



Begründung zur Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes N- 433 (Etzhorner Weg / Wilhelmshavener Heerstraße)

1 Anlass und Ziel der Planung

Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb.) hat in seiner Sitzung am 23.11.1999 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes N-433 (Etzhorner Weg / Wilhelmshavener Heerstr.) gefasst.

Das Plangebiet wurde im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes N-433 als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt und bisher gewerblich durch ein Autohaus genutzt. Nach Aufgabe dieser Nutzung hat sich im östlichen Bereich des Plangebietes in Ergänzung der entlang der Wilhelmshavener Heerstraße vorhandenen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen bereits eine kleinteiligere gewerbliche Nutzungsstruktur (Supermarkt, Getränkemarkt, Möbelhaus, Bäckerei, Büro etc.) eingestellt.

Der westliche, zur Wilhelmshavener Heerstraße rückwärtig gelegene Bereich, liegt dagegen brach. Diese Teilfläche wird durch die entstandenen Baukörper zu den gewerblichen Nutzungen hin abgeriegelt und ist durch die angrenzend vorhandene bzw. derzeit entstehende Wohnbebauung geprägt (s. Anlage 2). Es ist daher beabsichtigt, diesen Teil des Plangebietes städtebaulich umzustrukturieren und in Anpassung an die vorhandene Siedlungsstruktur für eine ergänzende Wohnbauentwicklung heranzuziehen.

Der geplanten Entwicklung stehen derzeit die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes entgegen. Ziel der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes N-433 ist es deshalb, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um die geplanten Nutzungsmöglichkeiten realisieren zu können.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Ergänzung vorhandener Siedlungsbereiche, Schaffung von Wohnbauflächen;
- städtebauliche Beordnung eines vorhandenen Gewerbestandortes.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Bisherige Rechtsverhältnisse

(Anlage 1)

Mit der Änderung Nr. 5 des Flächennutzungsplanes 1996 der Stadt Oldenburg (FNP'96) wurde das Plangebiet, wie auch die westlich und nordwestlich angrenzenden Flächen, als gemischte Baufläche dargestellt. Die 5. Änderung des FNP'96 wurde im Parallelverfahren zum Bebauungsplan N-711 (rechtskräftig seit dem 29.08.2001) aufgestellt und sollte die Voraussetzungen schaffen, neben den bestehenden gewerblichen Nutzungen auch Wohnnutzungen zu entwickeln.

Südlich des Plangebietes grenzen Wohnbauflächen an. Die nördlich bzw. südöstlich angrenzenden Flächen sind als gewerbliche Baufläche dargestellt.



Im ursprünglichen Bebauungsplan N-433 „Etzhorner Weg / Wilhelmshavener Heerstraße“, rechtsverbindlich seit dem 19.08.1977, ist im Bereich der vorliegenden Änderung ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,5 und maximal vier Vollgeschossen festgesetzt. Die am südlichen und östlichen Rand verlaufenden Straßenzüge (Gebkenweg, Wilhelmshavener Heerstraße) wurden entsprechend als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Im Plangebiet befindet sich an der nordöstlichen Plangrenze eine Wallhecke, die gem. § 33 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes geschützt ist. An gleicher Stelle befinden sich zwei zu erhaltende Einzelbäume (Eichen), die ebenfalls nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Südlich, nördlich und östlich des Plangebietes setzt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes N-433 fort, welcher die Flächen beidseitig der Wilhelmshavener Heerstraße als eingeschränktes Gewerbegebiet, Mischgebiet oder allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Die westlich bzw. nordwestlich des Plangebietes gelegenen Flächen wurden im Bebauungsplan N-711 „Nördlich Gebkenweg“ als Mischgebiet oder allgemeines Wohngebiet bzw. angrenzend an die Autobahn 293 (A 293) als eingeschränktes Gewerbegebiet, mit der Möglichkeit einer insgesamt zweigeschossigen Bebauung, festgesetzt.

In den Bebauungsplan N-711 wurde auch eine unmittelbar nördlich des vorliegenden Plangebietes bestehende Grundstückszufahrt einbezogen und als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Südwestlich des Plangebietes setzt der Bebauungsplan N-553 (rechtskräftig seit dem 28.05.1993) ein allgemeines Wohngebiet fest. Teile des Gebkenweges sind Bestandteil des Bebauungsplanes N-553 und werden in die vorliegende Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes N-433 einbezogen.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes N-433 umfasst, mit Ausnahme des westlichen Randstreifens, das gesamte Betriebsgrundstück des ehemaligen Autohauses Opel Hinrichs und wird im Norden durch einen Privatweg und im Westen durch eine Stichstraße mit Wendehammer begrenzt. Den östlichen Rand des Plangebietes bildet die Wilhelmshavener Heerstraße und den südlichen Rand der Gebkenweg.

Die ehemaligen Gebäude sind bis auf das ehemalige Verwaltungsgebäude, welches weiterhin gewerblich genutzt wird, abgerissen und im östlichen Bereich des Plangebietes durch eine neue Bebauung ersetzt worden.

Die entstandenen Gebäude in ein- bis zweigeschossiger Bauweise werden gewerblich durch Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe (Verbrauchermarkt, Bäcker, Reinigung, Büro etc.) genutzt.

Die Freiflächen sind bis auf die Randflächen nahezu vollständig gepflastert bzw. asphaltiert und werden als Stellplatz- oder Lagerflächen genutzt. Zwischen den Stellplatzflächen wurden schmale Pflanzbeete angelegt und Neuanpflanzungen mit Einzelbäumen vorgenommen.

Der westliche Teil des Plangebietes ist z. Zt. nicht bebaut und stellt sich als Brachfläche dar. Die Fläche wird zum Gebkenweg durch einen schmalen Gehölzstreifen (bestehend aus Bäumen und Sträuchern) sowie einen Straßenseitengraben abgegrenzt.

Nördlich und südlich des Plangebietes setzt sich entlang der Wilhelmshavener Heerstraße eine überwiegend aus gewerblichen Nutzungen bestehende Siedlungsstruktur fort. Die unmittelbar südlich angrenzende Gewerbefläche ist derzeit ungenutzt. Östlich der Wilhelmshavener Heerstraße hat sich eine durch Gewerbe, Dienstleistung, Läden und Wohnnutzungen geprägte Struktur in z.T. gemischt genutzten Gebäuden entwickelt.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich mit einem ehemaligen Bauernhof (jetzt Weindepot) mit Haupt- und Nebengebäuden ein Baudenkmal, welches von einem älteren Baumbestand umgeben ist.

Auf den westlich angrenzenden Flächen wird derzeit eine Wohnbebauung realisiert und damit das südlich des Gebkenweges gelegene Wohngebiet ergänzt.

In ca. 190 m Entfernung westlich des Plangebietes verläuft in Hochlage die Autobahn A 293.

Hinweis zur archäologischen Denkmalpflege:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 –Archäologische Denkmalpflege – oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2.3 Immissionssituation

2.3.1 Allgemeines

Innerhalb des Plangebietes und in der Umgebung befinden sich gewerbliche Nutzungen und stark befahrene Verkehrswege. Aus diesem Grund sind im Plangebiet Lärmimmissionen zu erwarten. Es wurden daher schalltechnische Berechnungen durchgeführt, um die Immissionssituation festzustellen (Schalltechnisches Gutachten 2000-06 Lübbbers).

Maßgeblich für die Bewertung der Lärmbelastung in der Bauleitplanung ist die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau. Im Beiblatt 1 sind Orientierungswerte genannt, die bei der Planung anzustreben sind.

Orientierungswerte der DIN 18005:		
	Gewerbegebiet	allgemeines Wohngebiet
tags	65 dB(A)	55 dB(A)
nachts (Verkehr / Gewerbe)	55 / 50 dB(A)	45 / 40 dB(A)

Hinsichtlich des Verkehrslärms können in belasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung und bestehenden Verkehrswegen, die Orientierungswerte oft nicht eingehalten werden. Die genannten Orientierungswerte unterliegen daher im Rahmen der Bauleitplanung der Abwägung. Der Abwägungsspielraum wird durch die 16. Ver-

ordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV vom 12.06.1990) näher definiert. Für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen sind dort Immissionsgrenzwerte (IGW) genannt.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Verkehrslärm:		
	Gewerbegebiet	allgemeines Wohngebiet
tags	69 dB(A)	59 dB(A)
nachts	59 dB(A)	49 dB(A)

2.3.2 Verkehrslärm

Westlich des Plangebietes verläuft in einer Entfernung von ca. 190 m zum geplanten Wohngebiet die A 293. Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft mit der Wilhelmshavener Heerstraße eine weitere Hauptverkehrsstraße. Der Gebkenweg ist demgegenüber vergleichsweise gering belastet. Es wurden daher schalltechnische Berechnungen durchgeführt, um die Immissionssituation festzustellen.

Basierend auf Verkehrszählungen aus den Jahren 1995 bzw. 2000 wurden für das Horizontjahr 2015 Prognosewerte errechnet. Zur Beurteilung der Verkehrslärmsituation wird von folgenden Verkehrsbelastungen ausgegangen:

	DTV-Wert Kfz/24h 2015	LKW-Anteil p tags 2015	LKW-Anteil p nachts 2015	Höchstgeschwindigkeit km/h
A 293* <small>* Prognose 2015 aufgrund der Zählung von 1995</small>	40.000	7,7	8,6	100
Wilhelmshavener Heerstraße	14.300	6	3	50
Gebkenweg	1.000	3	1	50

(DTV - durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke)

Für die A 293 wurde die Dammlage von ca. 4 m sowie die vorhandene Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2.5 m berücksichtigt. Der vorhandene Gebäudebestand blieb dagegen unberücksichtigt.

