

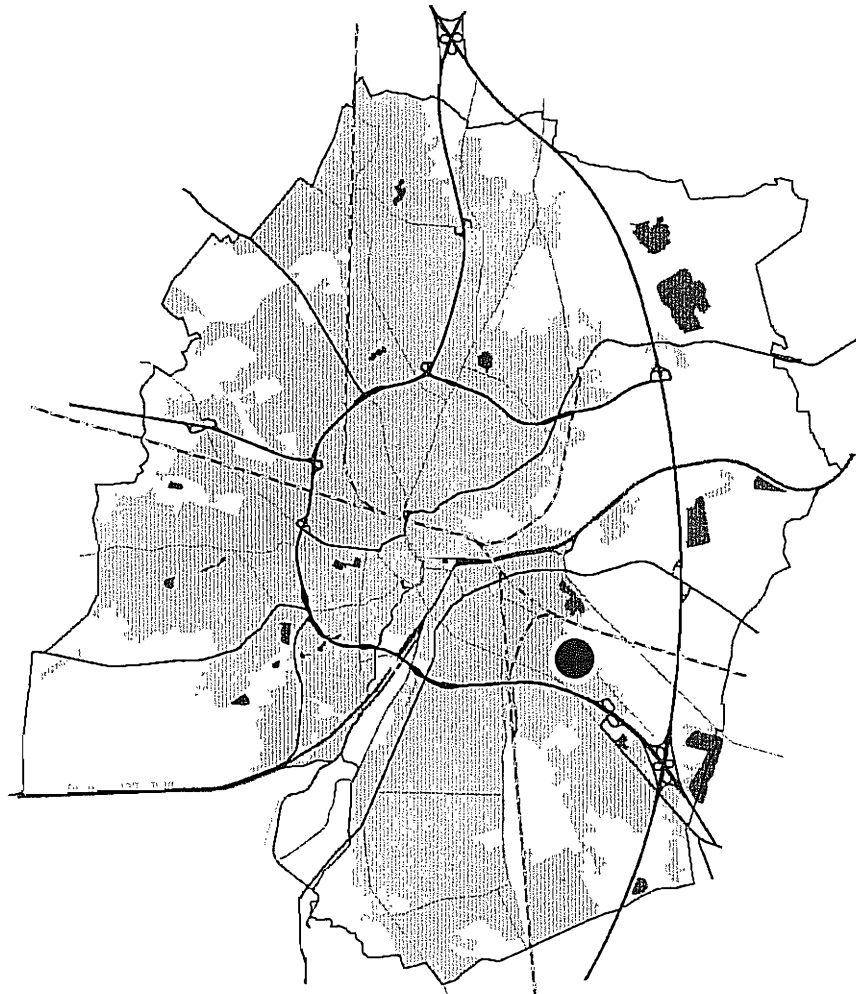


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 44 (Ostweg / Hohenmoorstraße)

ohne
örtliche Bauvorschriften

Begründung

Rechtsverbindlich seit: **17. April 2015**



Inhaltsverzeichnis

1. Ziel und Zweck der Planung	3
2. Rahmenbedingungen	4
2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse	4
2.2 Örtliche Gegebenheiten	4
2.3 Natur und Landschaft, Eingriffsregelung	4
2.4 Nichtdurchführung einer Umweltprüfung	6
2.5 Spezielle Artenschutzprüfung/saP	7
3. Inhalt des Planes	8
3.1 Grundsätzliche Festsetzungen	8
3.2 Die weiteren Festsetzungen	9
3.3 Berücksichtigung von Natur und Landschaft	10
3.4 Erschließung	11
3.5 Altlasten/Kampfmittel	12
3.6 Immissionen	12
3.7 Archäologische Denkmalpflege	14
3.8 Oberflächenentwässerung	14
3.9 Ver- und Entsorgung	15
4. Städtebauliche Daten	16
5. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung	16

1. Ziel und Zweck der Planung

Die GSG Oldenburg plant auf einem rückwärtigen Grundstück am Ostweg den Bau von Wohngebäuden für qualitativ hochwertigen Wohnraum. Es handelt sich um eine landwirtschaftliche Fläche, die durch Aufgabe der Hofstelle und Verlagerung des Betriebsstandortes nicht mehr benötigt wird. Abgerundet wird die Planung durch das Hinzuziehen von zwei Flächen, die ebenfalls einer Wohnbebauung zugeführt werden sollen.

Das Plangebiet im vorhabenbezogenen Teil verfügt über eine Größe von 10 050 m². Vorgesehen ist hier eine Bebauung mit sieben Mehrfamilienhäusern, die insgesamt 59 Wohneinheiten beinhalten. Dabei sind diese sieben größere Gebäude mit jeweils 7 - 10 Wohneinheiten überwiegend so zu den Erschließungsstraßen angeordnet, dass hierdurch die Möglichkeit besteht, die Freibereiche überwiegend in Südlage anzulegen. Die Gebäude sollen zweigeschossig mit Staffelgeschoss ausgeführt werden.

