

Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes N-428 (Swarte Moor)

mit
örtlichen Bauvorschriften

Begründung

- Stand: Entwurf f. Auslegungsbeschluss
 Ämterbeteiligung,
 ASB:
 Entwurf Satzungsbeschluss, ASB:
 Rechtsverbindlich seit: 31.01.2020



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung	4
1.1 Anlass	4
1.2 Ziel der Planung	4
2. Lage des Plangebietes	4
3. Planungsrechtliche Situation	5
3.1 Landes- und Regionalplanung	5
3.2 Flächennutzungsplanung	5
3.3 Stadtentwicklungsplanung	6
3.4 Bebauungspläne	6
3.5 Sonstige gesetzliche Vorschriften und Fachplanungen	7
4. Bestandsbeschreibung	8
4.1 Städtebau	8
4.2 Technische Infrastruktur	9
4.2.1 Verkehr	9
4.2.2 Ver- und Entsorgung	9
4.3 Soziale Infrastruktur/Versorgungseinrichtungen	10
4.4 Naturschutz, Landschaftsschutz und Artenschutz	10
4.5 Immissionen	11
4.6 Bodenschutz	12
4.6.1 Bodenverhältnisse	12
4.6.2 Kampfmittel	12
4.6.3 Altlasten	12
4.7 Denkmalschutz	12
5. Planinhalte	13
5.1 Art der baulichen Nutzung	13
5.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	13
5.3 Überbaubare Grundstücksfläche	17
5.4 Grünordnerische Festsetzungen	17
5.5 Technische Infrastruktur	19
5.6 Schallschutz	20
5.7 Kampfmittel	22
5.8 Altlasten	22
5.9 Artenschutz	23

5.10	Örtliche Bauvorschriften	23
5.11	Solarenergie	24
5.12	Denkmalschutz	25
5.13	Nachrichtliche Übernahmen	25
6.	Gewichtung der unterschiedlichen städtebaulichen Belange, Planungsalternativen	26
7.	Städtebauliche Daten	26
8.	Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung	27

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Anlass

In der Vergangenheit haben Neubauvorhaben an verschiedenen Stellen im Stadtgebiet verstärkt zu Schwierigkeiten in der Nachbarschaft geführt. Geplante Neubauvorhaben haben zwar die in den Bebauungsplänen festgesetzten Maße der baulichen Nutzung eingehalten, werden aber, gemessen an der umgebenden Bestandsstruktur, als überdimensioniert und unmaßstäblich empfunden.

Nach dem Stadtentwicklungsprogramm step2025 und dem Wohnkonzept 2025 der Stadt Oldenburg fördert Oldenburg das Wohnen vorrangig in integrierten Lagen in der Innenstadt, innerhalb des Autobahnringes und des sich daran anschließenden sogenannten zweiten Ringes, in den Stadtteilzentren und entlang der Radialen, also dort, wo nötige Infrastrukturen vorhanden sind. Außerhalb dieser Verdichtungsgebiete sollen sich Neubauvorhaben an den Stadträndern an der vorhandenen Baustruktur orientieren. Um dieses Ziel zu erreichen, sind Bebauungspläne außerhalb der Verdichtungsgebiete im Hinblick auf mögliche, aber städtebaulich nicht gewollte Ausnutzung der Baurechte untersucht worden. Im Ergebnis sind im September 2016 eine Reihe von Aufstellungsbeschlüssen zur Änderung von Bebauungsplänen gefasst worden, unter anderem diese Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes N-428.

1.2 Ziel der Planung

Städtebauliche Zielsetzung der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes N-428 ist, den Charakter der vorhandenen Siedlungsstruktur zu erhalten, indem die Maße der baulichen Nutzung so festgesetzt werden, dass sich zukünftige Vorhaben mit ihrer Kubatur und Zahl der Wohneinheiten in die Umgebungsbebauung einfügen.

Die Änderung des Bebauungsplanes sieht daher vor, auf Grundlage des Bebauungsplanes N-428 und seinen Änderungen die derzeit (noch) geltenden Festsetzungen zu ergänzen und zu modifizieren. In bestimmten städtebaulich ausgeprägten Bereichen wird die Zahl der zulässigen Wohnungen beschränkt, eine maximal zulässige First-, Trauf- und Gebäudehöhe und eine abweichende Bauweise festgesetzt.

2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet hat eine Größe von circa 70 ha und liegt im Stadtnorden im Stadtteil Ofenerdiek. Der Bereich wird von den Straßen Langenweg, Lagerstraße, Am Strehl, Wabenweg und Hopfenweg eingefasst und geht teilweise über diese Straßen hinaus. In der Mitte des Geltungsbereichs liegt das Swarte Moor, umgeben von Wohnbebauung und (öffentlichen) Einrichtungen, wie Schulen, Freizeitstätte, Kindertagesstätte, Stadtteilbibliothek, Seniorenwohnstift, Sportplatz und Feuerwehr.

3. Planungsrechtliche Situation

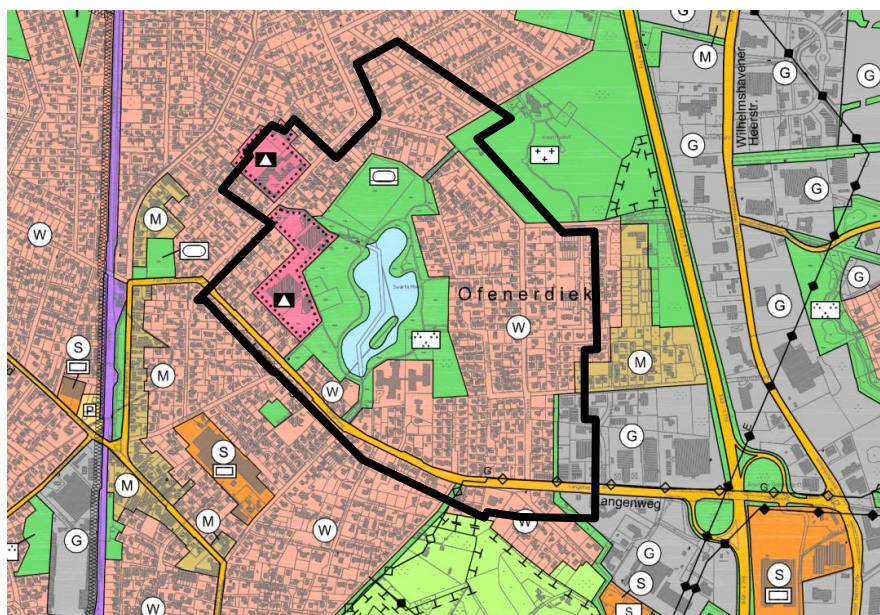
3.1 Landes- und Regionalplanung

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)¹ formuliert im Kapitel 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur: "In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnah Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden." Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird sowohl prägende Siedlungsstruktur aber auch siedlungsnaher Freiraum erhalten.

Da Oldenburg kreisfreie Stadt ist, kann sie von der Aufstellung eines regionalen Raumordnungsprogramms absehen.

3.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1996, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 06.06.2014, stellt in der Mitte des Geltungsbereiches eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage und Sportanlage dar, umgeben von Wohnbauflächen und Flächen für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule.



Auszug Flächennutzungsplan 1996, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 06.06.2014, mit Geltungsbereich der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes N-428 - ohne Maßstab.
Kartengrundlage: Automatische Liegenschaftskarte 1997

Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich, da die Änderung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird. Der Bereich der Feuerwehr ist im Flächennutzungsplan als Wohn-

¹ In der Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen vom 06.10.2017, in der Fassung vom 26.09.2017 im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378).

baufäche dargestellt und wird im Bebauungsplan nun als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Da diese Abweichung quantitativ geringfügig ist und nicht im Widerspruch zur Konzeption des Flächennutzungsplanes an dieser Stelle steht, wird auf die Flächennutzungsplanänderung für diesen kleinen Bereich verzichtet.

