfläche Bürgerstraße 1 bis 7 ist als Altlastenverdachtsfläche der Stadt Oldenburg festgelegt. Im Zuge der geplanten Grundstücksveräußerung wurde eine orientierende Untersuchung/Gefährdungsabschätzung¹ durchgeführt, um die potentielle Gefährdung, die sich aus einer eventuellen Kontamination ergeben könnte, zu erkunden.

Durch die Untersuchungsergebnisse konnten keine relevanten Kontaminationen am Standort nachgewiesen werden. Es besteht nach dem Gutachten kein weiterer Handlungsbedarf. Die im Bereich der ehemaligen Tanklager (Verdachtsflächen 16 bis 18) leicht erhöhte PAK-Belastung ist baubegleitend aufzunehmen und zu entsorgen. Die beiden noch vorhandenen Heizöltanks (Verdachtsfläche 41 und 43) sind im Rahmen von Baumaßnahmen ordnungsgemäß zu entfernen. Aus Sicht des Gutachters ist das Grundstück Bürgerstraße 1 bis 7 aus dem Altlastenverdacht zu entlassen.

¹ Orientierende Untersuchung/Gefährdungsabschätzung "Bürgerstraße 1 bis 7 Anton J.- Becker - Gelände in Oldenburg, Thalen Consult, Oldenburg November 2002

6. **Baudenkmale**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine denkmalgeschützte Gruppe baulicher Anlagen. Die Villa in der Lindenstraße 101 und das Gebäude Bürgerstraße 1 werden als *Baudenkmal* nachrichtlich übernommen. Bei dem Gebäude Bürgerstraße 3 handelt es um einen Teil der Gruppe baulicher Anlagen. Dieses Gebäude ist aber ein verzichtbarer Bestandteil dieser Gruppe, so dass es zugunsten einer größeren und besser nutzbaren Freifläche entfernt werden soll. Der parkartig gestaltete Garten der Villa in der Lindenstraße 101 ist eine denkmalgeschützte Grünanlage. Auch dieser Bereich wird als „Denkmal“ nachrichtlich übernommen.

7. **Städtebauliche Daten**

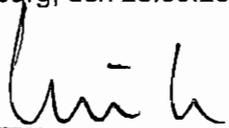
Allgemeines Wohngebiet	18.519 m ²	
Mischgebiet	3.025 m ²	
Verkehrsfläche gesamt	2.300 m ²	
davon: verkehrsberuhigter Bereich		772 m ²
Fuß- und Radweg		149 m ²
Grünfläche gesamt	5.444 m ²	
davon: öffentliche Grünfläche		4.496 m ²
private Grünfläche		948 m ²
Gesamtfläche	29.210 m²	

8. **Kosten der Planverwirklichung**

In Verbindung mit der Realisierung des Bebauungsplanes sind keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt Oldenburg zu erwarten, da zwischen dem Investor und der Stadt ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden soll, in dem die gesamten Kosten dem Investor auferlegt werden.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg in seiner Sitzung am 27.09.2004 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, den 28.09.2004



Oberbürgermeister