Von den geplanten 59 Wohneinheiten ist eine Wohnung für Asylbewerber vorgesehen. Dieses entspricht der städtischen Anforderung, wonach bei allen größeren Neubauvorhaben 2 % der Wohneinheiten für diese Zielgruppe zur Verfügung gestellt werden muss. Eine Sicherung dieser Nutzung erfolgt im Durchführungsvertrag.

Das Vermarktungskonzept sieht für die Gebäude Eigentumswohnungen oder Mietwohnungen vor. Es sollen unterschiedliche Wohnungsgrößen angeboten werden.

Für den Bereich besteht derzeit das Planungsrecht des Bebauungsplans O-319, der für den Geltungsbereich des hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Mischgebietsflächen mit ebenfalls möglicher zweigeschossiger Bebauung und eine Verkehrsfläche vorsieht. Der Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1973.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit der Vorhaben soll über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan hergestellt werden.

Für das Plangebiet wurde von der GSG Oldenburg ein städtebauliches Konzept vorgelegt. Das Konzept sieht eine Bebauung von zwei Mehrfamilienhäusern an der Hohenmoorstraße, einer Planstraße, vor. Diese Verkehrsfläche ist im Rahmen des verbindlichen Bebauungsplanes festgesetzt, aber bis jetzt nicht umgesetzt worden. Südwestlich dieser Planstraße ist ein Stichweg vorgesehen, der zur Erschließung von fünf Wohngebäuden dient. Der Stichweg verfügt über eine Wendeanlage mit einem Wendekreis für ein 2- oder 3-achsiges Müllfahrzeug.

Nordöstlich der Planstraße sollen ebenfalls Wohngebäude entstehen können, diese Fläche ist jedoch ebenso wie eine Grundstücksfläche im Einmündungsbereich der Planstraße auf den Ostweg nicht Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes, sondern wird gem. § 12 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit einbezogen. Diese Flächen befinden sich nicht im Eigentum des Vorhabenträgers.

Die Bereiche, auf die sich der Vorhaben- und Erschließungsplan innerhalb der Planzeichnung bezieht, sind in dieser durch graue Umrandung gekennzeichnet.

Das geplante Wohnquartier fügt sich in die angrenzende Nutzungsstruktur ein, auch hier sind überwiegend Wohngebäude vorhanden.

Da das Bebauungsplanverfahren als Planung der Innenentwicklung dient, kann es gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Der Flächennutzungsplan stellt bereits Wohnbauflächen dar, so dass diese Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan 1996 inklusive Änderungen stellt das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dar. Südwestlich des Plangebietes schließt sich eine gemischte Baufläche an, die weiter im Osten in eine kleine Grünfläche übergeht.

Das Gebiet unterliegt in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan O-319 von 1973) den Festsetzungen eines Mischgebietes (MI mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8), die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche mit Anbindung an die Wohnbebauung an der Hohenmoorstraße bzw. Charlotte-Detting-Straße ist aus diesem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine noch als Grünland genutzte, landwirtschaftliche Nutzfläche im Siedlungsgefüge von Osternburg. Während im unmittelbaren und weiteren Umfeld siedlungstypische Strukturen mit Wohnbebauung vorherrschen, befindet sich im Kreuzungsbereich von Ost- und Sandweg noch die landwirtschaftliche Hofstelle mit Viehbestand, jedoch ist eine Umsiedlung des Betriebes in den nächsten Jahren mittelfristig vorgesehen.

2.3 Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Die noch als hofnahes Weidegrünland intensiv genutzte Fläche liegt auf entwässertem Hochmoortorf (GIM, Wertfaktor 3). Sowohl zur höher gelegenen Straße als auch an Grundstücksgrenzen sind Gehölze ausgeprägt. Während teilweise Fichtenbestände gepflanzt sind, kommen doch überwiegend standortgerechte Gehölze, wie Baum-Strauchhecken (aus Eichen, Birken mit Holunder, Brombeere etc.) und Weidengebüsch, vor.

Die landwirtschaftliche Hofstelle wird neben Wohn- und Stallgebäuden auch von Lagerhallen und offenen Fahrsilos etc. bestimmt.

Im Süden und Westen grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet an, die in einzelnen Bereichen durch Thuja-Hecken (BZH) und ein Fichten-Siedlungsgehölz (HEA) abgetrennt ist.

Entlang der Parzellen- und Grundstücksgrenzen im Norden, Osten und Süden sind kleine Gräben bzw. Entwässerungsrinnen vorhanden, welche auf den moorigen Standort zurückzuführen sind.