Unter diesen Voraussetzungen ergeben die Berechnungen, dass die Orientierungswerte von 55/45 dB (A) im Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebietes nur tagsüber im nordöstlichen Bereich eingehalten werden können (s. a. Anhang 1-4 des Gutachtens). Die um 4 dB (A) höheren IGW der 16. BImSchV werden jedoch im gesamten geplanten Wohngebiet sowohl tagsüber als auch nachts eingehalten bzw. unterschritten.

Die Ergebnisse der Straßenverkehrszählung aus dem Jahre 2000 für die A 293 (Zählstelle 163) ergaben eine DTV von 36.544 Kfz/24 h mit LKW-Anteilen von $P_t = 4 \%$ und $P_n = 10,2 \%$. Für die Prognose für das Jahr 2015 ist nach Aussage des Straßenbauamtes mit einer PKW-Zunahme von 12 % und mit einer LKW-Zunahme von 31 % zu rechnen.

Unter Berücksichtigung dieser Werte ist im Jahr 2015 auf der A 293 mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsbelastung von ca. 41.500 Kfz zu rechnen. Der Lkw-Anteil verändert sich auf ca. 4,9% tags und 13,5 % nachts.

(Eine überschlägig durchgeführte Ermittlung des Mittelungspegels im Abstand von 25 m zur Mitte der Fahrbahnachse der A 293 ergibt im Vergleich zu den auf der Straßenverkehrszählung von 1995 basierenden Prognosewerten folgende Veränderung:

Prognose 2015 A (basierend auf Zahlen von 1995): L_m 25 tags/nachts = 73,2 / 67,1 dB (A) und

Prognose 2015 B (basierend auf Zahlen von 2000): L_m 25 tags/nachts = 72,7 / 68,2 dB (A))

Während tagsüber die zu erwartenden Immissionen aufgrund des geringer angenommenen Lkw-Anteils um 0,5 dB (A) geringer ausfallen, ist nachts mit einem um ca. 1,1 dB (A) höheren Wert zu rechnen.

Mit den veränderten Werten (Prognose B) werden die IGW tagsüber weiterhin im gesamten Plangebiet unterschritten. Für den Nachtzeitraum ist, jedoch nur im nordwestlichen Teilbereich, für das Obergeschoss mit einer geringfügigen Überschreitung zu rechnen.

Das Straßenbauamt Oldenburg weist darauf hin, dass bezüglich des Baugebietes Ansprüche gegen die Bundesrepublik Deutschland wegen der von der A 293 ausgehenden Emissionen jetzt und in Zukunft ausgeschlossen sind.

Der östliche Bereich des Plangebietes ist durch die Verkehrsbelastung der unmittelbar angrenzend verlaufenden Wilhelmshavener Heerstraße stärker belastet. Nach den Berechnungen ergeben sich im Bereich unter ca. 22 m zur Straßenmitte der Wilhelmshavener Heerstraße Beurteilungspegel über 65 dB (A). Die Baulinie ist mit einem Abstand von ca. 20 m zur Mitte der Fahrbahn festgelegt. In diesem Bereich werden die Orientierungswerte für das in diesem Bereich vorgesehene Gewerbegebiet somit geringfügig überschritten. Die IGW der 16. BImSchV werden jedoch eingehalten.

Textliche Festsetzungen zum Schallschutz

Für schutzbedürftige Nutzungen sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (erforderliche Schalldämmmaße $R'_{w, res}$) nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu beachten.

Unter Berücksichtigung eines **Korrekturwertes von + 3 dB** entsprechen die errechneten Werte den maßgeblichen Außenlärmpegeln der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Für die Dimensionierung der erforderlichen Schalldämm-Maße ist nach DIN 4109 grundsätzlich der Tageswert der Geräuschimmissionen maßgebend.

Im Gutachten wurden die gemäß DIN 4109 maßgeblichen Lärmpegelbereiche (LPB) ohne Berücksichtigung der Abschirmung durch den vorhandenen Gebäudebestand ermittelt (s. Anhang 7 des Gutachtens). Diese Bereiche (LPB II-IV) werden im Bebauungsplan generalisiert dargestellt.

Auch bei Berücksichtigung der höheren Verkehrszahlen für die A 293 ist für den Tageszeitraum aufgrund des prognostizierten geringeren LKW-Aufkommens von keiner Verschlechterung des rechnerisch ermittelten Lärmpegelbereiches auszugehen.

Die notwendigen passiven Schalldämmmaßnahmen ergeben sich unabhängig von der Gebietsart durch die konkrete Lärmsituation und die jeweilige Nutzung und sind im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Im Bereich der vorhandenen Bebauung greifen die Anforderungen jedoch nur bei baulichen Veränderungen oder bei Neubauvorhaben.

Die errechneten Werte gelten zudem nur für die der Geräuschquelle zugewandten Gebäudeseite. Für die der Geräuschquelle abgewandten Seiten kann aufgrund der Abschirmung des Gebäudes von einer verringerten Lärmbelastung ausgegangen werden. Insbesondere im Bereich des geplanten Wohngebietes ist in Bezug auf die Verkehrslärmbelastung aufgrund der vorgelagert bereits vorhandenen Bebauung eine bessere Lärmsituation zu erwarten. Im Rahmen einer Einzelfallprüfung sind daher Abweichungen möglich, wenn der ausreichende Lärmschutz gewährleistet bleibt.

2.3.3 Gewerbelärm

Der östliche Teil des Plangebietes soll, wie bereits im ursprünglichen Bebauungsplan N-433, als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden. Die nördlich und südlich angrenzenden Flächen wurden ebenfalls als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Eine Kontingentierung der möglichen Lärmemissionen wurde nicht vorgenommen. Im schalltechnischen Gutachten (2000-06 Lübbers) wurden für die Gewerbeflächen die Mittelwerte für eingeschränkte Gewerbegebiete mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln von 60 / 45 dB(A) (tags/nachts) zugrunde gelegt (Angaben des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie -NLÖ).

Unter dieser Annahme ergeben die Berechnungen für den westlichen Teil des Plangebietes eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet.

Das Konzept der flächenbezogenen Schalleistungspegel setzt eine gleichmäßige Verteilung der Emissionen auf die Betriebe voraus. Darüber hinaus gehen die Berechnungen von einer ungehinderten Schallausbreitung ohne Berücksichtigung schallmindernder Hindernisse, wie z.B. Gebäude, aus, so dass die errechneten Werte als pauschalisierte Ergebnisse zu betrachten sind.

Sowohl im Bereich der nördlich als auch in den südlich angrenzenden Flächen grenzen an die Gewerbeflächen festgesetzte bzw. faktische Wohngebiete an, so dass die möglichen Lärmemissionen hier bereits durch die vorhandene Bebauung eingeschränkt sind.

Mit der vorliegenden Änderung Nr. 2 wird im Plangebiet das bisherige Gewerbegebiet zurückgenommen und zusammen mit der westlich derzeit realisierten Bebauung eine im wesentlichen durch Wohnbebauung bzw. gemischte Nutzungen geprägte Nord-Süd-Achse geschaffen. Im östlichen Bereich sind bereits Gewerbenutzungen vorhanden. Durch die Art der ansässigen Betriebe aus dem Einzelhandels- und Dienstleistungsbe- reich findet eine Tätigkeit fast ausschließlich tagsüber statt.

Die entstandenen Gebäude gruppieren sich um eine Stellplatzfläche mit Erschließung und Anlieferung von Osten über die Wilhelmshavener Heerstraße. Durch die Anordnung der Gebäude ergibt sich zu den westlich geplanten Wohnnutzungen eine lärm-schützende Wirkung.

Zur Beurteilung der tatsächlichen Lärmimmissionen im geplanten Wohngebiet sind daher detailliertere Betrachtungen unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes und der tatsächlichen Nutzungen von dem Sachverständigenbüro Nocke angefertigt worden (Schalltechnisches Gutachten Akustikbüro Dr. Nocke vom 17.11.2003).

Die Berechnungen ergeben, dass bei Festsetzung eines reduzierten flächenbezogenen Schalleistungspegels von 52,0 / 37,0 dB (A) tags/nachts im westlichen Bereich des Gewerbegebietes (GEe 1) und 57,5 / 42,5 dB (A) tags/nachts im östlichen Bereich

(GEe 2) im Bereich der geplanten Wohnbebauung keine unzulässigen Geräuschimmissionen zu erwarten sind. Nach den Berechnungen des Büro Nocke können diese Werte auch im westlichen Bereich des Gewerbegebietes durch die Anordnung der Bebauung eingehalten werden.

Gemäß den Aussagen des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie, Dr. Jürgen Kötter: „Pegel der flächenbezogenen Schalleistung und Bauleitplanung, Stand 7/2000“ kann der FSP in der Höhe des Schirmwertes der jeweiligen Abschirmmaßnahme bezüglich der relevanten Immissionsorte vergrößert werden.