3.3 Stadtentwicklungsplanung

Nach dem Stadtentwicklungsprogramm step2025 und dem Wohnkonzept 2025 der Stadt Oldenburg liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes außerhalb der Verdichtungsbereiche des sogenannten zweiten Ringes (siehe Kapitel 1.1). Das bedeutet, dass sich Neubauvorhaben an der vorhandenen Baustruktur orientieren sollen. Diese Zielsetzung wird mit dieser Planung umgesetzt.

3.4 Bebauungspläne

Der Bebauungsplan N-428, rechtsverbindlich seit dem 19.10.1973, ist in der Vergangenheit mehrfach mit unterschiedlichen Zielsetzungen geändert worden:

- N-428 II: Umwandlung eines Teils der Gemeinbedarfsfläche zu Wohnzwecken (Achtern Wittenmoor).
- N-428 III: Neuordnung der unterschiedlichen Nutzungen um das Swarte Moor und Sicherung der öffentlichen Grünfläche.
- N-428 III, 1. Änderung: Sicherung der öffentlichen Sportnutzung auf der Gemeinbedarfsfläche.

Aufgrund dieser Änderungen ist der Bebauungsplan N-428 unübersichtlich geworden. Mit dieser Änderung Nr. 1 wird der Bebauungsplan nun komplett überplant, die vorangegangenen Änderungen werden in einem Planwerk zusammengefasst und durch neue Festsetzungen ergänzt.

Angrenzende Bebauungspläne setzen allgemeine und reine Wohngebiete fest (westlich: Bebauungsplan 337, nördlich Bebauungsplan 308 II, östlich Änderungen des Bebauungsplanes 446, südwestlich Bebauungsplan 297), im Norden und Nordwesten gibt es einen Bereich, der als „unbeplanter Innenbereich“ nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) einzuordnen ist, der nordöstlich gelegene Bebauungsplan 543 sieht eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof vor, im Südosten weist der Bebauungsplan 446 Gewerbeflächen aus. Für den südwestlich gelegenen Bebauungsplan N-297 ist der Aufstellungsbeschluss vom 26.09.2016 zur Änderung Nr. 4 mit der gleichen Intention wie bei dieser Planung gefasst worden.

Durch die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes N-428 werden Baurechte im Sinne der gesetzten Zielsetzung (moderat) zurückgenommen, so dass von dieser Planung keine Auswirkungen auf angrenzende Gebiete und auf Natur und Landschaft zu erwarten sind.

3.5 Sonstige gesetzliche Vorschriften und Fachplanungen

Landschaftsrahmenplan

Der erste Landschaftsrahmenplan der Stadt Oldenburg aus dem Jahr 1994 wurde als Landschaftsrahmenplan 2016 fortgeschrieben und im Jahr 2017 veröffentlicht. Der Ausschuss für Stadtgrün, Umwelt und Klima (ASUK) der Stadt Oldenburg wurde im Verfahren beteiligt und hat den Landschaftsrahmenplan zur Kenntnis genommen.

Der Landschaftsrahmenplan ist gemäß § 10 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit § 3 des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes von den unteren Naturschutzbehörden der Kommunen und Landkreise aufzustellen und fortzuschreiben.

Die Aufgabe des Landschaftsrahmenplanes ist es, die überörtlichen konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege darzustellen.

Er ist ein Fachgutachten des Naturschutzes, das keine Verbindlichkeit erlangt.

Der Landschaftsrahmenplan der Stadt Oldenburg gibt folgenden Hinweis, der im Hinblick auf diese Bauleitplanung relevant ist: „Anpassung alter Bebauungspläne an die aktuellen naturräumlichen Gegebenheiten“². Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die naturräumlichen Gegebenheiten um das Swarte Moor (herum) neu bewertet und die Festsetzungen angepasst. Die zu erhaltenden Bäume sind aktuell erfasst und festgesetzt worden; der Waldbestand ist kartiert worden und wird nachrichtlich übernommen; ebenso werden die Wallhecken nachrichtlich übernommen.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (LP) der Stadt Oldenburg aus dem Jahr 1996 fordert im Handlungskonzept für den Funktionsraum Swarte Moor konkrete Maßnahmen:

- Erhalt der vorhandenen naturnahen Waldflächen und Verbesserung der Biotopstruktur durch naturnahe Waldbewirtschaftung (Seite 97).
- Langfristiger Umbau der Nadelwälder in standortheimische Laubwälder (Seite 99).
- Rückführung verrohrter Gewässer II. und III. Ordnung bzw. begräbter Gewässer (hier: Nordbäke) sowie einzelner Entwässerungsgräben in einen naturnäheren Zustand (Seite 102).
- Sicherung und Entwicklung des Lebensraumes für Fledermäuse (Seite 112).

² Landschaftsrahmenplan 2016; Kapitel 5.4.2.2 Bebauungsplan; Seite 622.

- Landschaftsschutzwürdiger Bereich (LWB 8) Swarte Moor, Typ: Geestgewässer.

Zur Bauleitplanung wird im Zielkonzept des LP im Hinblick auf Bauflächen formuliert: „Reduzierung der Versiegelung von Flächen durch Überbauung auf ein Mindestmaß“ (Seite 117, 118). Mit dieser Änderung des Bebauungsplanes ist die Neufassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 2017 anzuwenden, nach der Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen etc. auf die zulässige Grundfläche anzurechnen sind; hierdurch wird im Verhältnis zu dem Baurecht des Ursprungplanes weniger Versiegelung möglich sein.

Weiter wird als Ziel formuliert: „Die Nachverdichtung locker bebauter Einfamilienhausgebiete und das Schließen von Baulücken ist der Ausdehnung des Siedlungsbereiches in die freie Landschaft hinein vorzuziehen“ (Seite 118). Die Nachverdichtung bleibt durch diese Änderung möglich, allerdings wird sie auf eine maßvolle Dimension beschränkt.

Darüber hinaus wird „bei Änderung des bestehenden Bebauungsplanes (die) Aufnahme ökologischer Festsetzungen“ und die „Sicherung bestehender Großbäume und wertvoller Biotope“ (Seite 118) gefordert. Die Aufnahme ökologischer Festsetzungen wird durch diese Änderungsplanung verwirklicht: Nach aktualisierter Bestandsaufnahme werden bestehende Großbäume als zu erhalten festgesetzt und gesichert; ab fünf Stellplätzen ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.

Der mögliche Grad der Versiegelung wird durch die Anwendung der Neufassung der BauNVO von 2017 (siehe oben), durch die örtliche Bauvorschrift, dass nicht überbaute Flächen gärtnerisch zu gestalten sind, und durch die textliche Festsetzung, dass Zufahrten und Stellplätze so herzustellen sind, dass mindestens der überwiegende Teil des Niederschlagswassers versickern kann, reduziert. Außerdem wird festgesetzt, dass Dachflächen ab einer bestimmten Dachneigung zu begrünen sind und dass Gewässer und Gräben in offener, naturnaher Form zu erhalten sind.

4. Bestandsbeschreibung

4.1 Städtebau

In der Mitte des Gebietes liegt die Grünfläche Swarte Moor mit der Wasserfläche, dem Park mit Wiese, Baum- und Gehölzbestand und Sport- und Spielmöglichkeiten. Der Park ist umgeben von Wohngebäuden und öffentlichen Gebäuden (Schulen, Freizeitstätte, Stadtteilbibliothek, ..., siehe Kapitel 4.3). Die Wohnbebauung ist überwiegend von eingeschossigen Einfamilienhäusern geprägt. Es gibt einige Reihenhäuser und vereinzelt zweigeschossige Gebäude, insbesondere im Bereich des Langenweges und der Lagerstraße. Zu Beginn des Hopfenweges gibt es dreigeschossigen Geschosswohnungsbau. Das südlich vom Swarte Moor gelegene Seniorenwohnstift weist eine zwei- und

dreigeschossige Bebauung auf. Die Schulen und die anderen öffentlichen Gebäude sind zwei- oder dreigeschossig.