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich um Erd-Hochmoorböden, die im äußersten Westen der Fläche in Gley-Podsol-Böden übergehen. Entsprechend liegt die Grundwasserneubildungsrate auf den Moorböden unter 51 mm pro Jahr, steigt aber im Süden und Westen auf 201 - 250 mm im Jahr (NIBIS Kartenserver)¹. Eine Bodenbeprobung² im Sommer 2012 bestätigt die Torfaufage im Plangebiet, die eine Mächtigkeit von bis zu 1,00 m aufweist, jedoch nach Südwesten abnimmt.

Der Grundwasserstand liegt gemäß Bohrprofil bei 1,00 m (im Südwesten) bis 1,80 m unter Geländeoberkante im Nordosten³.

Nach Bewertung des Landschaftsrahmenplanes der Stadt Oldenburg gilt der südliche Teil des Plangebietes (Gebietsnummer 1.6) als Bereich hoher Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften (Wertfaktor IV). Diese Fläche wird als wichtiger Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften markiert. Der übrige und größere Teil der Fläche wird hingegen als Bereich mit stark eingeschränkter Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beschrieben.

Zudem gilt nicht abgetorfte Hochmoor unter Grünlandnutzung als seltener und schutzwürdiger Bodentyp.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) ist zu prüfen, ob die anzurechnende überbaubare Fläche unterhalb der Schwelle von 20 000 m² liegt und keine Kompensationspflicht nach § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB besteht. Maßgeblich ist hierfür die festgesetzte Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Ist dieses Kriterium erfüllt, gilt bei Bebauungsplänen nach § 13 a Abs. 2 BauGB der Eingriff als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

Im Rahmen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 44 wird ein allgemeines Wohngebiet auf rd. 2 960 m² und ein Mischgebiet auf rd. 2 200 m² festgelegt, zudem wird eine Fläche für Wohngebäude in einer Größe von rd. 7 400 m² festgelegt. Somit umfassen die Gebietsflächen insgesamt eine Größe von 12 560 m², die insgesamt mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt werden, so dass entsprechend der

¹ Umweltkarten der Umweltverwaltung Niedersachsen

² Rasteder erdbaulabor: Baugrunderkundung Ostweg, 26135 Oldenburg (8/2012)

³ Rasteder erdbaulabor (8/2012)

Zulässigkeit von Nebenanlagen eine anzunehmende Versiegelung von rd. 6 280 m² anzusetzen ist.

Somit liegt die anzurechnende überbaubare Fläche deutlich unterhalb der Schwelle von 20 000 m², so dass eine Kompensationspflicht nach § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB nicht zum Tragen kommt.

Unter dem Vorsorgeaspekt werden für das Plangebiet die folgenden Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen festgesetzt:

- Beschränkung der Grundflächenzahl auf 0,3 (Versiegelungsrate).
- Zum Schutz der Bäume entlang des Ostweges sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der von Bäumen überlaubten Flächen zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Abgrabungen Pflasterungen und andere Bodenversiegelungen, Grabenverrohrungen oder -verfüllungen, Veränderungen des Grundwasserspiegels, Verdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelverdichtung beeinträchtigen könnten, unzulässig. Ausgenommen sind erforderliche Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und sonstiger Anlagen sowie die Herstellung von Erschließungsanlagen innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche; soweit sich dabei Eingriffe in den Wurzelbereich der Bäume nicht vermeiden lassen, ist der Baumerhalt durch baubegleitende, fachgerechte Schutz- und Pflegemaßnahmen sicherzustellen.
- Sicherung der Gehölze am südöstlichen Plangebietsrand durch Beschränkung von Nebenanlagen in Form von Gebäuden in dem Kronentraufbereich der Bäume.
- Berücksichtigung des Oberflächenentwässerungskonzeptes zur schadlosen Abführung des anfallenden Oberflächenwassers.
- Zur Auflockerung und Durchgrünung des Plangebietes sind pro fünf Stellplätze je ein standortgerechter heimischer Laubbaum in einer Entfernung von maximal 3,00 m zu den Stellplätzen zu pflanzen.

2.4 Nichtdurchführung einer Umweltprüfung

Da der Bebauungsplan die Innenverdichtung von Flächen gem. § 13 a BauGB ermöglicht und die zulässige Grundfläche weniger als 20 000 m² beträgt, kann von einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 13 a BauGB abgesehen werden.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig, so dass kein Ausgleich im Rahmen der Eingriffsregelung erforderlich ist. Sehr wohl ist der Belang von Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall werden erhebliche Beeinträchtigungen der naturschutzfachlichen Belange nicht zu erwarten sein.

Wertgebende Gehölzbestände und Einzelbäume werden in die Planung übernommen und somit in ihrem Bestand erhalten und gesichert.

Einzelverluste von Bäumen werden durch Neuanpflanzungen innergebietlich ausgeglichen.

