

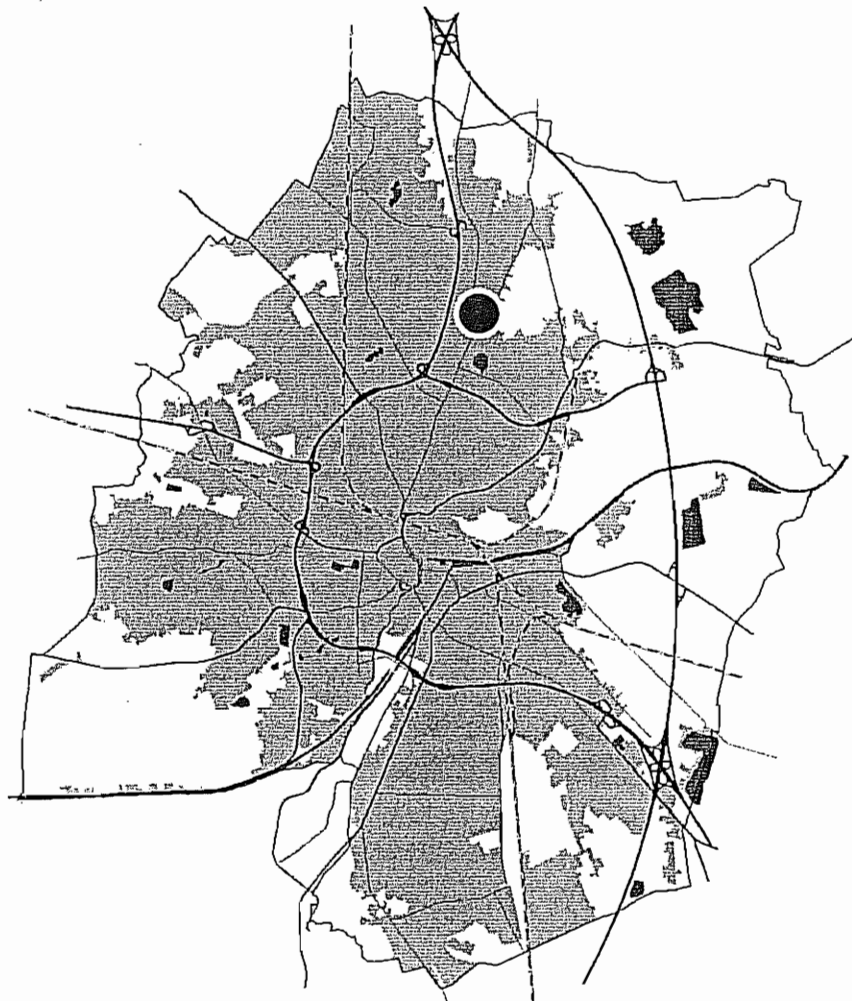


Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes N-433 (östl. Wilhelmshavener Heerstraße / westl. Heidelberger Straße)

ohne
örtliche Bauvorschriften

Begründung

Rechtsverbindlich seit 06.07.2012



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Rahmenbedingungen	3
2.1 Bisherige Rechtsverhältnisse	3
2.2 Örtliche Gegebenheiten	4
2.3 Zustand und Bewertung von Natur und Landschaft	4
2.4 Eingriffe in Natur und Landschaft	4
2.5 Nichtdurchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung	5
3. Inhalt des Planes	5
3.1 Grundsätzliche Festsetzungen	5
3.2 Die weiteren Festsetzungen	5
3.3 Berücksichtigung von Natur und Landschaft	8
3.4 Erschließung	9
3.5 Immissionsschutz	9
3.6 Altlasten und Kampfmittel	11
4. Städtebauliche Daten	11
5. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung	12

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Flächen des Plangebietes sind durch den Bebauungsplan N-433, der seit dem 19.08.1977 rechtsverbindlich ist, als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Eine Bebauung der Flächen wurde jedoch bis zum heutigen Tage noch nicht umgesetzt. Nach einem Eigentumswechsel soll nunmehr eine städtebauliche Entwicklung auf Grundlage eines vorgelegten Konzeptes angestrebt werden. Dieses Konzept sieht unter Berücksichtigung der bereits auf den anschließenden Bauflächen entstandenen Bebauung eine Mischgebietsnutzung zur Wilhelmshavener Heerstraße sowie eine Wohnnutzung für den östlichen Bereich vor. Diese Zielsetzung des Konzeptes könnte den vorhandenen Siedlungsraum arrondieren unter Berücksichtigung der bereits entstandenen städtebaulichen Entwicklung. Für diese geplante städtebauliche Entwicklung ist eine Bebauungsplanänderung notwendig. Somit wird die Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes N-433 durchgeführt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Anpassung berichtigt.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bisherige Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan 1996 stellt die Flächen des Plangebietes als gewerbliche Bauflächen dar.