Durch eine geschlossene Abschirmung und die sich daraus ergebenden Schallpegelminderungen können die Emissionsmöglichkeiten im Gewerbegebiet zusätzlich erhöht werden.

2.3.4 Altlasten und Kampfmittel

Kampfmittel

Die Auswertung der alliierten Luftbilder wurde von der Bezirksregierung Hannover –FB Kampfmittelbeseitigung– veranlasst. Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungsgebietes.

Altlasten

Während der ehemaligen Nutzung des Plangebietes durch die Firma Opel Hinrichs wurde mit wassergefährdenden und gefährlichen Stoffen umgegangen. Das Betriebsgelände ist daher als Altstandort 184, Wilhelmshavener Heerstraße 51, im Altlastenverzeichnis der Stadt Oldenburg (Untere Bodenschutzbehörde) aufgeführt. Im Zuge des Verkaufs und der Umnutzung des Betriebsgeländes wurden daher durch das geotechnische Institut für Baugrund, Altlasten, Recycling Krauss & Partner GmbH, Felix – Wankel – Str. 20, 26125 Oldenburg, Untersuchungen im Hinblick auf mögliche Boden- und Grundwasserverunreinigungen durchgeführt. Die Ergebnisse sind in der orientierenden Altlastenuntersuchung – Grundstück „Opel Hinrichs“, Wilhelmshavener Heerstr. 49 in Oldenburg vom 26. Oktober 1999 dokumentiert und beschrieben worden.

Die erforderlichen Sanierungsarbeiten auf dem Standort wurden durch das geotechnische Institut für Baugrund, Altlasten, Recycling Krauss & Partner GmbH in enger Zusammenarbeit mit dem Amt für Umweltschutz der Stadt Oldenburg in der Zeit vom 12.01.00 bis zum 26.05.2000 durchgeführt. Diese Arbeiten sind in der Sanierungsbegleitung vom 08.07.2000 des vorgenannten Instituts dokumentiert und an die Stadt Oldenburg weitergeleitet worden.

Mit Abschluss der Sanierungsarbeiten ist das gesamte Plangebiet als altlastenfrei einzustufen.

2.4 Zustand und Bewertung von Natur und Landschaft

Der § 21 Bundesnaturschutzgesetz regelt die Eingriffe in Natur und Landschaft im Verhältnis zum Baurecht. Sind nach § 21 BNatSchG aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Nach § 1a BauGB i.V.m. § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Dabei ist nach § 1a (2) die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden

Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu berücksichtigen. Dieses Abwägungsgebot wird durch § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB modifiziert, nachdem ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Dies bedeutet, dass nur die Eingriffe auszugleichen sind, die über das durch die bisherigen Festsetzungen mögliche Maß an zu erwartenden Eingriffen hinausgehen.

Das gesamte Plangebiet ist Bestandteil des rechtsgültigen Bebauungsplanes N-433. Bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes N-433 wird daher im Rahmen der Eingriffsbeurteilung nicht der Ist-Zustand des Plangebietes sondern das Entwicklungsziel der bisherigen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes als Ausgangssituation berücksichtigt.

Die ursprünglichen sowie die geplanten Festsetzungen werden nach dem im Stadtgebiet Oldenburg anzuwendenden Verfahren bewertet (s. nachfolgende Tabellen). Die Ergebnisse sind der **Eingriffsflächenwert** (Bestandswert) des Plangebietes und der **Kompensationswert** der Planung.

Der ursprüngliche Bebauungsplan N-433 setzt für das gesamte Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,5 fest. Aufgrund der für den ursprünglichen Bebauungsplan anzuwendenden BauNVO 1968 sind gemäß § 19 (4) Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten Nebenanlagen nicht auf die Grundfläche anzurechnen, wodurch bislang theoretisch eine vollständige Bodenversiegelung bis zu 100 % zulässig war.

Der Gebkenweg war bislang als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der ursprüngliche Bebauungsplan sah dabei einen Ausbau der Straße mit einseitigem Parkstreifen für PKW und beidseitigen Gehwegen von jeweils 2 m Breite und damit eine vollständige Versiegelung vor.

Im Bereich der Wilhelmshavener Heerstraße wurde neben der Schaffung eines Fuß- und Radweges auch die Anlage von Verkehrsgrün vorgesehen. Insgesamt wird daher bei der Ermittlung des Eingriffsflächenwertes innerhalb der Straßenverkehrsflächen eine unversiegelte Fläche von jeweils 10 % zugrunde gelegt.

Das Gewerbegebiet war durch die ursprüngliche Nutzung des Autohauses bereits nahezu vollständig, d.h. über 80 % versiegelt. Dieser Versiegelungsgrad entsprach im östlichen Bereich des Plangebietes auch in etwa den mittlerweile neu angesiedelten Nutzungen und damit dem gegenwärtigen Zustand (s.a. Kap. 2.2).

Die im Ursprungsplan N-433 festgesetzten zu erhaltenden Bäume werden in die Planzeichnung übernommen. Weitere Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die durch die vorliegende Änderung aufgehoben und ersetzt werden müssten, wurden im Ursprungsplan nicht festgesetzt.

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

In der folgenden Tabelle werden die Biotoptypen aufgelistet, die durch die Planung berührt werden. Diese Biotope wurden nach den ursprünglichen Festsetzungen im Bebauungsplan N 433 beurteilt und mit einem Wertfaktor belegt. Aufgrund der für den ursprünglichen Bebauungsplan anzuwendenden BauNVO 1968 sind Nebenanlagen nicht auf die Grundfläche anzurechnen, wodurch theoretisch eine vollständige Bodenversiegelung zulässig ist. Der Größenwert der bestehenden Planung (Gewerbegebiet) mit einer angenommenen versiegelten Fläche von etwa 80 % entspricht der bisherigen Nutzung durch das Autohaus. Die zu 100 % mögliche Versiegelung wird nachfolgend nicht zu Grunde gelegt.

Biotoptyp/Nutzungsart	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Eingeschränktes Gewerbegebiet (B.-Plan N 433, GRZ: 0,5 – uneingeschränkte Überschreitung zulässig)	20.517 qm	-	-
• versiegelte Fläche (80%)	16.414 qm	0 WF	0 WE
• unversiegelte Fläche (20%)	4.103 qm	-	-
- 2 Einzelbäume (< 2,0 U)	60 qm	2,5 WF	150 WE
- Freifläche	4.043 qm	1 WF	4.043 WE
Vorhandene Straßenverkehrsfläche	3.726 qm	-	-
B.-Plan N 433	3.120 qm	-	-
• versiegelte Fläche (90 %)	2.808 qm	0 WF	0 WE
• Straßenbegleitgrün (10%)	312 qm	-	-
- Einzelbaum (> 2,0 U)	80 qm	3 WF	240 WE
- Begleitgrün	232 qm	1 WF	232 WE
B.-Plan N 553	606 qm	-	-
• versiegelte Fläche (90 %)	545 qm	0 WF	0 WE
• Straßenbegleitgrün (10%)	61 qm	1 WF	61 WE
Gesamt:	24.243 qm		
Eingriffsflächenwert			4.726 WE

Innerhalb der Eingriffsfläche ist nach der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriffsflächenwert von 4.726 WE vorhanden.

Ermittlung des Kompensationswertes

Durch die teilweise geplante Umstufung von einem Gewerbe- zu einem Wohngebiet mit einer Wohnstraße ergibt sich für das Plangebiet die folgende Bewertung.

Biotoptyp/Nutzungsart	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GRZ: 0,6)	12.822 qm	-	-
• versiegelte Fläche (80 %)	10.258 qm	0 WF	0 WE
• unversiegelte Fläche (20 %)	2.564 qm	-	-
-2 Einzelbäume (< 2,0 U)	60 qm	2,5 WF	150 WE
- Freifläche	1.913 qm	1 WF	1.913 WE
- private Grünfläche	591 qm	1 WF	591 WE
Allgemeines Wohngebiet (GRZ: 0,35)	7.063 qm	-	-
• versiegelte Fläche (52,5 %)	3.708 qm	0 WF	0 WE
• unversiegelte Fläche (47,5 %)	3.355 qm	1 WF	3.355 WE
Öffentliche Grünfläche	632 qm	1 WF	632 WE
Straßenverkehrsfläche	3.726 qm	-	-
• versiegelte Fläche (90 %)	3.353 qm	0 WF	0 WE
• Straßenbegleitgrün (10 %)	773 qm	-	-
- Einzelbaum (>2,0 U)	80 qm	3 WF	240 WE
- Freifläche	293 qm	1 WF	293 WE
Gesamt:	24.243 qm		
Kompensationswert:			7.174 WE

Insgesamt ergibt sich durch die Planung ein Wertzuwachs von 2.448 WE. Durch die vorliegende Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes N-433 werden damit keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft, die auszugleichen wären, vorbereitet.

Darüber hinaus ist für die private Grünfläche ein Pflanzgebot festgesetzt und soll durch weitere freiwillige Anpflanzungen (z.B. zwischen Gewerbe- und Wohngebiet) ergänzt werden. Diese Anpflanzungen sowie die für die Maßnahmen in Frage kommenden Gehölzarten werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages festgelegt (s.a. Kap.5).