Auch sind keine artenschutzrechtlichen Problematiken zu erwarten (s. Pkt. 2.5), so dass insgesamt auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden kann.

2.5 Spezielle Artenschutzprüfung/saP

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

Es ist verboten,

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

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote ist zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können). Hierzu gehören z. B. Fledermäuse und alle heimischen Vogelarten. Artenschutzrechtlich relevante Arten anderer Tiergruppen sind wegen der Biotopausstattung, der Lage und der Lebensraumsprüche nicht zu erwarten.

Für das Plangebiet gelten folgende Bedingungen:

Die Bäume am Ostweg wie auch an der östlichen Plangebietsgrenze können potentiell eine Funktion als Brut- und Fortpflanzungsstätte für Gehölzbrüter und aufgrund des Alters und der Struktur auch Quartierspotential für Fledermäuse aufweisen.

Die offene Grünlandfläche weist aufgrund der umgebenden Siedlungsstrukturen und der einrahmenden Gehölze nur eine geringe Bedeutung für bodenbrütende Vogelarten des Offenlandes auf.

Da im Plangebiet nur randlich Laubbäume und Gehölze mit Gehölzbrüttervorkommen zu erwarten sind, aber einzelne Bäume/Sträucher für die Erschließungsstraße entnommen werden müssen, ist sicherzustellen, dass eine Gefährdung bzw. Tötung von Tieren durch die Festsetzung der Gehölzfällungen außerhalb der Brut- und Revierzeiten (in den Wintermonaten von Oktober bis einschl. Februar) vermieden werden kann.

Ebenso kommt es durch die Gehölzentnahme zu einem Verlust an Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ist aber weitgehend auszuschließen, da zum einen innerhalb der Bauflächen keine Gehölze ausgeprägt sind (nur am Plangebietsrand, die weitgehend erhalten werden) und zum anderen Gehölze und Grünlandflächen im weiteren Umfeld vorhanden sind bzw. verbleiben, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin aufrechterhalten werden kann.

Erhebliche Störungen, die den Fortbestand der Population von Vögeln im Plangebiet gefährden könnten, sind hier aufgrund der Bestandssituation im Siedlungsgefüge von Osterburg nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Belange stehen nach gegenwärtigem Kenntnisstand der Planung bei Beachtung des Vermeidungsgrundsatzes somit nicht entgegen.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Der vorhabenbezogene Teil des Bebauungsplanes setzt für die geplanten Nutzungen Wohngebäude fest.

Für den angebotsorientierten Teil des Bebauungsplanes werden entlang des Ostweges Mischgebiete und nördlich der geplanten Hohenmoorstraße allgemeine Wohngebietsflächen sowie eine Fläche für einen Kinderspielplatz festgesetzt.

Die geplante Hohenmoorstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, der geplante Quartiersspielplatz als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz.

Es besteht im Stadtgebiet von Oldenburg weiterhin Bedarf an Wohnungen und in dem Quartier an einem Quartiersspielplatz, so dass diese Festsetzungen getroffen wurden.

3.2 Die weiteren Festsetzungen

Art der Nutzung

Zulässig sind im vorhabenbezogenen Teil des Bebauungsplanes Wohngebäude mit den entsprechenden Folgeeinrichtungen, wie Stellplätze, Nebengebäude und (Klein-)Kinderspielplätze.

Innerhalb der als allgemeine Wohngebiete festgesetzten Bereiche sind von den gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Tankstellen und Gartenbetriebe ausgeschlossen, weil sich diese wegen ihres Flächenbedarfs und Emissionsverhaltens nicht in die Nutzungsstrukturen im Plangebiet und dessen Umgebung einfügen.

Innerhalb der Mischgebiete sind aus den gleichen Gründen Tankstellen und Gartenbaubetriebe sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen, für diese sind im Stadtgebiet ausreichend Flächen, z. B. innerhalb von Gewerbegebieten, vorhanden.

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

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) wird für den vorhabenbezogenen Teil des Bebauungsplanes nicht für notwendig erachtet, weil hier ein klar definiertes Vorhaben planungsrechtlich abgesichert werden soll und die festgesetzten Baugrenzen eben dieses Vorhaben nachzeichnen. Dabei werden nur in wenigen Bereichen Spielräume von maximal 1,00 m dem Architekten zugestanden. Gemäß Vorgaben der Stadt Oldenburg und aufgrund von Fehlentwicklung einer zu hohen Dichte in einem Baugebiet in der Nachbarschaft ist jedoch eine Grundstücksnutzung von weniger als 30 % für die Hauptgebäude (entsprechend einer GRZ von 0,3) planungsrechtlich gesichert worden.