Nachverdichtung hat in weiten Teilen des Gebiets in Form der für Oldenburg typischen Hintergrundstückbebauung stattgefunden. Das Maß der möglichen baulichen Nutzung (in weiten Teilen: zwei- bis dreigeschossig, GRZ 0,4 und GFZ von 0,8) wurde jedoch kaum ausgeschöpft. Lediglich im vorderen Bereich des Hopfenweges wurde von der Möglichkeit, drei Geschosse zu bauen, Gebrauch gemacht. Der Bereich, in dem dreigeschossig hätte gebaut werden können, ist jedoch deutlich größer als der, in dem dies tatsächlich realisiert wurde. Im Bereich der Änderung N-428 II (Achtern Wittenmoor) ist nur eingeschossige Bebauung möglich, die entsprechend realisiert wurde.

4.2 Technische Infrastruktur

4.2.1 Verkehr

Fuß- und Radverkehr

An der Haupteerschließungsstraße Langenweg gibt es getrennte Fuß- und Radwege, an der Lagerstraße befinden sich Fußwege. In den Nebenstraßen teilt sich der Rad- und Autoverkehr den Straßenraum; teilweise gibt es separate Fußwege. Die Wege am Swarte Moor bieten attraktive Wegeverbindungen sowohl für den Fuß- als auch den Radverkehr.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Über zwei Buslinien des ÖPNV mit mehreren Haltestellen sind die Innenstadt, der Zentrale Omnibusbahnhof und der Hauptbahnhof gut erreichbar.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet ist an das Hauptverkehrsstraßennetz angeschlossen und innerhalb der Wohngebiete als 30 km/h-Zone bzw. verkehrsberuhigte Bereiche gut erschlossen.

4.2.2 Ver- und Entsorgung

Die Technische Infrastruktur zur Oberflächen- und Schmutzwasserentwässerung sowie der Wasser-, Gas- und Stromversorgung und der Telekommunikation kann durch Anschluss an das vorhandene Netz gewährleistet werden.

Im Plangebiet befinden sich entlang der Straßen sowie zwischen den Grundstücken teilweise Gräben.

Durch das Plangebiet sowie das „Swarte Moor“ verläuft die Nordbäke, ein Verbandsgewässer der Haaren-Wasseracht.

Die Hinweise zur Entwässerung auf der Planzeichnung sind zu beachten (siehe auch Kapitel 5.5).

4.3 Soziale Infrastruktur/Versorgungseinrichtungen

Südwestlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 500 m - 1.000 m befindet sich der „Zentrale Versorgungsbereich Ofenerdiek“ (Typ C³) mit unterschiedlichen Angeboten von Einzelhandel und Dienstleistungen.

Innerhalb des Gebietes befinden sich eine Grundschule, eine Oberschule, eine Kindertagesstätte, eine Stadtteilbibliothek und eine Freizeitstätte. Südlich des Langenweges (außerhalb des Plangebietes) gibt es zudem noch eine Kindertagesstätte. Im südlichen Bereich des Plangebietes, direkt am Swarte Moor gelegen, befindet sich ein Seniorenwohntift.

4.4 Naturschutz, Landschaftsschutz und Artenschutz

Mitten im Plangebiet liegt das „Swarte Moor“, das mit den umgebenden Grünflächen die Landschaft prägt und aus naturschutzfachlicher Sicht schützenswert ist. Es ist ein Gebiet mit potenziell hoher Bedeutung für Flora, Fauna und das Landschaftsbild. Als typische und prägende Landschaftsbildeinheiten befinden sich dort Wiesenflächen, Einzelbäume, Wallhecken und Stillgewässer.

Entlang der Straßen und innerhalb der Wohngebiete sowie der Gemeinbedarfsflächen gibt es alten erhaltenswerten Baumbestand und Wallhecken.

Die Grünflächen sind gerade in heißen Sommern wichtige Orte der Frischluftentstehung für die Bewohner der privaten Bebauung und der Gemeinbedarfsflächen.

§ 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 12 und 13 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie (VRL) begründen ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten (Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Europäischen Artenschutzverordnung - (EG) Nr. 338/97 bzw. der EG-Verordnung Nr. 318/2008 in der Fassung vom 31.03.2008 zur Änderung der EG-Verordnung Nr. 338/97 - aufgeführt sind, Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten, besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten der Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV). Danach ist es verboten:

³ Die zentralen Versorgungsbereiche werden nach den unterschiedlichen Versorgungsfunktionen einem mehrstufigen Zentrensystem zugeordnet. Zu dem Typ C gehören 11 Stadtteilzentren, u. a. Ofenerdiek. (vgl. Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Oldenburg (EEK 2015) - Kurzfassung).

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

Zwar richten sich diese Verbote nicht unmittelbar an die planende Stadt, da mit dem Bebauungsplan in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Die als überbaubar geplanten Flächen im Rahmen der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes N-428 (Swarte Moor) stellen sich weitestgehend als deutlich städtebaulich vorgeprägte Fläche dar, die bereits seit Jahrzehnten bebaut sind.

4.5 Immissionen

Da es sich um die Überplanung eines Bestandsbebauungsplanes handelt, kommen die Belange des Immissionsschutzes nur bei Neubauten und wesentlichen baulichen Änderungen zum Tragen. Durch die vorhandenen Gebäude gibt es zudem einen gewissen Schutz vor Immissionen.

Die Immissionsprognosen des schalltechnischen Gutachtens haben gezeigt, dass aufgrund des Straßen- und Schienenverkehrs eine teilweise Verlärmung des Plangebietes vorliegt. Die Orientierungswerte der DIN 18005-1⁴ für reine Wohngebiete (WR), für allgemeine Wohngebiete (WA) und für Flächen für den Gemeinbedarf werden tags und nachts in Teilbereichen überschritten. Teilweise, insbesondere entlang des Langenweges, ergeben sich erhebliche Immissionsbelastungen, so dass Lärmschutzmaßnahmen in der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes N-428 festgesetzt werden müssen⁵.

⁴ DIN 18005-1, Schallschutz im Städtebau, Teil 1, Juli 2002; und Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, Beuth Verlag GmbH, Berlin.

⁵ Schalltechnisches Gutachten Bebauungsplan Änderung Nr. 1 N-428, Stadtplanungsamt - Dipl. Phys. Hartmut Lübbers, 2019: Kapitel 2.2, S. 16.

4.6 Bodenschutz

4.6.1 Bodenverhältnisse

Gemäß des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (NIBIS Kartenserver)⁶ gehört der Planungsbereich zu den „Bodengroßlandschaften“: Geestplatten und Endmoränen, zu den Bodenlandschaften Lehmverbreitungs- und Talsandgebieten, zum Bodentyp Gley mit Erd-Niedermoorauflage und zu Teilen zu Gley-Podsol.

4.6.2 Kampfmittel

Nach der Luftbildauswertung des LGLN⁷ zeigen die Aufnahmen Bombardierungen/Kriegseinwirkungen (Flakstellungen)/Bodenverfärbungen im Planungsbereich. Innerhalb dieser Verdachtsbereiche ist im Boden mit Kampfmitteln zu rechnen. Aus Sicherheitsgründen sind in den gekennzeichneten Kampfmittelverdachtsflächen Gefahrenforschungsmaßnahmen durchzuführen.⁸

4.6.3 Altlasten

Das Plangebiet weist einige Altlastenverdachtsflächen auf. Es handelt sich hierbei im Allgemeinen um Kleinbetriebe, dessen Nutzungen einen Altlastenverdacht jedoch nicht grundsätzlich ausschließen können.⁹ Auf Kapitel 5.8 wird verwiesen.

In einem Teilbereich des Plangebietes befindet sich ein Rüstungsstandort (ehemalige Munitionsanstalt) aus dem I. Weltkrieg. Zur Überprüfung des Kontaminationsverdachts wurden in den Jahren 2000 bis 2003 in mehreren Teilgebieten orientierende Untersuchungen durch ein anerkanntes Büro für Altlasten durchgeführt. In keiner der untersuchten Bodenproben wurden Rückstände aus dem früheren Umgang und der Lagerung gefunden, die untersuchten Grundstücke gelten als frei von Rüstungsaltlasten und können uneingeschränkt genutzt werden¹⁰.