2.5 Nichtdurchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Überplanung eines Gewerbegebietes bzw. Umstrukturierung zu einem allgemeinen Wohngebietes mit einer Grundfläche von insgesamt ca. 1,4 ha geplant werden. Der als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzte Bereich ist bereits im wesentlichen bebaut. Konkrete UVP-pflichtige Vorhaben sind nicht geplant. Der Bau eines Städtebau-

projekts mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 2 ha unterschreitet den Schwellenwert und fällt daher nach § 3 Abs. 1 Anlage 1 Nr.18 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung nicht in den Anwendungsbereich dieses Gesetzes.

3 Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Der östliche Teil des Plangebietes ist nach Aufgabe der bisherigen Nutzung durch das Autohaus durch Abriss, Sanierung und Neubau einer kleinteiligeren gewerblichen Nutzungsstruktur (Einzelhandel, Dienstleistung) zugeführt worden. Unter Berücksichtigung dieser vorhandenen Nutzungen, der bisherigen Möglichkeiten einerseits und der veränderten städtebaulichen Situation und planerischen Zielsetzungen andererseits, sollen die geplanten Festsetzungen für diesen Teil des Plangebietes einen sinnvollen Rahmen auch für zukünftige Entwicklungen setzen.

Die entstandene Bebauung riegelt den derzeit ungenutzten westlichen Bereich zu den gewerblichen Nutzungen entlang der Wilhelmshavener Heerstraße ab. Dieser westliche Teilbereich soll entgegen der bisher möglichen Nutzung zu einem Wohngebiet umstrukturiert werden. Das Gebiet ergänzt damit das südlich des Gebkenweges vorhandene Wohngebiet. Einschließlich der westlich zur Zeit entstehenden Wohn- bzw. gemischten Nutzungen stellt das Gebiet eine Verbindung zu der nördlich gelegenen Wohnbebauung an der Vareler Straße her.

Mit dieser Siedlungsergänzung können die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sinnvoll genutzt und die Stadt als Wohnstandort weiter gestärkt werden.

Durch die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird eine Wohnbebauung näher an die östlich bzw. nördlich gelegenen Gewerbegebiete herangeführt. Dieser Situation wird durch eine entsprechend geringe Kontingentierung der möglichen Lärmemissionen im eingeschränkten Gewerbegebiet, insbesondere im westlichen Teilbereich, Rechnung getragen. Durch die örtlichen Gegebenheiten mit der abschirmend wirkenden Bebauung können diese Lärmkontingente eingehalten werden, so dass im Bereich der geplanten Wohnbebauung keine unzulässigen Geräuschmissionen zu erwarten und zusätzliche aktive Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich sind.

Bei der Abwägung ist zudem zu berücksichtigen, dass die geplante Siedlungsergänzung einer Reduzierung des Verbrauchs an freier Landschaft sowie der Nutzung und Stärkung vorhandener Infrastruktur dient.

Entlang des Gebkenweges werden als Abgrenzung und Pufferzone zu den gewerblichen Nutzungen und um die Oberflächenwässerung der Verkehrsfläche sicher zu stellen (s. Kap. 3.5) Grünflächen in 6 - 7 m Breite festgesetzt.

Eine weitere kleine Grünfläche wird im nordöstlichen Bereich des Gewerbegebietes zum Schutz der dort vorhandenen Wallhecke mit ihren Einzelbäumen ausgewiesen.

3.2 Die weiteren Festsetzungen

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe 1 und 2)

Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.

Unter Berücksichtigung der schalltechnischen Berechnungen (Schalltechnisches Gutachten Akustikbüro Dr. Nocke vom 17.11.2003) werden für die Gewerbeflächen maximale flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt, um Beeinträchtigungen der umliegend vorhandenen als auch im Gebiet geplanten Wohnnutzungen zu vermeiden.

Gemäß dem schalltechnischen Gutachten bedeutet dies ein maximal zulässiger flächenbezogener Schallleistungspegel (FSP) von 52,0/37,0 dB (A)/qm (GEe1) bzw. 57,5/42,5 dB(A)/qm (GEe2) tags/nachts. Die festgesetzten Werte stellen dabei den zulässigen Immissionsanteil an den jeweiligen Immissionsorten dar (s. Ziffer 2.3.3). Schallpegelminderungen, wie im vorliegenden Fall durch die Stellung der Gebäude gegeben, können damit berücksichtigt werden. Die vorhandenen Nutzungen fügen sich somit in den gesetzten Rahmen ein.

Der Bereich des Plangebietes wurde einschließlich der westlich und nordwestlich angrenzenden Flächen mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes 1996 als gemischte Baufläche dargestellt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kann im Sinne einer Feinsteuerung von den Darstellungen des FNP'96 geringfügig abgewichen werden, wenn die Grundzüge der Planung gewahrt bleiben. Die Grundzüge bestehen in der Entwicklung einer abgestuften Nutzungsstruktur zwischen Gewerbe an der Autobahn und der Wilhelmshavener Heerstraße und anschließender Wohnnutzung mit teilweise zwischengelagerter gemischter Nutzung (Bebauungsplan N-711). In den Übergangsbereichen kann eine mehr zum Wohnen oder mehr zu Gewerbe hin tendierende Nutzung mit den entsprechenden Regelungen auch, wie im vorliegenden Fall vorgesehen, einem Wohn- bzw. - einem eingeschränkten Gewerbegebiet zugeordnet werden, wodurch mögliche Nachbarschaftskonflikte gezielter vermieden werden können, als durch Ausweisung eines Mischgebietes.

Einzelhandelsbetriebe

In einem Gewerbegebiet sind grundsätzlich auch Einzelhandelsbetriebe zulässig, sofern sie nicht gemäß § 11 (3) BauNVO in ein entsprechendes Sondergebiet gehören, wobei die Schwelle für innenstadt- bzw. raumordnerisch relevante Sortimente i.d.R. bei einer Geschossfläche von 1.200 qm anzunehmen ist.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe 1 und 2) haben sich bereits mehrere Betriebe der Einzelhandels- und Dienstleistungsbranche mit im wesentlichen nicht zentrenrelevanten Sortimenten angesiedelt. Zielsetzung der Stadt ist es, insbesondere die jeweilige Nahversorgung der nicht motorisierten Bevölkerung durch eine langfristig tragfähige Einzelhandelsstruktur in den jeweiligen Stadtteilen sicherstellen zu können. Um jedoch Auswirkungen auf die Innenstadt durch einen schleichenden Wandel des Gewerbegebietes zu einem Fachmarktstandort zu vermeiden, sieht die Stadt es als erforderlich an, die Verkaufsfläche für stark zentrenrelevante Sortimente auf max. 2 Fachgeschäfte mit jeweils max. 350 qm zu beschränken. Damit soll insbesondere ein Abzug von Kaufkraft aus der Innenstadt verhindert werden.

Dieser Wert überschreitet das nach den Leitlinien der Stadt Oldenburg für die Einzelhandelsentwicklung in Gewerbegebieten angestrebte Maß. Danach ist für Fachgeschäfte ohne Sortimentsbeschränkung (d.h. auch mit innenstadtrelevanten Sortimenten) in Gewerbegebieten max. 200 qm Verkaufsfläche vorgesehen, wobei eine Beschränkung der Anzahl der Betriebe je Standort nicht vorgesehen ist.

Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um die Überplanung eines, basierend auf der BauNVO von 1968, bislang in Bezug auf die Größe der Einzelhandelsbetriebe und das Warenangebot - abgesehen von den Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 15 Abs. 1 oder bei einer „übergemeindlichen Versorgung“ - nicht beschränkten Gewerbegebietes, welches inzwischen fast vollständig genutzt wird. Die vorgesehene Einschränkung der Verkaufsfläche auf 2 X 350 qm für stark zentrenrelevante Sortimente schränkt die vorhandenen Betriebe nicht übermäßig ein und ist als angemessener und tragfähiger Kompromiss anzusehen, da damit die innenstadtrelevante Verkaufsfläche am Standort insgesamt und nicht nur pro Betrieb festgelegt wird.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) als zulässiges Maß der Bodenversiegelung wird im eingeschränkten Gewerbegebiet mit 0,6 festgesetzt. Darüber hinaus werden die Möglichkeiten zur Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten nicht weiter eingeschränkt, so dass eine maximale Versiegelung von 0,8 möglich ist. Die Betriebe benötigen aufgrund des hohen Stellplatzbedarfs eine möglichst optimale Grundstücksnutzung. Das festgesetzte Maß entspricht in etwa der bereits vorhandenen Situation.

Die Zahl der Vollgeschosse wird gestaffelt festgesetzt. Für die Wilhelmshavener Heerstraße wird aufgrund ihres Charakters als eine der Hauptzufahrtsstraßen eine räumliche Einfassung angestrebt. Daher wird entlang der Wilhelmshavener Heerstraße unter Berücksichtigung der im Gebiet vorhandenen als auch angrenzenden Bebauung eine Baulinie festgesetzt und eine mindestens II-geschossige bis maximal IV-geschossige Bebauung vorgeschrieben. Dieser gesetzte Rahmen wird durch die Festsetzung einer Gebäudehöhe mind. 6 m und max. 15 m ergänzt. Da eine durchgängig feste Bauflucht entlang der Straße jedoch nicht besteht, wird dabei eine Überschreitung der Baulinie um bis zu 2 m als unbedenklich eingestuft. Die vorhandene Bebauung hält mit zwei Vollgeschossen das geforderte Mindestmaß ein.