Für die als Mischgebiet (MI) und allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Bereiche wurde aus gleichem Grund wie oben eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

Da im Rahmen einer verdichteten Bebauung jedoch auch ein entsprechender Bedarf an Stellplatzflächen und deren Erschließung im vorhabenbezogenen Teil der Planung besteht, wurde für Nebenanlagen eine Überschreitung der GRZ um bis zu 100 % zugelassen, so dass insgesamt 60 % der jeweiligen Grundstücksfläche versiegelt werden kann.

Es werden jeweils zwei Vollgeschosse zugelassen. Die Gebäudehöhe wird für den vorhabenbezogenen Teil des Bebauungsplanes entsprechend dem Vorhaben auf 9,50 m über Oberkante (OK) der geplanten Hohenmoorstraße festgesetzt. Dies entspricht der Planung von zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss mit Flachdach. Die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse entspricht den Vorgaben des Vorha-

ben- und Erschließungsplanes und entspricht der Zielsetzung der Einpassung der baulichen Strukturen in den Bestand in der Nachbarschaft. Die geplanten Gebäude im vorhabenbezogenen Teil des Bebauungsplanes werden als zweigeschossige Baukörper mit einem eingerückten Staffelgeschoss ausgebildet. Die Gebäudehöhe für die geplanten Gebäude liegt bei 8,76 m über der Geländeoberkante.

Für den angebotsorientierten Teil wird eine maximale Gebäudehöhe von 11,50 m festgesetzt, so dass neben zwei Vollgeschossen auch ein Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss in einem Gebäude mit Satteldach möglich ist.

Unterer Bezugspunkt der Festsetzung stellt jeweils die geplante Hohenmoorstraße dar, die über die gleiche Höhe verfügen wird wie der nunmehr ausgebaute Ostweg und die Höhenlage der Hohenmoorstraße südlich des Bebauungsplangebietes.

Die Baugrenzen im angebotsorientierten Teil des Bebauungsplanes sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche der geplanten Hohenmoorstraße und zu den Nachbargrundstücken mit einem Abstand von 3,00 m festgesetzt. Parallel zum Ostweg beträgt der Abstand der nicht überbaubaren Grundstücksflächen 6,00 m und trägt damit zum Schutz der Baumstrukturen bei. Im Übrigen entspricht dieser Abstand auch den Regelungen des Bebauungsplanes O-319.

Als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ wird ein Bereich im östlichen Teil des Plangebietes ausgewiesen. Er verfügt über eine Größe von 288 m² und ist nicht für Kleinkinder vorgesehen. Er soll in seiner Dimensionierung ausgeweitet werden, wenn eine angepasste Beplanung der südlich angrenzenden Fläche erfolgt. Dies ist aber zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar.

Für Kleinkinder sind zwei Spielplatzflächen gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan im Nahbereich der entstehenden Bebauung vorgesehen und umzusetzen.

Für die Unterbringung von Fahrrädern, Müllbehältern und Abstellräumen werden Nebengebäude im Umfeld der jeweiligen Wohngebäude im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet und sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

3.3 Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Entlang der südlichen Begrenzung des vorhabenbezogenen Teils des Bebauungsplanes befindet sich eine Baumreihe, bestehend überwiegend aus Birken, aber auch einer prägenden Eiche, die außerhalb des Plangebietes liegen. Zum Schutz dieser Baumreihe sind auch die Nebenanlagen einschließlich der Kfz-Stellplätze nahezu ausschließlich außerhalb der Kronentraufbereich angeordnet (s. Vorhaben- und Erschließungsplan). Lediglich drei Birken ragen mit ihrem Kronentraufbereich geringfügig in die geplanten Nebenanlagen herein.

Die in § 5 der textlichen Festsetzungen formulierte Anforderung auf Anpflanzung eines standortgerechten heimischen Laubbaumes pro fünf Stellplätze in einer Entfernung von maximal 3,00 m zu den Stellplätzen soll eine Auflockerung und Durchgrünung des Plangebiets sicherstellen.

Für die Eingriffsbeurteilung sind im Wesentlichen Maß und Umfang von Bauflächen (maximale Versiegelungsrate in Form der GRZ) sowie Gebäudehöhe und Ausstattung als wesentliche Kriterien für den Naturhaushalt sowie das Landschafts- bzw. Ortsbild ausschlaggebend. Bei den Flächen des Plangebietes handelt es sich um einen bereits bauleitplanerisch als Mischgebiet und Verkehrsfläche festgesetzten Bereich (Bebauungsplan O-319, rechtsverbindlich seit 1973, Grundflächenzahl GRZ von 0,4).

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44 werden die Bauflächen und die Verkehrsfläche im Wesentlichen übernommen, eine eingriffsrelevante Veränderung der Ausnutzbarkeit durch die Planung ist nicht gegeben. Somit liegen keine Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vor. Zudem gelten gem. § 13 a BauGB „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Eine Ausgleichspflicht würde demnach auch bei einem Eingriff nicht bestehen.