4.7 Denkmalschutz

In der Lagerstraße 36 befindet sich eine Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt. Auf Kapitel 5.11 wird verwiesen.

⁶ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3>.

⁷ LGLN = Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Regionaldirektion Hameln - Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst.

⁸ Stellungnahme der Bodenschutzbehörde vom 18.06.2019 und Ergänzungen vom 27.08.2019.

⁹ (gekürzte) Stellungnahme der Bodenschutzbehörde vom 08.12.2017..

¹⁰ (gekürzte) Stellungnahme der Bodenschutzbehörde vom 08.12.2017

Archäologie:

Aus dem Plangebiet sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand der archäologischen Denkmalpflege¹¹ keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da derartige Fundstellen jedoch nie auszuschließen sind, ist der Hinweis auf der Planurkunde zu beachten.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist im Wesentlichen aus dem Ursprungsplan bzw. den vorangegangenen Änderungsplanungen übernommen worden. Lediglich der Bereich südlich des Swarte Moors, in dem sich das Seniorenwohntift befindet, ist nun statt als Fläche für Gemeinbedarf als ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden. Dies entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1996, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 06.06.2014, der dort Wohnbauflächen vorsieht. Das Seniorenwohntift, das in Privatbesitz ist, ist in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Südlich der Straße Achtern Wittenmoor ist das (ursprünglich) reine Wohngebiet direkt am Langenweg den Festsetzungen entlang des Langenweges angepasst und nun als allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden. Im Verlauf des Langenweges liegt eine vergleichbare städtebauliche Situation vor, die sich damit in einer einheitlichen Festsetzung widerspiegelt.

Die Zweckbestimmungen in den Gemeinbedarfsflächen werden dem tatsächlichen Bestand entsprechend angepasst und ergänzt. So wird für die Gemeinbedarfsfläche 3 die Zweckbestimmung Feuerwehr spezifisch und neu festgesetzt.

Anlass und Ziel der Planung ist, den Charakter der Siedlungsstruktur zu erhalten, indem das Maß der baulichen Nutzung sich am Bestand orientiert (vgl. Kapitel 1.1 und 1.2). Veränderungen der Festsetzungen gibt es demzufolge vor allem im Hinblick auf das Maß und nur im geringen Umfang (siehe oben) im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung.

5.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung der allgemeinen und reinen Wohngebiete orientiert sich gemäß der Zielsetzung dieser Änderung grundsätzlich an dem Bestand und auf Basis der bestehenden Festsetzungen. Dabei wird jedoch differenziert nach Lage und tatsächlichen Gegebenheiten.

¹¹ Stellungnahme des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie vom 07.12.2017.

Das **reine Wohngebiet WR 1** liegt im südöstlichen Bereich. Mit der Änderung 428 II ist die Festsetzung „Sondergebiet und Baugrundstück für den Gemeinbedarf“ seinerzeit als reines Wohngebiet überplant worden. Die Festsetzungen des (ursprünglich Änderung 428 II) reinen Wohngebietes an der Straße Achtern Wittenmoor werden im Wesentlichen übernommen, da sie bereits ein relativ niedriges Maß der baulichen Nutzung zulassen und somit den Zielsetzungen der Änderungsplanung entsprechen. Lediglich entlang des Langenweges sind nicht nur die Art der Nutzung (siehe oben Kapitel 5.1), sondern auch die Festsetzungen zum Maß der Nutzung an die umgebenen Festsetzungen angepasst worden. Hierdurch werden an dieser Stelle Baurechte erweitert.

Statt einer Beschränkung von ursprünglich zwei Wohnungen pro Wohngebäude wird die Festsetzung im WR 1 dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 angepasst und die Anzahl der zulässigen Wohnungen ins Verhältnis zur Grundstücksfläche gesetzt. Bei Grundstücksgrößen von überwiegend $< 600 \text{ m}^2$ entspricht das in etwa dem Planungsgedanken der Änderung 428 II.

Für die Festsetzung zum Staffelgeschoss wird zusätzlich eine entsprechende Gebäudehöhe festgesetzt, um ein Staffelgeschoss in diesem Bereich und in angemessener Dimension und Wirkung zu ermöglichen. Durch diese Festsetzung passen sich zukünftig Bauten von der Höhe her an den Bestand an; gleichzeitig wird erreicht, dass Nachbargrundstücke nicht durch den Bau von zu hohen Gebäuden verschattet werden.

Das **reine Wohngebiet WR 2** befindet sich im nordöstlichen Bereich des Gebietes und ist bereits in der ersten Fassung des Bebauungsplanes als reines Wohngebiet festgesetzt worden. Hier wird entsprechend der Zielsetzung dieser Änderungsplanung das Maß der baulichen Nutzung dem tatsächlichen Bestand entsprechend festgesetzt und gegenüber den bestehenden Festsetzungen reduziert. Das Gleiche gilt für das **allgemeinen Wohngebiet WA 1**, das in den rückwärtigen Bereichen im Übergang zum Swarte Moor und in der „Peripherie“ der Wohngebiete, jenseits der Haupterschließungsstraßen, festgesetzt worden ist.

Die bestehenden Festsetzungen (Zahl der Vollgeschosse (jedoch ohne Ausnahmeregelung), GRZ und GFZ) werden übernommen. Um überdimensionierte Baukörper zu vermeiden, werden in Anlehnung an die vorhandene Siedlungsstruktur die Festsetzungen ergänzt:

- Durch die Begrenzung der zulässigen Wohnungen im Verhältnis zur Grundstücksfläche wird einer Verdichtung entgegengewirkt, die dem Siedlungscharakter widersprechen würde. Eine Ausnahme bilden Hausgruppen, diese „verdichtete“ Wohnform ist im Bestand vorhanden und soll weiterhin möglich sein.
- Mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise von maximal 18 m Gebäudelänge ist zwar noch der Bau eines Doppelhauses

möglich, ein im Verhältnis zu dem Bestand überdimensionierter (zu langer) Baukörper wird jedoch nicht mehr möglich sein. Eine Ausnahme bilden Hausgruppen, hier gilt die offene Bauweise (maximal 50 m). Hausgruppen sind an verschiedenen Stellen im Plangebiet vorhanden und sollen in „klein gegliederter“ Form auch weiterhin möglich sein (siehe oben).

- Durch die Begrenzung der First-, Trauf- und Gebäudehöhe sollen sich zukünftig Bauten an den Bestand anpassen. Durch die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen wird ein (voll) ausgebautes Dachgeschoss ermöglicht. Für Flachdächer gilt generell die Traufhöhe als maximale Gebäudehöhe. Soweit ein Staffelgeschoss als oberstes Geschoss angeordnet wird, gilt die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Gebäudehöhe. Damit ist ein Gebäude mit einem Staffelgeschoss in - für diesen Bereich - angemessener Dimension und Wirkung möglich. Durch Höhenbegrenzung wird zudem erreicht, dass Nachbargrundstücke nicht durch den Bau von zu hohen Gebäuden verschattet werden (siehe oben WR 1).

Das **allgemeine Wohngebiet WA 2** ist entlang der HAUPTerschließungsstraßen Langenweg und Lagerstraße in einem Abstand von ca. 30 m (bzw. 40 m im südöstlichen Bereich) zur öffentlichen Verkehrsfläche und in einem Teilabschnitt nördlich des Langenweges und östlich des Hopfenweges (gegenüber dem Geschosswohnungsbau) festgesetzt.