Für den westlichen Teil des eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe1) ist im Übergang zur westlich vorgesehenen Wohnbebauung eine maximal III-geschossige Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 13 m geplant.

Die Geschossflächenzahl wird im gesamten eingeschränkten Gewerbegebiet im Vergleich zum Ursprungsplan geringfügig von 1,1 auf 1,2 erhöht.

Im westlichen Teil des Gewerbegebietes (GEe1) sind Gebäude mit Längen über 50 m vorhandenen. Aus diesem Grund wird für diesen Teilbereich eine abweichende Bauweise festgesetzt, welche weiterhin Gebäudelängen über 50 m zulässt.

Für den zentralen und östlichen Teil des Gewerbegebietes (GEe 2) wird dagegen eine offene Bauweise vorgesehen. Entsprechend der vorhandenen Bebauungsstruktur und je nach den betrieblichen Anforderungen sind damit unterschiedliche Bauformen wie Einzel- und Doppelhäuser aber auch Hausgruppen bis zu einer Länge von 50 m möglich.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Art der baulichen Nutzung

Die geplante Wohnbebauung soll im Rahmen eines allgemeinen Wohngebietes entwickelt werden, um neben Wohnungen im Einzelfall auch kleine gebietsbezogene Dienstleistungsbetriebe oder nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke ermöglichen zu können.

Zum Schutz vor Lärm sind weitere gewerbliche Nutzungen, wie z.B. nicht störende Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise und daher in der Regel nicht zulässig. Diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen dennoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, um im Einzelfall den Bewohnern auch eine Verbindung von Wohnen und Erwerbstätigkeit zu ermöglichen, soweit sich daraus keine Störungen für die Nachbarschaft ergeben.

Maß der baulichen Nutzung

Die geplante Wohnbebauung soll sich an die umgebend vorhandene bzw. derzeit westlich entstehende Siedlungsstruktur anpassen und in einer maßvoll verdichteten Weise entwickelt werden. Die unmittelbare Umgebung ist durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt. Im südlich angrenzenden Wohngebiet finden sich jedoch auch zweigeschossige Mehrfamilienhäuser.

Die getroffenen Festsetzungen einer Grundflächenzahl von 0,35 und einer Geschossflächenzahl von 0,7 bei max. II Vollgeschossen entsprechen den im westlichen Nachbarplan festgesetzten Werten und sind geeignet, eine maßvolle Ergänzung der vorhandenen Bebauung sowie eine Anpassung an die Umgebung zu gewährleisten. Die Gebäudehöhe wird, ebenfalls in Anlehnung an die im angrenzenden Gebiet getroffenen Festsetzungen, auf max. 11,5 m beschränkt.

Die festgesetzte offene Bauweise ermöglicht sowohl Einzel- und Doppelhäuser als auch Hausgruppen, um ein nachfrageorientiertes Angebot bereitstellen zu können.

3.3 Lärmschutzmaßnahmen / Lärmpegelbereiche

Entsprechend den Ergebnissen des Schalltechnischen Gutachtens und den Ausführungen in der vorliegenden Begründung unter Ziffer 2.3.2, ist das Plangebiet den Lärmpegelbereichen II -IV zuzuordnen. Die jeweiligen Bereiche sind in der Planzeichnung generalisiert, d.h. bei Annahme einer freien Schallausbreitung ohne Berücksichtigung der Abschirmung durch den vorhandenen Gebäudebestand, dargestellt.

Die Anforderungen zum Lärmschutz nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) können im Lärmpegelbereich II und damit im Bereich der geplanten Wohnbebauung i.d.R. bereits durch fachgerechten Einbau der erforderlichen Wärmeschutzfenster erfüllt werden. Die in den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III und IV erforderlichen Maßnahmen sind nach den textlichen Festsetzungen § 6 und den entsprechenden Ausführungen unter Ziffer 2.3.2 durchzuführen.

3.4 Spielplatz

Nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze soll durch ausreichende Spielplätze dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder Rechnung getragen werden. Bei der Schaffung neuer Wohnbaugebiete ist davon auszugehen, dass öffentliche Spiel-

plätze für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren mit einer beispielbaren Fläche von mind. 2 % der geplanten Geschossfläche erforderlich sind.

Damit ergibt sich folgender Bedarf:

Geplantes Baugebietes	Größe	Mögl. GFZ	Geschossfläche (qm)
WA - Gebiet	7063 qm	0,7	4.944 qm

Anrechenbare Geschossfläche (GF): 4.800 qm

Spielplatzbedarf: 2% der GF = 99 qm

Südlich des Plangebietes liegt in einer Entfernung von etwa 350-400 m im Bereich der Grundschule Nadorst eine größere öffentlich zugängliche Spielplatzfläche, der auch zur Deckung des Bedarfs des geplanten Wohngebietes herangezogen werden kann. Der Spielplatzbereich ist über das Wohngebiet am Heisterweg und eine Fußwegeverbindung zu erreichen. Eine Entfernung bis 400 m genügt den Anforderungen des § 2 Abs. 2 NSpPG.

3.5 Erschließung

Verkehrerschließung

Die gewerblichen Nutzungen im östlichen Teil des Plangebietes sind von Osten über die Wilhelmshavener Heerstraße erschlossen. Zum Gebkenweg ist derzeit nur eine Fuß- und Radwegeverbindung vorhanden.

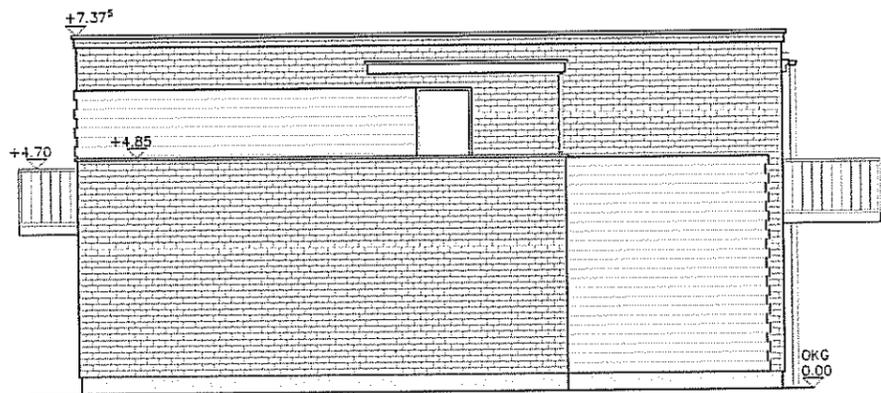
Aufgrund der starken Verkehrsbelastung der Wilhelmshavener Heerstraße wird mit der vorliegenden Planung die Möglichkeit einer zusätzlichen Zufahrt vom Gewerbegebiet auf den Gebkenweg vorgesehen. Diese zusätzliche Überfahrt soll zu einer Verbesserung der verkehrlichen Anbindung der Anwohner des Gebkenweges und der angrenzenden Seitenstraßen an die Nahversorgungseinrichtungen im eingeschränkten Gewerbegebiet, führen. Die mit Ausbau des Gebkenweges geplante Anlage von Fußwegen (s. Anlage 3) trägt auch für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer zu einer sicheren Erreichbarkeit bei.

Das geplante Wohngebiet wird von Westen über eine bestehende Stichstraße mit Wendeplatz, welche im Süden in den Gebkenweg mündet, erschlossen. Von der Stichstraße werden zwei private Wohnwege in das Gebiet geführt. Die vorgesehene Breite der mit einem Geh, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche ist mit jeweils 4,5 m ausreichend dimensioniert, die Erreichbarkeit der Grundstücke für Pkw sowie für Notfahrzeuge sicher zu stellen.

Eine Anbindung über den nördlich angrenzenden Privatweg soll vermieden werden. Aus diesem Grund wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplanes N-711 im gesamten Bereich ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Das Zu- und Abfahrtsverbot wird auch in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

Im nordwestlichen Bereich soll angrenzend an den Wendeplatz zusätzlich ein 1 m breiter Randstreifen von einer Bebauung oder Bepflanzung freigehalten werden.

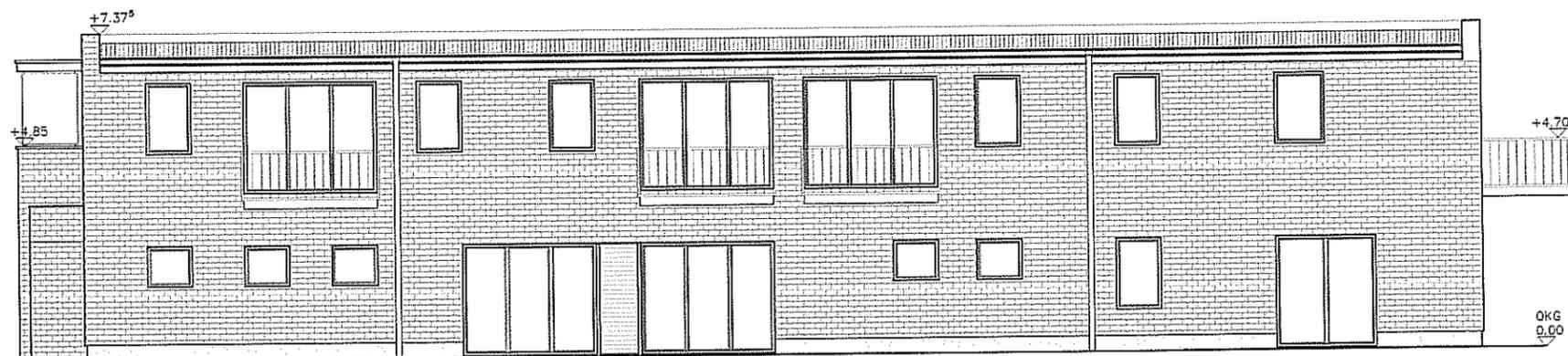
Private Stellplätze und private Zuwegungen sind in wasserdurchlässigem Material bzw. so herzustellen, dass das anfallende Oberflächenwasser überwiegend versickern kann.