Da der Bebauungsplan zudem die Innenentwicklung von Flächen gem. § 13 a BauGB ermöglicht und die zulässige Grundfläche weniger als 20 000 m² beträgt, kann von einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 13 a BauGB abgesehen werden.

Eine artenschutzrechtliche Problematik gegenüber europäischen Vogelarten kann vermieden werden, indem Baumfällungen und sonstige Gehölzbeseitigung außerhalb der Vogelbrutzeiten erfolgen. Der Bedarf an Baumfällungen ist aber zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar, da sich innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kein nennenswerter Baumbestand befindet.

3.4 Erschließung

Die Erschließung des Bereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 44 erfolgt primär durch den Bau der geplanten Hohenmoorstraße mit einem Anschluss an den Ostweg. In Richtung Süden soll diese Wegebeziehung zukünftig bis an den Bestand der Hohenmoorstraße weitergeführt werden. Die geplante Hohenmoorstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die Parzelle entspricht auch dem Flächenzuschnitt (Straßenraumquerschnitt) aus dem Bebauungsplan O-319 und ist insofern nicht verändert worden. Für die interne Erschließung ist der Bau eines weiteren Stichweges erforderlich, der als öffentliche Verkehrsfläche mit Wendeanlage festgesetzt ist.

Innerhalb der Parzellen der Verkehrsflächen sind Besucherparkplätze vorgesehen.

Für den vorhabenbezogenen Teil des Bebauungsplanes sind die Standorte der Stellplätze bereits im Vorhaben- und Erschließungsplan eingeplant und sind entsprechend umzusetzen.

Gem. § 47 Nds. Bauordnung (NBauO) sind für Mehrfamilienhäuser 1 bis 1,5 Einstellplätze je Wohnung erforderlich. Insofern sind mindestens 59 Stellplätze nachzuweisen. Bei einem Schlüssel von 1,25 Einstellplätzen je Wohnung, wie es die Bauaufsicht i. d. R. fordert, sind 75 Einstellplätze erforderlich. Im Lageplan sind 75 Einstellplätze dargestellt, diese decken den Bedarf.

Für den angebotsorientierten Teil wurden noch keine Flächen für Stellplätze gesichert, da der Bedarf hier von der Anzahl der umgesetzten Wohneinheiten abhängig und derzeit nicht bekannt ist.

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen der neuen Hohenmoorstraße bietet sich bei Parzellenbreiten von 7,00 m bzw. 12,00 m ausreichend Gestaltungsraum zur Bereitstellung von fußläufigen Flächen sowie Parkplatzflächen für die Öffentlichkeit bzw. Besucher.

Die Müllabholung erfolgt über den Ostweg bzw. die Planstraßen, es sind im Randbereich dieser Straßen Aufstellflächen für Müllbehälter vorgesehen.

Das Gebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestelle „Herrenweg“, die von der Linie 302 und der Nachtexpress-Linie N40 des Oldenburger Stadtverkehrs bedient wird.

3.5 Altlasten/Kampfmittel

Altlasten oder Kampfmittel sind im Plangebiet nach Aktenlage nicht bekannt.

3.6 Immissionen

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44 der Stadt Oldenburg ist eine schalltechnische Beurteilung der Lärmbeeinträchtigungen⁴ vorgenommen worden. Lärmbelastungen gehen von der südlich zum Plangebiet verlaufenden Bundesautobahn (BAB) A 28 und untergeordnet dem Ost- und Sandweg aus. Die Autobahn befindet sich in einem Abstand von mind. 100 m zum Plangebiet, sie verläuft auf einem ca. 5,00 m hohen Wall. Der für die Lärmsituation relevante Autobahnabschnitt weist eine 2,50 bis 4,00 m hohe Lärmschutzwand auf. Die zwischen Autobahn und Plangebiet befindliche Bebauung wurde in den folgenden Berech-

⁴ itap: Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnanlage Ostweg“ der Stadt Oldenburg - Berechnung der verkehrsbedingten Geräuschimmissionen auf dem Plangebiet -. Oldenburg, den 11. November 2014.

nungen nicht berücksichtigt, allein die geplanten Gebäude dienen als Abschirmelemente mit einer Höhe von 11,00 m.

Zur Bestimmung der Lärmbelastungen wurde eine Prognose der zu erwartenden Verkehre für das Jahr 2028 in die Berechnung eingestellt. Für die BAB A 28 wurden Prognosedaten der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr aus Hannover übernommen. Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen ist das Einhalten der gebietsbezogenen Lärmorientierungswerte gesichert.

Im schalltechnischen Gutachten wurden die bestehenden Pkw-Verkehre der benachbarten Straße Ostweg berücksichtigt. Aufgrund der bereits vorhandenen, pegelbestimmenden Verkehrsgeräuschbelastung durch die nahegelegene BAB A 28 sind die zu erwartenden geringfügigen Pkw-Bewegungen durch die zukünftigen Anwohner vernachlässigbar und nicht pegelauswirkend auf den Gesamtgeräuschpegel.