Für das Plangebiet sowie für die allseitig anschließenden Flächen werden Festsetzungen durch den Bebauungsplan N-433 aus dem Jahre 1977 getroffen. Für den südlich anschließenden Bereich ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit max. vier Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl von 1,1 festgesetzt. Östlich anschließend ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, welches sich bis in den anschließenden nördlichen Bereich des Plangebietes erstreckt. Für dieses allgemeine Wohngebiet ist eine max. Zweigeschossigkeit, eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Der übrige, nördlich anschließende Bereich im Eckbereich Wilhelmshavener Heerstraße Triftweg ist als eingeschränktes Gewerbegebiet mit max. vier Vollgeschossen festgesetzt. Hier ist eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl von 1,1 zulässig. Westlich an das Plangebiet angrenzend, somit westlich der Wilhelmshavener Heerstraße, ist ebenfalls ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, wobei hier für die südlichen Flächen die Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes N-433 seit dem 16.04.2004 rechtsverbindlich ist. Die Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes N-433 schafft ebenfalls die Grundlage für eine städtebauliche Umstrukturierung und eine Anpassung an die vorhandene Siedlungsstruktur. So wurden durch die Änderung Nr. 2 die Ziele einer Ergänzung der vorhandenen Siedlungsbereiche durch die Schaffung von Wohnbauflächen und eine städtebauliche Beordnung des vorhandenen Gewerbebestandes angestrebt.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Die Fläche des Plangebietes ist derzeit noch unbebaut. Zu den Grundstücksgrenzen sowie entlang der Wilhelmshavener Heerstraße ist umfangreicher Altbaumbestand vorhanden.

2.3 Zustand und Bewertung von Natur und Landschaft

Die Flächen des Plangebietes stellen sich in der Örtlichkeit als Grünlandflächen dar, die dreiseitig mit Wallhecken bzw. altem Baumbestand zur anschließenden vorhandenen Bebauung abgegrenzt sind. Westlich wird die Fläche entlang der Wilhelmshavener Heerstraße mit altem Straßenbaumbestand begrenzt. Derzeit ist die Fläche noch unerschlossen.

2.4 Eingriffe in Natur und Landschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine noch unbebaute Fläche, die planungsrechtlich als eingeschränktes Gewerbegebiet durch den Bebauungsplan N-433 festgesetzt ist.

Für die Eingriffsbeurteilung sind somit die durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan N-433 ermöglichten Eingriffe mit den künftig möglichen Eingriffen in Verhältnis zu setzen und zu prüfen.

Nach der alten Baunutzungsverordnung (BauNVO von 1968/1977) ist bei einer Ausweisung eines Gewerbegebietes von einem Versiegelungsgrad von bis zu 100 % auszugehen. Somit ist mit der Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes N-433 und der Ausweisung von Wohn- und Mischgebieten grundsätzlich von einer Reduzierung der lt. ursprünglichem Bebauungsplan N-433 möglichen Versiegelung auszugehen. Ein Eingriff in Natur und Landschaft ist somit nicht zu erwarten. Unter dem Vermeidungsaspekt werden zudem städtebaulich prägende Einzelbäume sowie Grünstrukturen als zu erhalten festgesetzt.

Entlang der Wilhelmshavener Heerstraße stehen große, vitale, ortsbildprägende Eichen. An der Stelle, wo die private Erschließung auf die Wilhelmshavener Heerstraße trifft, befindet sich derzeit eine Bushaltestelle. Die Verlegung der Bushaltestelle hat möglichst ohne Eingriffe in bestehenden Baumstandorte zu erfolgen. Soweit Eingriffe in festgesetzte Baumstandorte nicht vermieden werden können, sind diese entsprechend zu kompensieren.