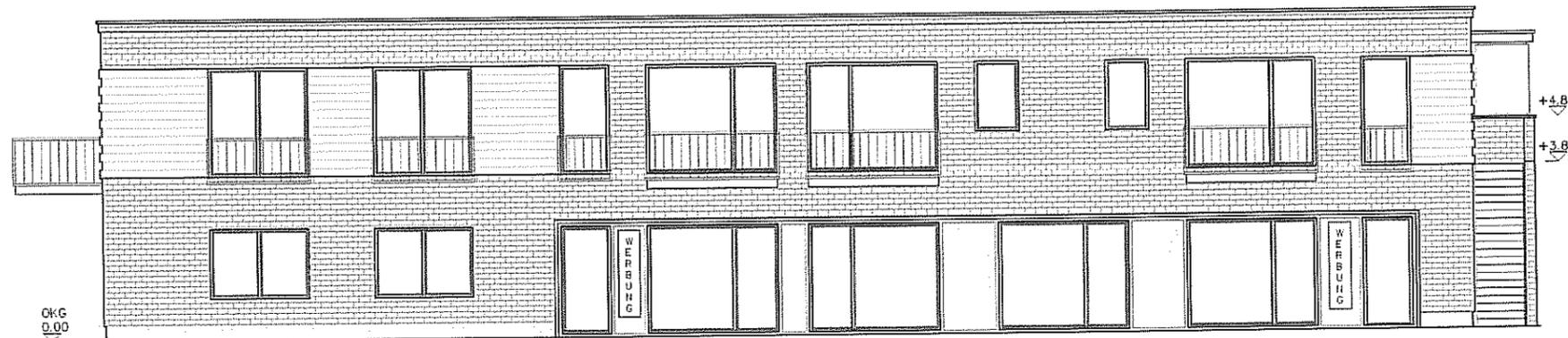
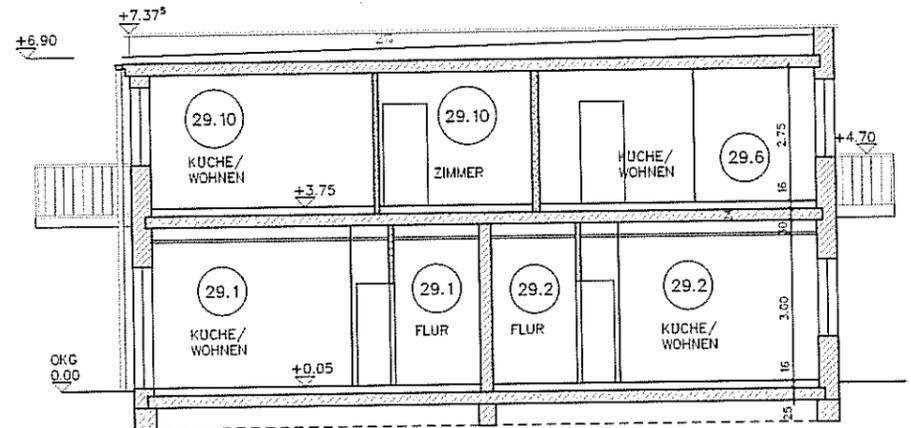
ANSICHT VON NORDEN



ANSICHT VON SUDEN



ANSICHT VON WESTEN



ANSICHT VON OSTEN

	DER BAUHERR	DER ARCHITEKT
BAUOBJEKT	Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses Beverbäcker Wiesen 6 26123 Oldenburg	
BAUHERR	Parkresidenz Oldenburg GmbH & Co.KG	
PROJEKTNUMMER	0786/16	
total architektur & design UWE THAL DIPL.-ING. ARCHITEKT BDB/BDA a.o. 39108 MAGDEBURG WINCKELMANNSTR.18 FERNRUUF:0391/7332398 FAX:0391/7316518		
		BAUANTRAG
ÄNDERUNG	DATUM	NAME
	07.02.17	AV
		LEISTUNGSPHASE
HAUS 29 ANSICHTEN / SCHNITT		1: 100
		ZEICHNUNGSNUMMER
		03-786-16
ZEICHNUNG		BLATT
		MASSTAB

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV):

Haltestellen des ÖPNV mit regelmäßiger Verbindung zur Innenstadt und anderen Stadtteilen befinden sich an der Wilhelmshavener Heerstraße in einer Entfernung von ca. 200 m zur geplanten Bebauung.

Oberflächenwasser:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes N-711, dessen Geltungsbereich unmittelbar westlich angrenzt, wurde ein Oberflächenwasserkonzept erarbeitet. Das Konzept sieht im nördlichen Bereich des damaligen Plangebietes die Anlage eines Regenrückhaltebeckens vor. Über dieses Becken soll das anfallende Oberflächenwasser gedrosselt dem Vorfluter zugeführt werden. Für das vorliegend geplante Wohngebiet wurde durch die Festsetzung von Flächen mit Leitungsrechten bereits die Möglichkeit eines Anschlusses berücksichtigt. Das Becken ist daher ausreichend dimensioniert, auch das anfallende Oberflächenwasser des vorliegenden Plangebietes, welches über einen Regenwasserkanal zum Regenrückhaltebecken geleitet wird, aufzunehmen.

Das Gewerbegebiet im östlichen Bereich des Plangebietes wird über ausreichend dimensionierte Staukanäle, die entsprechend den vorliegenden Genehmigungen an die vorhandene Vorflut angeschlossen sind, entwässert.

Die Oberflächenentwässerung des Gebkenweges wird derzeit durch Straßenseitengräben sichergestellt. Mit Realisierung des geplanten Ausbaus des Gebkenweges ist die Erhaltung dieser Gräben nicht möglich. Für den östlichen Teil des Gebkenweges ist aufgrund der ungünstigen Höhenverhältnisse im Rahmen des Ausbaus die Anlage eines Rohrsystems geplant, welches nach Westen in ein offenes Grabensystem übergehen soll. Im Bereich des Wohngebietes wird nördlich des Gebkenweges eine öffentliche Grünfläche von 7 m Breite vorgesehen, in deren Bereich eine neue Rückhaltung des Oberflächenwassers realisiert werden kann. Das geplante Gewässer erhält Anschluss an den im Nachbarplan N-711 realisierten Graben und ist Teil eines Gesamtentwässerungskonzeptes, welches den Abfluss des anfallenden Straßenoberflächenwassers bis zu einem Regenrückhaltebeckens im Bereich der Käthe-Kollwitz-Straße vorsieht. Eine Realisierung dieser Planung soll jedoch erst erfolgen, wenn die für den gesamten Ausbau des Gebkenweges erforderlichen Flächen zur Verfügung stehen.

Für die geplanten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der jeweilig zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Für die geplante Beseitigung des Gewässers bzw. notwendige teilweise Verrohrung des Grabens sind die entsprechenden wasserrechtlichen Verfahren durchzuführen. Eine Kompensation für die erforderliche Verlegung der Grabenfläche ist jedoch nicht erforderlich, da die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplan N-433 bereits eine Beseitigung der Straßenseitengräben vorsah bzw. ermöglichen.

Schmutzwasser:

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz. Die bestehende Bebauung im östlichen Teil des Plangebietes ist bereits an den in der Wilhelmshavener Heerstraße liegenden Schmutzwasserkanal angeschlossen.

Das geplante Wohngebiet soll an den im Gebkenweg vorhandenen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Für die Ableitung des Schmutzwassers aus den geplanten

Wohngebäuden wird, in Abstimmung mit dem OOWV, ein Schmutzwasserkanal in der privaten Planstraße hergestellt, welcher über die Kanalisation des westlich angrenzenden Gebietes (Bebauungsplan N-711) einen Anschluss an den Schmutzwasserkanal im Gebkenweg erhält.

Für die Einleitung des Schmutzwassers in den SW-Kanal wird eine Genehmigung des OOWV eingeholt.

Sonstige Ver- und Entsorgung:

Das Plangebiet wird an das zentrale Strom-, Wasser- und Gasnetz angeschlossen.

Die Löschwasserversorgung wird gemäß DVGW Arbeitsblätter 405 und W 331 sichergestellt.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung der Stadt Oldenburg.