Im Plangebiet ergeben sich für die geplanten Nutzungen im südlichen Teil des Plangebietes als ungünstigster Bereich prognostizierte Beurteilungspegel von 55 - 60 dB(A) tags und 50 - 55 dB(A) nachts. Die höchsten Werte traten dabei im 2. Obergeschoss auf. Zulässig sind innerhalb von allgemeinen Wohngebieten gemäß DIN 18005 Werte von 55/45 dB(A) tags/nachts.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden in Bezug auf die Verkehrsgeräusche im Tageszeitraum im Plangebiet eingehalten. Im Nachtzeitraum entstehen Überschreitungen innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebietes um bis zu 5 dB(A).

Aufgrund der Überschreitungen wurde die Festsetzung des Lärmpegelbereiches II empfohlen, aus dem erforderliche passive Schallschutzmaßnahmen an die Außenbauteile der Gebäude abzuleiten sind. Den Empfehlungen wurde gefolgt, der Lärmpegelbereich mit den Maßnahmen textlich festgesetzt.

Die im Plangebiet prognostizierten Beurteilungspegel sind der Abwägung zugänglich. Immissionsbelastungen von über 70 dB(A) tags oder 60 dB(A) nachts werden im gesamten Plangebiet weit unterschritten.

Landwirtschaft

Weiterhin befindet sich nördlich des Plangebietes die Hofstelle eines Landwirtes. Von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen ist deshalb eine gutachterliche Stellungnahme erarbeitet worden.⁵ Demzufolge wird zurzeit die Hofstelle mit der Milchviehhaltung in die Gemeinde Hude ausgesiedelt. Auf der Hofstelle am Sandweg 212 werden zukünftig noch Mastbullen und Jungvieh gehalten, die Mastbullen ganzjährig und das

⁵ Landwirtschaftskammer Niedersachsen: Immissionsschutzgutachten im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 44 (Ostweg/Hohenmoorstraße), Stadt Oldenburg, Oldenburg, d. 07.04.2014

Jungvieh in den Wintermonaten ca. sechs Monate (November - April). In den Monaten Mai - Oktober erfolgt Weidehaltung. Weiterhin wird die Silagenutzung auf dem derzeitigen Standort südwestlich der Hofstelle aufgegeben und nur noch im Hofbereich gelagert. Ausgehend von dem Ergebnis der Ausbreitungsberechnung ist festzuhalten, dass die von der Tierhaltung zu erwartenden Emissionen im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Geruchshäufigkeiten induzieren, die den nach Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) erforderlichen Grenzwert von 1 GE/m^3 in 10 % der Jahresstunden einhält. Der maximale Wert beträgt 8,9 % der Jahresstunden.

Der Landwirt hat sich schriftlich zur Verlagerung des Viehbestandes sowie des Betreibens der Silagefläche im eigentlichen Hofbereich bis spätestens dem 01.10.2014 bereit erklärt.

3.7 Archäologische Denkmalpflege

Aus dem Plangebiet sind nach Kenntnisstand des Nds. Landesamtes für Denkmalpflege - Referat Archäologie - zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da solche Fundstellen jedoch nicht auszuschließen sind, wird auf Folgendes hingewiesen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 799-2120, unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

3.8 Oberflächenentwässerung

Zur schadlosen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt.⁶

Die Ableitung der Niederschlagsentwässerung soll im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 44 (Ostweg/Hohenmoorstraße) durch einen neuen Regenwasserkanal (RWK) erfolgen. Es ist vorgesehen, innerhalb der Straßenzüge der Haupterschließungsstraße sowie des Stichweges einen Regenwasserkanal zu verlegen. Für die neue Ho-

⁶ Ingenieurbüro Horst Prante: Zusammenfassende Erklärung - Stadt Oldenburg - Neubau Bereich: Schmutz- (SWK) und Regenwasserkanal (RWK) einschl. Regenwasserspeicherung - vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 44 (Ostweg/Hohenmoorstraße). Rastede, d. 11.08.2014

henmoorstraße ist ein Stauraumkanal mit dem Querschnitt DN 600, für das Bebauungsplangebiet selbst eine Kombination zwischen Stauraumkanal DN 500 und einem unterirdisch verlegten Speichersystem vorgesehen. Die erforderlichen Speichervolumina wurden gutachterlich gemäß der DWA-Richtlinie A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ berechnet, wurden für die einzelnen Teilbereiche (Angebotsbebauungsplan und vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 44) wie folgt ermittelt und müssen im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren entsprechend nachgewiesen werden.