Es befindet sich an der südlichen Grenze des Planbereiches ein Grenzgraben zwischen den Flurstücken 1980/57 und 56/11. Dieser Graben ist ein Gewässer im Sinne des Nds. Wassergesetzes und darf nur mit vorheriger Genehmigung der unteren Wasserbehörde und Zustimmung der Miteigentümer verändert werden. Grundsätzlich ist der Graben in offener und naturnaher Form zu erhalten.

2.5 Nichtdurchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Mit der Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes N-433 wird auf einer ca. 0,8 ha großen Fläche östlich der Wilhelmshavener Heerstraße und westlich der Heidelbergstraße eine städtebauliche Neuordnung umgesetzt. Grundlage ist eine städtebauliche Arrondierung des Siedlungsraumes unter Berücksichtigung der anschließenden bereits vorhandenen Bebauung.

Da es sich bei den Bauflächen um Flächen handelt, die bereits auf Grundlage des Bebauungsplanes N-433 aus dem Jahre 1977 hätten weitestgehend bebaut sein können und durch die Änderung Nr. 4 die Versiegelungsrate nicht erhöht, sondern im Gegenteil, durch die künftigen Festsetzungen deutlich reduziert wird, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild zu erwarten.

Da der Bebauungsplan die Wiedernutzbarmachung von Flächen gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) ermöglicht und die zulässige Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20 000 m² beträgt, kann von einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 13 a BauGB abgesehen werden.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Städtebauliche Zielsetzung ist eine Mischnutzung auf den Grundstücken mit direkter Ausrichtung zur Wilhelmshavener Heerstraße und eine Wohnnutzung auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen. Somit kann der Funktion der Wilhelmshavener Heerstraße als Hauptverkehrsstraße Rechnung getragen werden und gleichzeitig eine städtebauliche Arrondierung der bereits vorhandenen Wohnbebauung im Bereich der Heidelberger Straße erreicht werden.

Der Flächennutzungsplan 1996 wird auf dem Wege der Berichtigung angepasst. Die ursprünglich als gewerbliche Baufläche dargestellte Fläche wird als gemischte Baufläche sowie teilweise als Wohnbaufläche umgewandelt.

3.2 Die weiteren Festsetzungen

Inhalt der Planung ist es, das Maß der baulichen Nutzung des bereits bestehenden Siedlungsbereiches aufzugreifen und gleichzeitig ein Einfügen künftiger Bauvorhaben entsprechend der Art der baulichen Nutzung zu sichern. Eine städtebauliche Fortschreibung und Abrundung der vorhandenen Siedlungsflächen soll in diesem Bereich durch die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten ermöglicht werden. So wird die Art der baulichen Nutzung der östlichen Flächen im Plangebiet entsprechend der nordöstlich anschließenden Bereiche als

allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Lediglich entlang der Wilhelmshavener Heerstraße unter Berücksichtigung der anschließenden Gewerbeflächen wird der städtebaulichen Situation durch die Festsetzung eines Mischgebietes Rechnung getragen. Somit kann eine städtebaulich sinnvolle Abstufung der einzelnen Nutzungen erfolgen.

Das Maß der baulichen Nutzung für die künftigen allgemeinen Wohnbauflächen soll einen Übergang zwischen der vorhandenen Wohnbebauung (Triftweg/Heidelberger Straße/Etzhorner Weg) und der vorhandenen gewerblichen Nutzung entlang der Wilhelmshavener Heerstraße sichern. Somit können im allgemeinen Wohngebiet des Plangebietes ca. 26 neue Wohneinheiten geschaffen werden. Die Wohnbauflächen, die über den neu geplanten privaten Erschließungsstich erschlossen werden, werden somit als allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,9 mit einer möglichen Zweigeschossigkeit geplant. Um eine Gebäudeausführung mit einem Flachdach zu ermöglichen, bei der die festgesetzte Geschossflächenzahl Berücksichtigung finden kann, sollen ausnahmsweise Staffelgeschosse als zusätzliches oberstes Vollgeschoss ermöglicht werden, soweit sie als oberstes Geschoss angeordnet und gegenüber den Haupttraufkanten des darunterliegenden Gebäudegeschosses um 1,00 m zurückgesetzt werden. Ausnahmsweise sind einseitige Rücksprungbreiten von mind. 2,00 m einzuhalten. Voraussetzung für diese Ausnahme ist das städtebauliche Einfügen in das Gesamtensemble unter Berücksichtigung der Baumstandorte. Für die Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt werden. Diese Bauform berücksichtigt eine Bauweise, die den Ansprüchen eines energiebewussten Bauens gerecht wird und ermöglicht einen abgestuften Übergang in östlicher Richtung.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Gartenbaubetriebe und Tankstellen widersprechen der planerischen Zielsetzung aufgrund ihrer Flächenintensität und ihrer Emissionen (Geruch/Lärm) und werden deshalb gem. § 1 (6) BauNVO im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen. Zudem ist der Standort für eine Tankstelle rückwärtig der Erschließung der Wilhelmshavener Heerstraße ungünstig.