Die Bewohner des Wohngebietes müssen ihre Wertstoff- und Abfallbehälter für die wöchentliche bzw. regelmäßige Entleerung an die westlich angrenzende Stichstraße stellen. Im ungünstigsten Fall beträgt die Wegstrecke ca. 75 m. Diese Entfernung ist den Anwohnern zuzumuten.

Eventuell anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

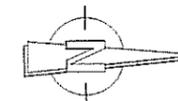
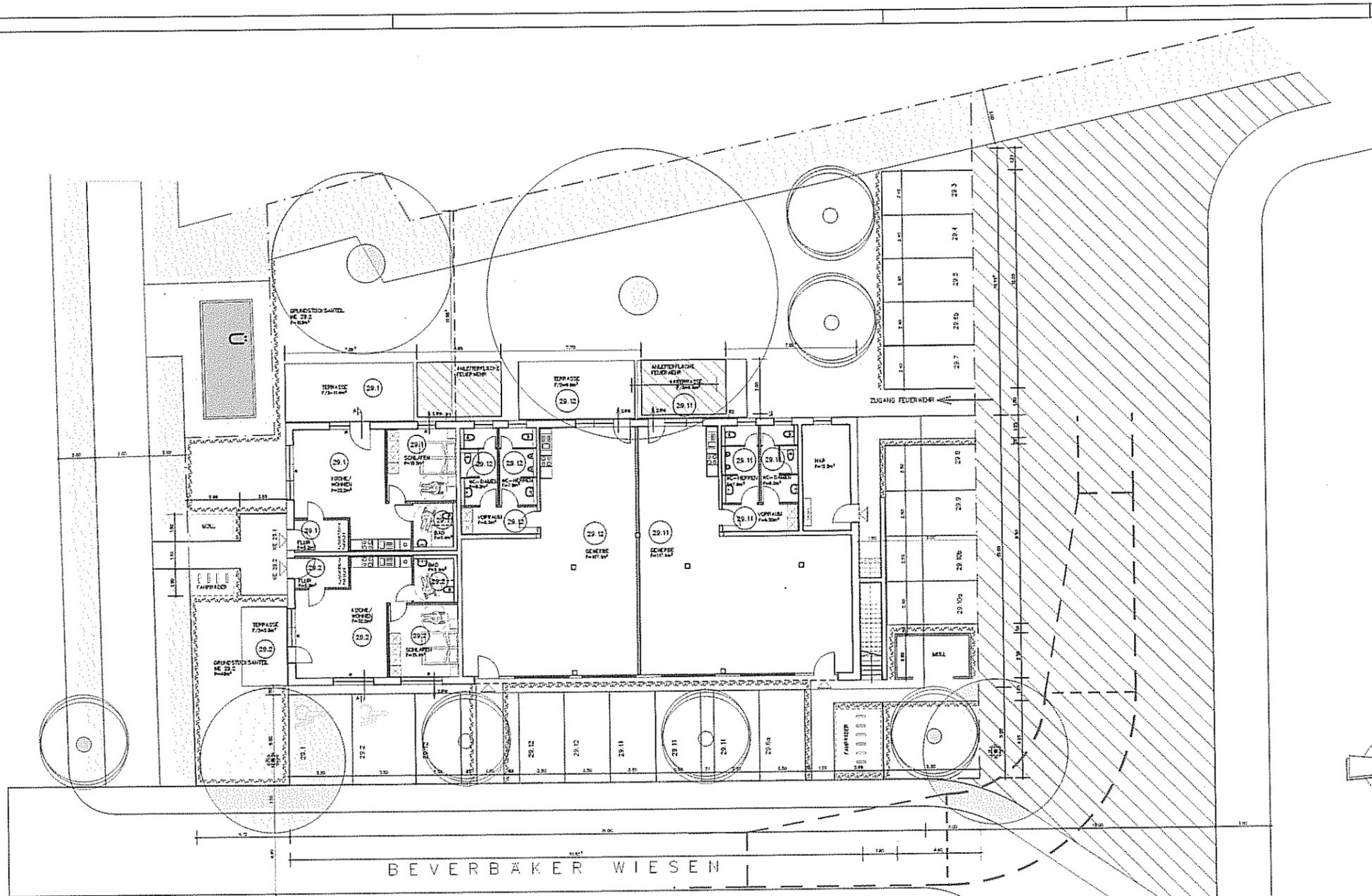
4 Städtebauliche Daten

Art der Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
eingeschränktes Gewerbegebiet, davon	12.822	52,9
Private Grünfläche	(591)	(2,4)
Allgemeines Wohngebiet	7.063	29,1
Öffentliche Grünfläche	632	2,6
Verkehrsfläche	3.726	15,4
Plangebietsgröße	24.243	100

5 Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung

Die Realisierung der Erschließungsanlagen (ausgenommen des Gebkenweges) erfolgt durch die Projektträger (Bebauungsplan N-711 und Bebauungsplan N-433, Änderung Nr. 2) auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages.

Die Kosten für die städtebauliche Planung, die erforderlichen Fachbeiträge und Gutachten werden von dem Vorhabenträger getragen.



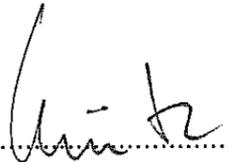
DER BAUHERR		DER ARCHITEKT	
BAUOBJEKT	Neubau Wohn- und Geschäftshaus Beverbäker Wiesen 6 26123 Oldenburg		
BAUHERR	Parkresidenz Oldenburg GmbH & Co.KG		
PROJEKTNUMMER	0786/16		
total architektur & design UWE THAL DIPL.-ING. ARCHITEKT BDB/BDA a.o. 39108 MAGDEBURG WINCKELMANNSTR.16 FERHRUF: 0391/7332398 FAX: 0391/7316518			
BAUANTRAG			
	07.02.17	AV	
ÄNDERUNG	DATUM	NAME	LEISTUNGSPHASE
HAUS 29 LAGEPLAN			
		1:150	ZEICHNUNGSNUMMER 04-786-16
ZEICHNUNG		MASSTAB	BLATT

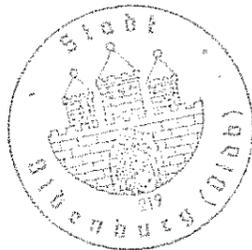
Zur Verbesserung der städtebaulichen Einbindung des Gewerbegebietes ist eine ergänzende Freiraumgestaltung beabsichtigt. Dabei sollen Gehölzanpflanzungen am nördlichen und südlichen Rand des Gewerbegebietes einen Beitrag zu einer Aufwertung der angrenzenden Straßen bzw. Wege leisten. Insbesondere zur Wilhelmshavener Heerstraße soll durch Baumpflanzungen die vorhandene Lücke zwischen dem nördlichen und südlichen Gebäude ergänzt werden.

Zwischen Wohn- und Gewerbegebiet sind ebenfalls Gehölzanpflanzungen vorgesehen. Die Maßnahmen werden durch einen Freiflächenplan im Rahmen des städtebaulichen Vertrages gesichert.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb.) in seiner Sitzung am 22.03.2004 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg (Oldb.), den 23.03.2004