Entlang der HAUPTerschließungsstraßen Langenweg und Lagerstraße werden die Festsetzungen des bestehenden Planungsrechts im Wesentlichen übernommen. Damit wird auf den straßenseitigen Grundstücksflächen ein höheres Maß der baulichen Nutzung zugelassen als auf den rückwärtigen Flächen direkt am Swarte Moor oder innerhalb der Wohngebiete. Der Langenweg hat eine verkehrliche Verbindungsfunktion, die ein höheres Maß der baulichen Nutzung zulässt; die Lagerstraße ist zudem bereits durch die öffentlichen Gebäude, wie Schule und Stadtteilbibliothek, geprägt, so dass sich hier weitere größere Gebäude gut einfügen werden. Zumal an beiden HAUPTerschließungsstraßen bereits größere Wohngebäude gebaut worden sind und hierdurch eine Vorprägung erkennbar ist. Die Zahl der Vollgeschosse, die GRZ und GFZ sind daher aus dem derzeit gültigen Bebauungsplan übernommen worden. Die Ausnahmeregelung, dass von der Zahl der Vollgeschosse unter bestimmten Voraussetzungen abgewichen werden kann, wird jedoch nicht übernommen. Die Ausnahmeregelung wurde bislang nicht in Anspruch genommen, so dass es keine Vorprägung gibt. Mit der Streichung der Ausnahmeregelung soll die Entwicklung in einem moderaten - der Bestandsbebauung angepassten - Maß erfolgen.

Die Festsetzungen des ehemaligen reinen Wohngebietes, südlich Achtern Wittenmoor, direkt am Langenweg (WR 2 der Änderung 428 II) werden nicht nur von der Art der Nutzung (allgemeines Wohngebiet) den Festsetzungen am Langenweg angepasst (siehe Kapitel 5.1), son-

dern auch vom Maß der Nutzung her dem Langenweg angepasst. Hierdurch werden die Festsetzungen entlang des Langenweges vereinheitlicht und der (analogen) städtebaulichen Situation entsprechend festgesetzt. Gleichzeitig ist damit an dieser Stelle ein höheres Maß der baulichen Nutzung zulässig als vorher (siehe oben).

Im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes sind nach dem bestehenden Bebauungsplan drei Vollgeschosse möglich. Im **allgemeinen Wohngebiet WA 3** am Hopfenweg sind die Festsetzungen des alten Bebauungsplanes (bis auf o. g. Ausnahmeregelung) zwar übernommen worden, im Vergleich zum „alten“ Bebauungsplan ist die Festsetzung der drei Vollgeschosse, von der räumlichen Ausdehnung her, auf den Bereich des vorhandenen Geschosswohnungsbaus beschränkt worden. Hiermit wird der Bestand gesichert, eine weitere räumliche Ausdehnung des mehrgeschossigen Wohnungsbaus ist jedoch nicht mehr möglich.

Gegenüber dem Geschosswohnungsbau östlich vom Hopfenweg wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei reduziert und es gelten die Festsetzungen des WA 2. Im Vergleich zu den anderen (peripheren) Wohnbereichen ist hier mehr möglich, da dieser Bereich durch den gegenüberliegenden Geschosswohnungsbau geprägt ist.

Das **allgemeine Wohngebiet WA 4** sichert mit der Zulässigkeit von drei Vollgeschossen den Bestand des Seniorenwohnstiftes und lässt gleichzeitig eine moderate Erweiterung zu, da ein Teil des Gebäudes bislang noch zweigeschossig ist.

Die ca. 6 m breite, nicht überbaubare Fläche im nördlichen Bereich des Langenweges, südwestlich der Verkehrsfläche, ist als **allgemeines Wohngebiet** festgesetzt. Dieser Streifen ist aus dem Bestandsplan übernommen worden, um die Baugrenze an dieser Stelle zu definieren. Die Baugrenze verläuft entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches. Es gelten die sonstigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Bei den **Flächen für Gemeinbedarf 1 und 2** wird das Maß der baulichen Nutzung aus dem Bestandsplan übernommen. Mit der Übernahme der Festsetzungen bleiben Erweiterungsmöglichkeiten der Schulgebäude über den Status quo hinaus erhalten.

Als **Fläche für Gemeinbedarf 3** ist der Bereich der Feuerwehr nördlich des Langenweges festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird überwiegend aus dem Bestandsplan übernommen. Die Zahl der Vollgeschosse wird jedoch auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Hiermit wird die ursprüngliche Möglichkeit von vier auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Mit zwei Vollgeschossen hat die Feuerwehr weiterhin die Möglichkeit der Erweiterung (in die Höhe). Darüber hinaus soll an dieser Stelle jedoch kein wesentlich höheres Gebäude in der Umgebung möglich sein.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung von 2017, wirksam. Das bedeutet, dass bei der **Ermittlung der Grundfläche** nun Nebenanlagen, Garagen etc. mitzurechnen sind. Mit der Umstellung auf die aktuelle BauNVO reduzieren sich somit die Versiegelungsmöglichkeiten auf den Grundstücken. Durch die Anwendung der aktuellen BauNVO wird in Bezug auf die Ausnutzung der Grundstücke der tatsächlich gewachsenen Bebauungsstruktur Rechnung getragen und der gesetzlichen Vorgabe gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen, entsprochen.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen sind im Wesentlichen aus dem Ursprungsplan bzw. den vorangegangenen Änderungen des Bebauungsplanes übernommen worden und verlaufen in den allgemeinen Wohngebieten in der Regel in einem Abstand von ca. 5 - 7 m parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen. In den reinen Wohngebieten sind die nicht überbaubaren Flächen im Ursprungsplan, beziehungsweise in den Planänderungen differenzierter strukturiert. Dies ist entsprechend übernommen worden.

Die ursprünglich festgesetzte Baugrenze zu der öffentlichen Grünfläche des Swarte Moors von ca. 3 m ist dort, wo es realisierbar ist, zum Schutz der öffentlichen Grünfläche auf ca. 5 m vergrößert worden. Um die Wallhecken zu schützen, sind in der Änderungsplanung Baugrenzen in der Regel in einem Abstand von 8 m zu den Wallhecken festgesetzt worden. Auch die Kronentraufbereiche plus 1,50 m der als zu erhalten festgesetzten Bäume sind zu deren Schutz nun als nicht überbaubare Flächen freigehalten worden. Gebäude, die durch diese Schutzmaßnahmen nun außerhalb der überbaubaren Fläche liegen, erhalten (nach § 7 der Satzung) erweiterten Bestandschutz. Dies gilt nur für Gebäude, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits vorhanden sind.

5.4 Grünordnerische Festsetzungen

Erhalt von Einzelbäumen

Die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind aus dem Ursprungsplan bzw. den Änderungsplanungen nach Überprüfung durch die Untere Naturschutzbehörde übernommen worden. Dabei sind einige nicht mehr als erhaltenswert beurteilte bzw. nicht mehr vorhandene Bäume weggefallen und andere, städtebaulich prägende, hinzugekommen. Als ein charakteristisches und prägendes Element schaffen die im Laufe der Jahre gewachsenen Bäume in diesem Quartier eine besondere Wohn- und Aufenthaltsqualität. Durch diese Festsetzung wird diese Funktion gesichert.

Flächen mit Bindung zum Bepflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Die Flächen mit Bindung zum Bepflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind im Wesentlichen aus den Bestandsplänen übernommen worden. Allerdings ist aufgrund der Bestandssituation aus dem (teilweisen) Anpflanzgebot ein Bepflanz- und Erhaltungsgebot geworden. Die Flächen grenzen im Bereich des Sportplatzes (ehemals 1. Änderung des Bebauungsplanes N-428 III) die öffentlichen Nutzungen von Sportplatz und Schule optisch von der Wohnbebauung ab. Im Bereich des Wabenweges und zwischen Hopfenweg und Hoppenriekels sind die Pflanzungen Bestandteil einer Wallhecke und geben dem Wohngebiet Struktur. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche am Wabenweg ist der Bewuchs ortsbildprägend. Der Erhalt dieses besonderen Charakters des Straßenraumes wird über diese Festsetzung gewährleistet.

Streuobstwiese

Die Streuobstwiese auf der Fläche für Gemeinbedarf 2 ist eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Sie ist als Kompensationsmaßnahme im Zusammenhang mit dem Bau der Mensa entstanden und soll durch diese Festsetzung weiterhin gesichert werden.