Das Maß der baulichen Nutzung für die Mischgebietsflächen wird als Übergang zwischen der Wilhelmshavener Heerstraße und der Wohnbebauung sowie unter Berücksichtigung der angrenzenden eingeschränkten Gewerbeflächen mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,1 mit einer möglichen Dreigeschossigkeit festgesetzt. Es ist die offene Bauweise vorgesehen. Um eine Höhenentwicklung der Gebäude im Gebiet zu erreichen, die die Wilhelmshavener Heerstraße als Hauptverkehrsstraße sowie die vorhandenen Wohnbauflächen ausreichend berücksichtigt, wird eine Abstufung der festgesetzten First- bzw. Gebäudehöhen festgesetzt. Im Bereich der Wilhelmshavener Heerstraße ist durchaus ein etwas höheres Gebäude gewünscht, um die angestrebte Abschirmung erreichen zu können. Hier ist eine max. Firsthöhe von 15,00 m festgesetzt. Das Mischgebiet im Übergang zu dem neuen allgemeinen Wohngebiet wird mit einer festgesetzten max.

Firsthöhe von 12,00 m begrenzt. Diese Gebäudehöhe ermöglicht eine Abschirmfunktion gegenüber den allgemeinen Wohngebieten unter gleichzeitiger Berücksichtigung der anschließenden bereits vorhandenen Wohnbebauung. Durch die Bestimmung, dass Staffelgeschosse als oberstes Geschoss unter Berücksichtigung der Firsthöhe, die dann als Gebäudehöhe gilt, angeordnet werden dürfen, soweit sie gegenüber den Haupttraufkanten des darunterliegenden Gebäudegeschosses um mind. 1,00 m zurückgesetzt werden, wird eine Flachdachsituation bei den Gebäuden ermöglicht. Die für die Staffelgeschosse vorgesehenen Rücksprünge können unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Situation und unter Berücksichtigung der Baumstandorte ausnahmsweise aufgesplittet oder einseitig angeordnet werden, so dass der örtlichen Situation Rechnung getragen werden kann. Eine Rücksprungbreite von mind. 2,00 m insgesamt ist jedoch einzuhalten.

Dieses Maß berücksichtigt eine prägende Straßenrandbebauung, die der Wilhelmshavener Heerstraße gerecht wird und ermöglicht eine ausgeglichene Mischung von Wohnen und gewerblicher Nutzung. Hier sollen neben gewerblichen Einheiten ca. 12 Wohneinheiten ermöglicht werden.

Im Mischgebiet (MI) sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Diese Nutzungen sollen in dem festgesetzten Mischgebiet ausgeschlossen werden, da bedingt durch den Flächenzuschnitt sowie die Lage des Mischgebietes zum allgemeinen Wohngebiet entstehende Konflikte von vornherein entgegengewirkt werden soll.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Sie ermöglichen im Bebauungsplangebiet die durch das Konzept vorgesehene städtebauliche Entwicklung und können somit eine dem Siedlungsraum entsprechende Bebauung vorbereiten.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plangebiet so angeordnet und bemessen, dass im Bereich der vorgesehenen Wohnbebauung siedlungstypische Aufteilungen entstehen und darüber hinaus eine eindeutige Trennung zwischen den Mischgebietsflächen und den Wohnbauflächen erreicht wird. Garagen, Stellplätze sowie Abstellräume sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Verkehrsflächen der Wilhelmshavener Heerstraße nicht zulässig. Durch diese Festsetzungen soll eine unverhältnismäßige Versiegelung entlang der Hauptverkehrsstraße Wilhelmshavener Heerstraße verhindert werden.