.....
Oberbürgermeister



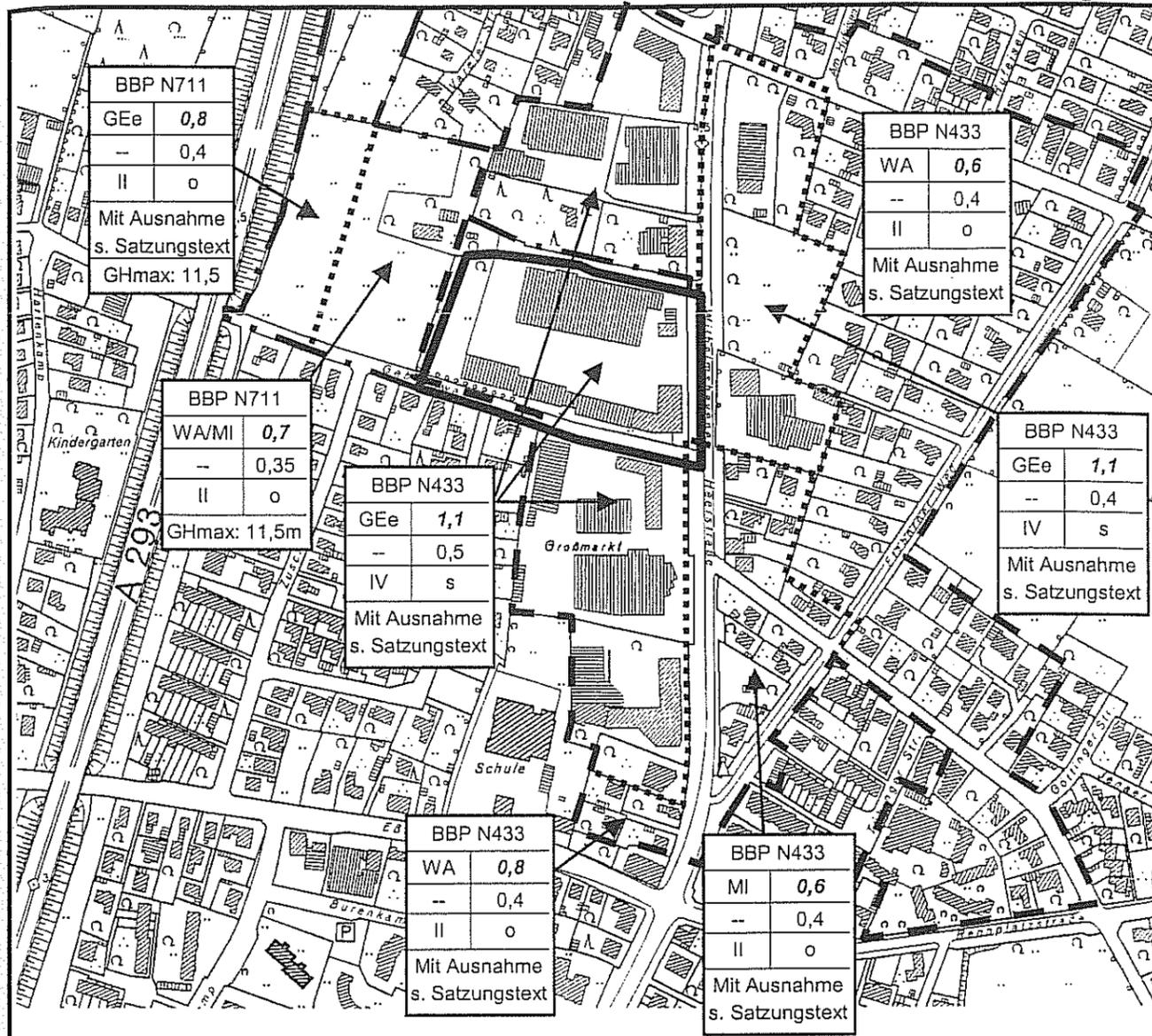
Anlagen

1. Bisherige Festsetzungen im Bebauungsplan N 433 und angrenzende Bebauungspläne
2. Bestehende Nutzungsstruktur
3. Regelquerschnitte Gebkenweg

Lärmgutachten

Folgende Gutachten werden im Amt für Stadtplanung und Bauordnung der Stadt Oldenburg zur Verfügung gehalten und können bei Bedarf dort eingesehen werden:

Schalltechnisches Gutachten 2000-06, B.-Pläne N-433 Änderung Nr. 2 und N-711 (Lübbbers);
Schalltechnisches Gutachten (Akustikbüro Dr. Nocke vom 17.11.2003);
Berechnung der vorhandenen Gewerbelärmsituation (Dr. Nocke 16.02.2003).



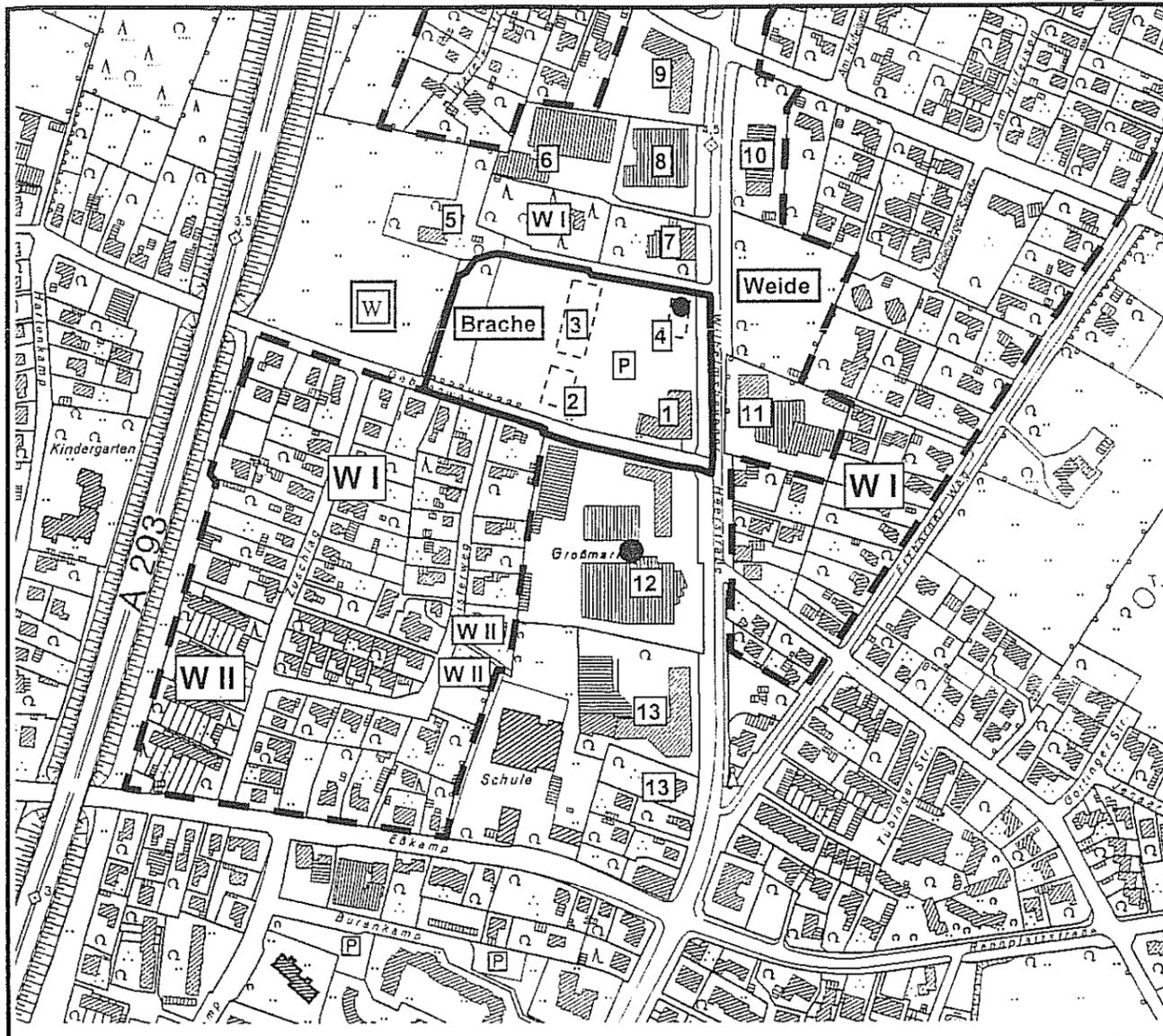
Legende:
 Geltungsbereich B.-Plan N433, 2. Änderung
 Geltungsbereich B.-Plan N433
 Geltungsbereich B.-Plan N711

Festsetzungen der Bebauungspläne:
 GE Gewerbegebiet
 MI Mischgebiet
 WA allgemeines Wohngebiet
 0,4/0,5 Grundflächenzahl
0,6/1,1 Geschossflächenzahl
 II Zahl der Vollgeschosse
 o offene Bauweise
 s Sonderbauweise, Gebäudelängen über 50 m zulässig
 GHmax Maximale Gebäudehöhe

Stadt Oldenburg
Bebauungsplan N 433
Änderung Nr. 2
 Etzhorner Weg /
 Wilhelmshavener Heerstraße

Bisherige Festsetzungen
im Bebauungsplan N 433
und angrenzende
Bebauungspläne

M 1: 5.000-



Legende:

-  Geltungsbereich B.-Plan N 433, Änderung Nr. 2
-  Bereich mit Wohnbebauung, eingeschossig
-  Bereich mit Wohnbebauung, zweigeschossig
-  Derzeitiges Wohnbaugebiet

- 1 Möbelmarkt
- 2 Motorradzubehör/Getränkemarkt
- 3 Supermarkt
- 4 Bäckerei/Reinigung/Büro
- 5 Weindepot
- 6 Möbelmarkt/Fahrradreparatur
- 7 Büroartikel
- 8 Gastronomieausstatter
- 9 Restaurant/Fitnessstudio/Treuhandgesellschaft
- 10 Gerüstbau
- 11 Druckerei
- 12 Ehemals Molkereizentrale Oldenburg (MZO)
- 13 Autohaus
-  Leerstand
-  Stellplatzfläche

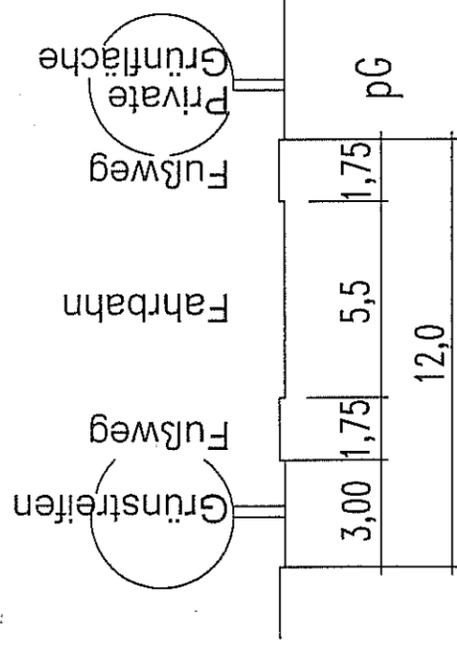
Stadt Oldenburg
Bebauungsplan N 433
Änderung Nr. 2
 Etzhorner Weg /
 Wilhelmshavener Heerstraße

Bestehende
Nutzungsstruktur

M 1: 5.000

Regelquerschnitte

Gebkenweg Schnitt A
M 1 : 200



Gebkenweg Schnitt B
M 1 : 200