Dachbegrünung

Flachdächer und Dächer auf Gebäuden (und Nebengebäuden) mit einer Dachneigung von weniger als 15° sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Hierdurch wird Niederschlagswasser gespeichert und damit die Kanalisation entlastet. Bei der zusätzlichen Nutzung von Photovoltaikanlagen kann sich der Wirkungsgrad der Photovoltaikanlagen durch die Dachbegrünung erhöhen. Dachbegrünung dient der Wärme- und Kälte­dämmung und verbessert das Umgebungsklima. Mit dieser Festsetzung wird dem Belang der Anpassung an den Klimawandel (nach § 1 a Abs. 5 BauGB) Rechnung getragen.

Öffentliche Grünfläche

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche (mit den Zweckbestimmungen Parkanlage, Sportplatz, Spielplatz, Ballspiel und Festwiese) sind wasser­durchlässige Fuß- und Radwege zulässig. Durch die Wege wird das Swarte Moor erschlossen und als Erholungsort für vielfältige Freizeitaktivitäten nutzbar.

Der Fitness-Parcours, der im Jahr 2018 eingerichtet wurde, erweitert das bestehende Freizeitangebot und wird mit der entsprechenden textlichen Festsetzung planungsrechtlich abgesichert.

Einmal im Jahr findet das Ofenerdieker Seefest statt, das 2013 das Ofenerdieker Schützenfest abgelöst hat. Für das jährlich stattfindende

Event kann der dafür gekennzeichnete Bereich ausnahmsweise genutzt werden.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen wird die für das Quartier typische Durchgrünung erhalten und eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität in dem Gebiet erreicht. Gleichzeitig wird den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel gemäß § 1 a Abs. 5 BauGB und den ökologischen Zielsetzungen des Landschaftsrahmen- und des Landschaftsplanes Rechnung getragen.

Gewässer

Mit der Festsetzung, dass die vorhandenen Gewässer und Gräben in offener, naturnaher Form zu erhalten sind und die Böschungen nicht verändert werden dürfen, wird sowohl der ortsbildprägenden Wirkung als auch der Funktion der Entwässerung Rechnung getragen (siehe Kapitel 5.5).

5.5 Technische Infrastruktur

Entwässerung

Die Entwässerung für die jeweiligen Baumaßnahmen ist noch gesondert zu prüfen, da die entwässerungstechnische Infrastruktur nicht in allen Bereichen des Plangebietes vorhanden ist¹².

Im Plangebiet befinden sich entlang der Straßen sowie zwischen den Grundstücken teilweise Gräben. Diese stellen Gewässer im Sinne des Wasserrechts dar und dürfen nur mit Genehmigung der unteren Wasserbehörde verändert werden (Verrohrung, Böschungsverbau, Beseitigung usw.).¹³ Grundsätzlich sind die im Plangebiet vorhandenen Gräben in offener naturnaher Form zu erhalten. Die Gräben sind ein für dieses Gebiet naturbedingtes, topographisches, authentisches Element, das durch diese Festsetzung erlebbar und dauerhaft gesichert wird.

Durch das Plangebiet sowie das Swarte Moor verläuft die Nordbäke, ein Verbandsgewässer der Haaren-Wasseracht. Laut Satzung der Haaren-Wasseracht sind die Errichtung von baulichen Anlagen jeder Art, Einfriedungen über 1,20 m Höhe, Veränderungen der Geländeoberkante und Anpflanzungen in einer Entfernung von weniger als 5 m von der oberen Böschungsoberkante (und nicht der Grundstücksgrenze) oder bei verrohrten Gewässern von Rohrleitungsachsen unzulässig. Es gilt grundsätzlich, dass Ufergrundstücke nur so bewirtschaftet werden dürfen, dass die Unterhaltung des Gewässers nicht beeinträchtigt wird. Die Erfordernisse des Uferschutzes sind bei der Nutzung zu beachten. Der Gewässerräumstreifen muss in öffentlichem Eigentum verbleiben.

¹² Stellungnahme der Wasserbehörde vom 08.12.2017.

¹³ Stellungnahme der Wasserbehörde vom 08.12.2017.

Einer Übertragung der Flächen in Firmen-/Privatbesitz wird seitens der Haaren-Wasseracht widersprochen. Eine Übernahme des Gewässer-räum- und Pflegestreifens durch die Haaren-Wasseracht kann in Aussicht gestellt werden. Eine private Nutzung des 5 m breiten Gewässer-räum- und Pflegestreifens ist grundsätzlich auszuschließen. Neben seiner naturschutzfachlichen Funktion dient das Swarte Moor auch als Retentionsraum. Diesen gilt es grundsätzlich zu erhalten.¹⁴ Durch den entsprechenden Hinweis auf der Planzeichnung wird auf die Satzung der Haaren-Wasseracht verwiesen und die Nordbäke vor Beeinträchtigungen geschützt.

Brandschutz

Für die Aus- und Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche bis zum Grundstück der Freiwilligen Feuerwehr Ofenerdiek ist dauerhaft die Anforderung der Richtlinie über Flächen der Feuerwehr (Nds. MBI. Nr. 35 q/2012) zu beachten und anzuwenden.

Im Verlauf der Aus- und Zufahrt zum Grundstück der Freiwilligen Feuerwehr Ofenerdiek sind die dort zu erhaltenden Bäume so zu pflegen, dass das erforderliche Lichtraumprofil von 3,50 m Breite und 3,50 m Höhe für die Durchfahrt von Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr ungehindert möglich ist.¹⁵

5.6 Schallschutz

Vorkehrungen zum Schallschutz sind bei Neubauten und wesentlichen baulichen Änderungen zu beachten. Aufgrund der Bestandssituation werden passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen, so dass alle schutzbedürftigen Räume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ausreichend vor unzulässigen Lärmbelastungen geschützt werden. Die im Einzelnen notwendigen Schallschutzmaßnahmen ergeben sich aus der Höhe des Beurteilungspegels und den sich daraus ergebenden, nach DIN 4109¹⁶ im Gutachten¹⁷ errechneten maßgeblichen Außenlärmpegeln L_a .

Welche Räume explizit zu schützen sind, ergibt sich aus der DIN 4109-1:2016-07, Kap 3.16 „Schutzbedürftiger Raum“. Die resultierenden Außenlärmpegel sind, sofern keine individuelle Beurteilung erfolgt, für alle Geschosse und alle Fassaden gleichermaßen anzuwenden. Ein individueller Schallschutznachweis bietet sich bei Gebäuden an, die von anderen Gebäuden abgeschirmt werden, oder die Fensterflächen an schallabgewandten Gebäudeseiten vorsehen. Ein individueller Schall-

¹⁴ Stellungnahme der Haaren-Wasseracht vom 01.12.2017.

¹⁵ Stellungnahme der Feuerwehr vom 29.05.2019.

¹⁶ DIN 4109-1:2016-07, Teil 1: Mindestanforderungen und DIN 4109-2:2016-07, Teil 2: Rechnerischer Nachweis der Erfüllung der Anforderungen; Schallschutz im Hochbau, Beuth Verlag GmbH, Berlin; bauaufsichtlich eingeführt durch RdErl. d. MU v. 21.01.2019 in Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VVTB), Teil A 5, Schallschutz.

¹⁷ Schalltechnisches Gutachten Bebauungsplan Änderung Nr. 1 N-428, Stadtplanungsamt - Dipl. Phys. Hartmut Lübbers, 2019.

schutznachweis kann im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren vorgelegt werden.

Aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln L_a gemäß DIN 4109-2:2016-07 ergeben sich die Lärmpegelbereiche LP nach DIN 4109-1:2016-07-Tabelle 7. Mit Kenntnis der Lärmpegelbereiche LP lassen sich die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile bestimmen. Die Tabelle in § 5 der Satzung zeigt den Zusammenhang zwischen den einzelnen Lärmpegelbereichen LP II bis LP IV und den jeweiligen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßen $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile für schutzbedürftige Räume. Die maßgeblichen Außenlärmpegel L_a sind in der Planzeichnung dargestellt.