Um eine Durchgrünung des Plangebietes sicherzustellen und zu fördern, werden die vorhandenen Grünbereiche bzw. Altbaumbestände, soweit sie der Ausweisung von Bauflächen sowie der geplanten privaten Erschließung nicht entgegenstehen, festgesetzt. Beim Abgang der festgesetzten Bäume werden entsprechende Ersatzpflanzungen gefordert.

Entlang der östlich des Plangebietes festgesetzten Wallhecke wird die bereits im Bebauungsplan N-433 festgesetzte Anpflanzfläche übernommen. Zusätzlich werden die Wallhecken im Bereich des allgemeinen Wohngebietes durch die Festsetzung von Anpflanzflächen gesichert. Auf

diesen Flächen mit der Bindung für Bepflanzungen sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind heimische standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Diese Festsetzung soll den vorhandenen Bewuchs sichern und gleichzeitig die somit entstandene optische Trennung zwischen dem bereits bestehenden Wohngebiet und den neu geschaffenen Wohnbauflächen unterstützen. Zum Schutz der Wallhecken trägt auch die Erhaltung der vorhandenen Gräben in offener, naturnaher Form bei.

Bei Stellplatzanlagen ist für je fünf Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbaum in max. 3,00 m Entfernung zur Stellplatzanlage zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Soweit die Stellplatzanlagen als Untergeschosse angeordnet werden, wird aufgrund der Überbauung auf die Baumstandorte verzichtet. Die Baumpflanzungen sollen ebenfalls die Durchgrünung des Plangebietes fördern.

Um positiv auf den Wasserhaushalt einwirken zu können, müssen alle Zufahrten und Stellplätze aus wasserdurchlässigen Materialien hergestellt werden.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind alle relevanten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Im Bauleitplanverfahren zur Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes N-433 wurden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung unter Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Wohnstrukturen, im Besonderen mit dem Belang des Lärmschutzes, abgewogen. Die Verfügbarkeit der Fläche und die für Wohnbebauung gut geeignete Gebietsstruktur begründen, dass hier der Wohnbebauung in Verbindung mit einer gewerblichen Nutzung der Vorrang eingeräumt wird. Um die gewünschte Siedlungsstruktur zu erreichen, unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Ansprüche der vorhandenen gewerblichen Nutzungen sowie der vorhandenen Wohnbebauung in den Anschlussbereichen der Planung, wird ein verträgliches Nebeneinander durch eine sinnvolle Abstufung von emissionsträchtigen Nutzungen bis hin zu emissionsschutzbeanspruchenden Nutzungen vorgesehen. Die stellt sich in der Planung so dar, dass durch eine Abstufung, die sich auf Art und Maß der baulichen Nutzung bezieht, eine städtebauliche Beordnung erreicht werden kann, die eine ausgewogene Arrondierung des Siedlungsraumes unter gleichzeitiger Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen gesichert werden kann. Aus bauleitplanerischer Sicht ist eine gewisse Immissionsbelastung in Teilbereichen der Wohnbebauung der Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes N-433 unter Abwägung einer allgemein verträglichen Siedlungsentwicklung vertretbar. Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann entsprochen werden.

3.3 Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Mit der Änderung Nr. 4 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes N-433 aus dem Jahre 1977 und der Festsetzung von Misch- und Wohngebieten

ergeben sich keine Eingriffe in Natur und Landschaft. Vielmehr ist durch die Änderung des eingeschränkten Gewerbegebietes in ein Mischgebiet bzw. ein Wohngebiet eine etwa 50 % Reduzierung der Versiegelung gegenüber der möglichen Nutzung lt. des ursprünglichen Bebauungsplanes zu erwarten.

3.4 Erschließung

Die Mischgebietsflächen sind der vorhandenen Erschließungsstraße Wilhelmshavener Heerstraße zugeordnet. Eine innere Erschließung soll über eine neu anzulegende private Straße erfolgen.