Ortslage	Speichergröße (m ³)
Östliche Verkehrsfläche	35
GSG-Wohnbaufläche	168
Östliche Wohnbaufläche	91

In den geplanten Straßen soll die Ableitung der Niederschlagsentwässerung von den privaten und öffentlichen Flächen in die vorhandene/n Gräben/Regenwasserkanalisation im Ostweg erfolgen. Die anfallenden Abflussmengen werden für die Planfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 44 durch temporäre Regenwasserrückhaltung in Stauraumkanälen sowie drei unterirdischen Regenwasserspeicheranlagen bewältigt. Die Ablaufleistung ist auf 1,5 l/s*ha begrenzt. Diese Regenwasserspeicher werden auf den Parkplatzflächen, sowohl auf der GSG-Wohnbaufläche als auch auf den geplanten Parkplätzen der Wohnbauflächen östlich der Hohenmoorstraße, untergebracht.

Die am Westrand des Baugebietes vorhandene Entwässerungsmulde, die in das Flurstück 626/22 übergeht, bleibt erhalten bzw. wird auf der Wohnbaufläche am westlichen Rand auf einer 6,50 m breiten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Entwässerungsgrün“ als Entwässerungsgraben neu angelegt. Der vorhandene Graben ist im Bebauungsplan als Wasserfläche festgesetzt.

Die Ableitung des Schmutzwassers soll durch einen neu geplanten Schmutzwasserkanal (SWK) erfolgen. Dieser wird innerhalb des Straßenzuges der Haupterschließungsstraße und des Erschließungsweges vorgesehen und an den vorhandenen Schmutzwasserkanal im Ostweg lage- und höhenmäßig anzuschließen sein.

Entsprechende Anträge zur Einleitung in das Kanalnetz des OOWVs sind rechtzeitig im Baugenehmigungsverfahren durch den Investor zu beantragen.

3.9 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes mit Gas, Strom, Wasser bzw. Abwasser kann durch Netzerweiterungen sichergestellt werden.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Verkehr und Wasser GmbH Oldenburg (VWG).

Es ist geplant, einen Schmutzwasserkanal in dem Straßenzug der geplanten Hohenmoorstraße und dem Stichweg zu verlegen und an den vorhandenen Schmutzwasserkanal im Ostweg lage- und höhenmäßig anzuschließen.

Die Veränderungen an Gewässern sind bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Bei einer Überbauung eines Gewässers ist zu berücksichtigen, dass dessen Vorflut dauerhaft gewährleistet ist.

Die von der Hohenmoorstraße geplante Zuwegung ist (wie auch die geplante Hohenmoorstraße) für das Befahren von Feuerwehrfahrzeugen auszulegen. Hierbei ist die Technische Baubestimmung „Richtlinien über Flächen der Feuerwehr“ bzw. die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten. Die Löschwasserversorgung ist gemäß den DVGW Arbeitsblättern W 405 und W 331 sicherzustellen. Der Löschwasserbedarf ist mit $96 \text{ m}^2/\text{h}$ zu bemessen. Unterflurhydranten nach DIN 3221, Teil 1, bzw. Unterflurhydranten nach DIN 3222 sind in einem Abstand von ca. 120 m vorzusehen.

Die Müllabholung erfolgt über den Ostweg bzw. die neue Hohenmoorstraße und den Stichweg, es sind im Randbereich dieser Straßen Aufstellflächen für Müllbehälter vorzusehen.

Für die Unterbringung von Fahrrädern, Müllbehältern und Abstellräumen werden Nebengebäude im Umfeld der jeweiligen Wohngebäude errichtet.

4. Städtebauliche Daten

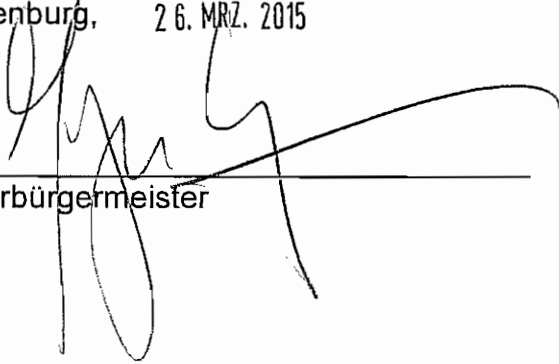
Baugebiet „Wohngebäude“	7 246 m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	3 081 m ²
Mischgebiet (MI)	2 103 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	2 403 m ²
Wasserfläche	112 m ²
Öffentliche Grünfläche	288 m ²
Private Grünfläche	401 m ²
Gesamtfläche	ca. 15 634 m²

5. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung

In Verbindung mit der Realisierung des Bebauungsplanes sind keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt Oldenburg zu erwarten, da die gesamten finanziellen Aufwendungen vom Investor getragen werden.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) in seiner Sitzung am 09.02.2015 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, 26. MRZ. 2015



Oberbürgermeister