Sofern die jeweiligen Gebäude selbst zum Schallschutz beitragen, können die maßgeblichen Außenlärmpegel auf den schallabgewandten Gebäudeseiten reduziert werden. Gemäß DIN 4109-2:2016-07, Kap. 4.4.5.1, kann ohne besonderen Nachweis der maßgebliche Außenlärmpegel L_a für die zur maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden. Eine Reduzierung des maßgeblichen Außenlärmpegels um 5 dB(A) ist gleichbedeutend mit einer Erniedrigung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe. Somit ist z. B. bei einer Einzelhausbebauung im Lärmpegelbereich III für die zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite der Lärmpegelbereich II anzusetzen. Diese Situation trifft für die Gebäude an der Lagerstraße, Am Strehl und am Hopfenweg, die sich im Lärmpegelbereich III befinden, zu. Für Gebäude am Langenweg und im Lärmpegelbereich IV muss auf der schallabgewandten Gebäudeseite grundsätzlich von erhöhten Lärmbelastungen ausgegangen werden, die die Anforderungen an den Lärmpegelbereich III erfüllen müssen.

Der kritische Beurteilungspegel von 45 dB(A), der vor den Fenstern der Schlafräume nachts nicht auftreten sollte, wird entlang der Hauptschließungsstraßen des Plangebietes überschritten. Alle Flächen, in denen der Lärmpegelbereich LP III oder LP IV erreicht wird, sind betroffen, so dass in diesen Bereichen Schlafräume grundsätzlich mit schalldämmten Lüftungssystemen auszustatten sind. Gebäude, die im LP II liegen, befinden sich grundsätzlich in der zweiten Baureihe zur jeweiligen Erschließungsstraße, so dass aufgrund der abschirmenden Wirkung der ersten Baureihe für die dahinter liegenden Gebäude keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen für Schlafräume an der Lagerstraße, Am Strehl und am Hopfenweg erforderlich sind.

Freiflächen, wie z. B. Terrassen und Balkone, also so genannte Außenwohnbereiche, sollen so angeordnet werden, dass ein ungestörter Aufenthalt im Freien gewährleistet werden kann. Aus diesem Grund sind in den Bereichen ab einem Beurteilungspegel von 65 dB(A) tags ungeschützte Außennutzungen nicht zu empfehlen. Aus dem schalltechnischen Gutachten geht hervor, dass ein Beurteilungspegel von 65 dB(A)

lediglich im Nahbereich des Langenweges errechnet wurde, so dass hier keine Außenwohnbereiche errichtet werden sollten.¹⁸

5.7 Kampfmittel

Grundsätzlich wird aus Vorsorgegründen im gesamten Plangebiet vor Baumaßnahmen eine Kampfmittelsondierung empfohlen.

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Kampfmittelverdachtsflächen ist (nach der Luftbildauswertung des LGLN vom 17.01.2018¹⁹) davon auszugehen, dass noch Kampfmittel vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann (siehe Kapitel 4.6.2). Innerhalb dieser Verdachtsbereiche ist im Boden mit Kampfmitteln zu rechnen. Alle Verdachtsbereiche liegen auf städtischen Eigentumsflächen. Aus Sicherheitsgründen sind auf einigen gekennzeichneten Kampfmittelverdachtsflächen Gefahrenforschungsmaßnahmen durchzuführen. Diese werden von der Stadt, als Eigentümerin der betroffenen Flächen, in Auftrag gegeben.

Insgesamt gibt es lt. o. g. Luftbildauswertung des LGLN fünf Kampfmittelverdachtsflächen in diesem Bereich. Die südliche Verdachtsfläche liegt im Swarte Moor und braucht zurzeit nicht untersucht werden. Für die Fläche zwischen Sporthalle/Jugendfreizeitstätte (auf der Fläche für Gemeinbedarf 2) und dem Sportplatz (auf der Grünfläche) gibt es ebenfalls zurzeit keinen Anlass, eine Kampfmittelprüfung durchzuführen. Eine Kampfmittelprüfung ist erst dann erforderlich, wenn in diesem Gebiet Baumaßnahmen (z. B. Wegebau oder Leitungsverlegungen) durchgeführt werden. Die Verdachtsflächen auf dem Sportplatz der Grünfläche sowie die Verdachtsfläche auf dem Sportplatz mit Spielfläche/Spielplatz auf der Gemeinbedarfsfläche 1 werden aktiv genutzt. Da auf diesen Flächen von Zeit zu Zeit Erdarbeiten durchgeführt werden, sind aus Sicherheitsgründen für diese Verdachtsflächen Kampfmitteluntersuchungen durchzuführen. Bei der Verdachtsfläche beim Schulzentrum Ofenerdiek ist erst dann eine Kampfmitteluntersuchung erforderlich, wenn eine Bebauung stattfindet.²⁰

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Bombenblindgänger, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN zu benachrichtigen.

5.8 Altlasten

Da das Plangebiet einige Altlastenverdachtsflächen aufweist (siehe Kapitel 4.6.3), kann eine Überprüfung dieses Sachverhalts in einem ent-

¹⁸ Schalltechnisches Gutachten Bebauungsplan Änderung Nr. 1 N-428, Stadtplanungsamt - Dipl. Phys. Hartmut Lübbers, 2019.

¹⁹ LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst; Ergebnis der Luftbildauswertung, 17.01.2018.

²⁰ Stellungnahme der Bodenschutzbehörde vom 18.06.2019 und Ergänzung vom 27.08.2019.

sprechenden Baugenehmigungsverfahren (z. B. Neubauvorhaben oder Nutzungsänderung) erforderlich werden²¹.

Sollten konkrete Hinweise auf Altlasten im Plangebiet bekannt werden, ist die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

5.9 Artenschutz

Die vorhandenen Einzelbäume, Wallhecken, Wälder und Wiesenflächen bieten Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten. Diese werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht eingeschränkt, sondern in ihrem Bestand gesichert.

Artenschutzrechtliche Eingriffe werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht vorbereitet.

5.10 Örtliche Bauvorschriften

Einfriedungen

Durch die Festsetzung, dass Einfriedungen aus standortgerechten, heimischen Gehölzen herzustellen sind, wird der ursprüngliche und besondere Charakter des Gebietes erhalten und dem Trend, sich über blickundurchlässige Zäune dem öffentlichen Raum „zu verschließen“, entgegengewirkt. Die Aufenthaltsqualität im Quartier wird durch diese grünen Elemente gesichert. In Verbindung mit Hecken sind sich unterordnende, blickdurchlässige Zäune jedoch möglich. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind zur Nachbarterrasse hin blickdichte Zaunelemente als seitlicher Terrassensicht- und Wetterschutz aus massivem natürlichen Material (Holz, Ziegelmauerwerk) zulässig. Hierdurch kann auch bei enger Bebauung die Privatsphäre gewahrt werden.

Stellplätze und Zufahrten

Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je fünf Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Durch diese Festsetzung soll der Bebauungsplan an dem heutigen Standard angepasst, die charakteristische Durchgrünung des Gebietes mit heimischen Laubbäumen - auch bei neuen Bauvorhaben - und eine Verbesserung des Kleinklimas und der Wohnqualität erreicht und langfristig erhalten werden.

Die Zufahrten und Stellplätze sind so herzustellen, dass mindestens der überwiegende Teil des Niederschlagswassers versickern kann. Damit wird über die Anforderungen des § 9 Abs. 4 der NBauO hinausgegangen und die Versickerungsmöglichkeit des Niederschlagswassers auf dem Grundstück erhöht.

²¹ (gekürzte) Stellungnahme der Bodenschutzbehörde vom 08.12.2017.

Nicht überbaute Grundstücksfläche

Um den durchgrünten Charakter in dem Gebiet dauerhaft zu erhalten (und dem § 9 Abs. 2 NBauO Nachdruck zu verleihen), wird festgesetzt, dass nicht überbaute Grundstücksfläche, die nicht durch zulässige bauliche Anlagen genutzt werden, ausschließlich als Rasen-, Stauden- oder Gehölzfläche oder als Nutzgarten (Obst-/Gemüsegarten) gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten sind. Damit wird eine flächige Gestaltung mit toten Materialien, wie z. B. Kies, Schotter oder andere Formen der Versiegelung, wie z. B. Rasengittersteinen, Fugenpflaster o. Ä., ausgeschlossen.