Im nördlichen Planbereich soll künftig eine öffentliche Fuß-/Radwegeverbindung eine Durchlässigkeit des Gebietes sichern.

Zur Beordnung der Oberflächenentwässerung ist vom Investor eine entsprechende Planung durch ein geeignetes Ingenieurbüro der Fachrichtung Tiefbau erstellen zu lassen. Die Einleitungsmenge in oberirdische Gewässer oder in das Kanalnetz des OOWV ist durch geeignete Maßnahmen auf $1,5 \text{ l/(s*ha)}$ zu begrenzen. Zur Herstellung eines Regenrückhaltebeckens oder das Einleiten von nicht belastetem Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer ist ein wasserrechtliches Verfahren durch die untere Wasserbehörde durchzuführen. Entsprechende Anträge sind rechtzeitig zu stellen. Eine geplante Einleitung in das Kanalnetz des OOWV ist dort rechtzeitig zu beantragen.

Es befindet sich an der südlichen Grenze des Planbereiches ein Grenzgraben zwischen den Flurstücken 1980/57 und 56/11. Dieser Graben ist ein Gewässer im Sinne des Nds. Wassergesetzes und darf nur mit vorheriger Genehmigung der unteren Wasserbehörde und Zustimmung der Miteigentümer verändert werden. Grundsätzlich ist der Graben in offener und naturnaher Form zu erhalten.

Für die Zufahrtsverrohrung für den westlich zum Planbereich vorhandenen Straßenseitengraben an der Wilhelmshavener Heerstraße ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Die Ableitung des Schmutzwassers muss über die private Erschließungsstraße zur Wilhelmshavener Heerstraße erfolgen. Für den Anschluss an der Hauptleitung DN 400 Steinzeug ist eine Leitung DN 200 zum Plangebiet zu verlegen. Der vorliegende Kanal DN 400 in der Wilhelmshavener Heerstraße hat im Bereich des Schachtes 2256 eine Tiefe von 5,52 m.

Jedes Grundstück muss Revisionsschächte für Schmutz- und für Regenwasser erhalten.

3.5 Immissionsschutz

Für die Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes N-433 der Stadt Oldenburg ist eine schalltechnische Beurteilung der Lärmbeeinträchtigungen

vorgenommen worden. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist im Plangebiet ausschließlich mit verkehrsbedingten Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr der Wilhelmshavener Heerstraße zu rechnen. Zur Bestimmung der Lärmbelastungen wurde eine Prognose der zu erwartenden Verkehre in die Berechnung eingestellt. Dabei geht die Prognose für den Straßenverkehr von moderaten Steigerungsraten von wenigen Prozent aus, so dass sich die bestehenden Belastungen nur geringfügig erhöhen werden. Im straßennahen Bereich der Wilhelmshavener Heerstraße ergeben sich prognostizierte Beurteilungspegel von tags 68 dB(A) und nachts 59 dB(A). Mit zunehmendem Abstand zur Wilhelmshavener Heerstraße verringern sich die Lärmbelastungen kontinuierlich, so dass sich bei freier Schallausbreitung im östlichen Bereich des Plangebietes Beurteilungspegel von 55 dB(A) tags und 46 dB(A) nachts ergeben. Für zukünftige Bauprojekte sind die prognostizierten Lärmbelastungen zu berücksichtigen und entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Insbesondere entlang der Wilhelmshavener Heerstraße ist tags und nachts ein erhöhter Lärmschutz erforderlich. Bei Schlafräumen ist zu berücksichtigen, dass eine ausreichende Belüftung gegeben ist. In Einzelfällen kann ggf. auf Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden, wenn z. B. die Eigenabschirmung des Gebäudes selbst oder benachbarter Gebäude eine ausreichende Pegelminderung bewirken.