5.11 Solarenergie

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 f) BauGB sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes und insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien (...) zu berücksichtigen. Mit der textlichen Festsetzung § 9 Solarenergie wird dieser gesetzlichen Vorgabe entsprochen und von der Möglichkeit des § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB Gebrauch gemacht und festgesetzt, dass bei der Errichtung von Hauptgebäuden mindestens 30 % der geneigten Dachfläche (Dachneigung mehr als 15°) bzw. mindestens 50 % der Fläche von Flachdächern (Dachneigung bis zu 15°) mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) auszustatten sind. Bezugsgröße ist die gesamte (Brutto-)Dachfläche, ohne Abzug von Dacheinbauten (Fenster, Gauben etc.) oder Dachunterbrechungen (Terrassen oder Balkone).

Gleichzeitig werden mit dieser Festsetzung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB die vom Rat beschlossenen Ziele des Klimaschutzes umgesetzt. Diese werden im Integrierten Energie- und Klimaschutzkonzept (InEKK) 2020, das 2012 vom Rat der Stadt Oldenburg beschlossen wurde, formuliert und haben zum Ziel, dass rund 100.000 Tonnen weniger Kohlendioxid in Oldenburg ausgestoßen werden sollen als im Referenzjahr 1990.

Voraussetzung für die Regelung ist, dass ein wirtschaftlicher Betrieb der vorgeschriebenen Anlagen möglich und damit die Bestimmung auch zumutbar ist. Grundsätzlich ist der Nachweis einer Wirtschaftlichkeit von Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) erbracht. An dieser Stelle wird auf eine aktuelle Faktensammlung des Fraunhofer Instituts verwiesen „Aktuelle Fakten zur Photovoltaik in Deutschland“ zusammengestellt von Dr. Harry Wirth, Fraunhofer ISE, Fassung vom 31. Juli 2019. Für den konkreten Nachweis einer Wirtschaftlichkeitsprüfung sind die Investitions- und ggf. Finanzierungskosten sowie Betriebskosten der Anlage den Einnahmen, dazu zählen die Einspeisevergütung nach dem EEG²² und die vermiedenen Strombezugskosten, die durch den Eigenverbrauch des PV-Stroms (oder gesparte Heizkosten bei Solarthermie), gegenüberzustellen. Der Betrachtungszeitraum ist in der Regel auf 20

²² EEG = Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (kurz: Erneuerbare-Energien-Gesetz, EEG 2019).

Jahre ausgelegt. Das Ergebnis wird neben den rein technischen Faktoren (Ausrichtung der Anlage zur Sonne, Verschattung durch andere Anlagen oder Bäume) und den durchschnittlich zu erwartenden Wetterbedingungen, insbesondere durch den Strompreis und den zu erwartenden Anteil des Eigenverbrauchs, bestimmt. Da die Einspeisevergütung inzwischen deutlich unter dem Strompreis liegt, wirkt sich ein hoher Anteil des Eigenverbrauchs positiv auf die Wirtschaftlichkeit aus.²³ Bei Mehrfamilienhäusern können für die Organisation des Mieterstroms Kontraktoren mit der Investition und der Verwaltung beauftragt werden.

Der Nachweis der Wirtschaftlichkeit von PV-Anlagen ist aktuell in zwei Oldenburger Energiekonzepten (zum Bebauungsplan O-822, Teil A, und zum Bebauungsplan S-745 B) rechnerisch belegt worden. In den Konzepten sind Beispielrechnungen durchgeführt worden, die eine Spanne von 9,7 % - 3,1 % Rendite aufgezeigt und im Ergebnis eine Wirtschaftlichkeit von Photovoltaik-Anlagen ergeben haben.²⁴

Grundsätzlich sind Gründächer und Solaranlagen kombinierbar (vgl. Kapitel 5.4).

5.12 Denkmalschutz

In der Lagerstraße 36 befindet sich eine Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt. Diese wird nachrichtlich übernommen. Nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz²⁵ sind Kulturdenkmale instand zu halten, zu pflegen, vor Gefährdung zu schützen und, wenn nötig, instand zu setzen²⁶. Die Umgebung des Baudenkmals ist so zu gestalten, dass das Erscheinungsbild des Baudenkmals nicht beeinträchtigt wird²⁷.

Aus dem Plangebiet sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand der archäologischen Denkmalpflege²⁸ keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da derartige Fundstellen jedoch nie auszuschließen sind, ist der Hinweis auf der Planurkunde zu beachten.

5.13 Nachrichtliche Übernahmen

Wallhecken

Die Wallhecken sind gemäß § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 22 Abs. 3 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) geschützt und nachrichtlich übernommen worden. Zum Schutz der Wallhecken sind in der

²³ Stellungnahme des Fachdienstes Umweltmanagement der Stadt Oldenburg vom 13.08.2019.

²⁴ Ebenda.

²⁵ Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, zuletzt geändert am 26.05.2011.

²⁶ Vgl. ebenda § 6 Absatz 1.

²⁷ Vgl. ebenda § 8.

²⁸ Stellungnahme des Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie vom 07.12.2017.

Änderungsplanung zusätzlich Baugrenzen, in der Regel in einem Abstand von 8 m zu den Wallhecken, festgesetzt worden (siehe Kapitel 5.3).

6. Gewichtung der unterschiedlichen städtebaulichen Belange, Planungsalternativen

Anlass für die Änderung dieses Bebauungsplanes ist, dass geplante Neubauvorhaben zwar die in den Bebauungsplänen festgesetzten Maße der baulichen Nutzung einhalten, aber, gemessen an der umgebenden Bestandsstruktur, als überdimensioniert und unmaßstäblich empfunden werden (siehe Kapitel 1.1). Die städtebauliche Zielsetzung, die sich hieraus ableiten lässt, den Charakter der vorhandenen Siedlungsstruktur zu erhalten, indem die Maße der baulichen Nutzung der tatsächlich entstandenen Bebauung angepasst werden (siehe Kapitel 1.2). Dies erfolgt durch ergänzende Festsetzungen, durch die Baurechte reduziert werden (siehe Kapitel 5.2) und infolgedessen die (ökonomische) „Ausnutzung“ der Grundstücke in weiten Teilen nicht mehr in dem Maße möglich sein wird, wie vor der Planänderung.

Die Alternative, hier die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes beizubehalten, hätte zur Folge, dass im Zuge des sich vollziehenden Generationswechsels in den Quartieren die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung maximal ausgenutzt werden (könnten). Hierdurch würde sich das städtebauliche Erscheinungsbild stark verändern und die gewachsene Siedlungsstruktur überformt werden.

Die gewachsenen Strukturen, die den Siedlungscharakter und die für dieses Quartier in Oldenburg typische Stadtbild und die besondere Wohnqualität ausmachen, sollen durch diese Planänderung gesichert werden. Damit ist dem Erhalt der vorhandenen Siedlungsstruktur eine höhere Priorität eingeräumt worden als die maximale Ausnutzung der Grundstücke und damit der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in nennenswertem Umfang. Der Wohnbedarf der Bevölkerung soll stattdessen primär in den Bereichen, die für Nachverdichtung vorgesehen sind (siehe Kapitel 1.1), befriedigt werden.

7. Städtebauliche Daten

Plangebietsgröße	69,3 ha
Wohngebiete	37,9 ha
Fläche für Gemeinbedarf	6,5 ha
Straßenverkehrsfläche	7,0 ha
Grünflächen	17,8 ha

8. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung

Der Stadt Oldenburg (Oldb) entstehen durch die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes N-428 Kosten für die Planung und den Verwaltungsaufwand der Verfahrensabwicklung.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) in seiner Sitzung am 16.12.2019 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, 20.01.2020

gez. Jürgen Krogmann

L.S.

Oberbürgermeister