Wie bereits erläutert, hängen die prognostizierten Immissionsbelastungen primär von den getroffenen Prognosen über die zu erwartenden Verkehrsentwicklungen ab. Für den Straßenverkehr ist derzeit nur mit geringen Verkehrszunahmen und damit einhergehend auch nur mit mäßigen Lärmerhöhungen zu rechnen. Eine moderate Steigerung der Verkehrszahlen wurde in der Prognose berücksichtigt. Als Emissionsquelle wird ausschließlich die Wilhelmshavener Heerstraße mit den Prognosedaten 2025 in die Berechnung eingestellt. Die Abschirmungen und die Reflexionen der vorhandenen Gebäude gehen in die Immissionsprognose ein. Entlang der Wilhelmshavener Heerstraße ergeben sich tags Beurteilungspegel von ca. 68 dB(A) an der westlichen Grundstücksgrenze des Plangebietes. In einem Abstand von ca. 22 m zur Straßenmitte der Wilhelmshavener Heerstraße verläuft die 65 dB(A)-Isophone und in einem Abstand von ca. 48 m die 60 dB(A)-Isophone, beurteilt gemäß DIN 18005. Bei freier Schallausbreitung ergeben sich damit im geplanten Mischgebiet der Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes N-433 Überschreitungen des Orientierungswertes um bis zu 8 dB(A). Das im rückwärtigen Bereich geplante allgemeine Wohngebiet wird mit Beurteilungspegeln von 55 dB(A) bis 61 dB(A) lärmbelastet. Somit ergeben sich im allgemeinen Wohngebiet Überschreitungen des Orientierungswertes um bis zu 6 dB(A) tags. In den Obergeschossen des WA-Gebietes ist mit geringfügig höheren Immissionsbelastungen zu rechnen.

Entlang der Wilhelmshavener Heerstraße ergeben sich nachts Beurteilungspegel von ca. 59 dB(A) an der westlichen Grundstücksgrenze des Plangebietes. In einem Abstand von ca. 25 m zur Straßenmitte der Wilhelmshavener Heerstraße verläuft die 55 dB(A)-Isophone und in einem Abstand von ca. 60 m die 50 dB(A)-Isophone, beurteilt gemäß DIN 18005. Bei freier Schallausbreitung ergeben sich damit im geplanten Mischge-

biet der Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes N-433 Überschreitungen des Orientierungswertes um bis zu 9 dB(A). Das im rückwärtigen Bereich geplante allgemeine Wohngebiet wird mit Beurteilungspegeln von 46 dB(A) bis 52 dB(A) lärmbelastet. Somit ergeben sich im allgemeinen Wohngebiet Überschreitungen des Orientierungswertes um bis zu 7 dB(A) nachts. In den Obergeschossen des WA-Gebietes ist mit geringfügig höheren Immissionsbelastungen zu rechnen.

Die Immissionsberechnungen zeigen, dass aufgrund des Straßenverkehrs der Wilhelmshavener Heerstraße eine Verlärmung des Plangebietes vorliegt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden tags und nachts in großen Teilen des Plangebietes überschritten, so dass Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden müssen. Aktive Lärmschutzmaßnahmen entlang der Wilhelmshavener Straße scheiden grundsätzlich aus, da eine Erschließung der einzelnen Grundstücke nur von der Wilhelmshavener Heerstraße möglich ist und eine Lärmschutzwand somit nicht in einer effektiv wirksamen Weise errichtet werden könnte. Zum Schutz der empfindlichen Nutzungen verbleiben somit passive Schallschutzmaßnahmen, die einen Schutz der Innenräume vor unzulässigen Lärmbelastungen bewirken und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 festgesetzt werden.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Die Kampfmittelbelastungskarte Oldenburg weist lt. Luftbildauswertung zur Erkundung von Kampfmittel eine Fläche aus, auf der vermutlich ein verfüllter Einzelkrater vorhanden ist.

Der Investor hat Untersuchungen in Auftrag gegeben. Die vorhandene Verdachtsfläche wurde sondiert und es erfolgte eine Freigabebescheinigung der Kampfmittelbeseitigung Niedersachsen. Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4. Städtebauliche Daten


Mischgebiet:	ca. 4 500 m ²
Allgemeines Wohngebiet:	ca. 2 800 m ²
Private Verkehrsfläche:	ca. 300 m ²
Fuß-/Radwegeverbindung:	ca. 200 m ²
Gesamtfläche:	ca. 7 800 m ²

5. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung

In Verbindung mit der Realisierung der Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes N-433 sind keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt Oldenburg zu erwarten, da die Umsetzung der baulichen Maßnahmen durch einen privaten Investor geplant sind.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) in seiner Sitzung am 21.05.2012 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, 29. JUNI 2012



Oberbürgermeister

