



Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes W-471 B (Hundsmühler Höhe / westlich Gottfried-Keller-Straße)

mit
örtlichen Bauvorschriften

Begründung

Rechtsverbindlich seit: 03. Juli 2015



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Rahmenbedingungen	3
2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse	3
2.2 Örtliche Gegebenheiten	4
2.3 Natur und Landschaft, Eingriffsregelung	4
2.4 Nichtdurchführung einer Umweltprüfung (UP)	9
2.5 Spezielle Artenschutzprüfung/saP	10
3. Inhalt des Planes	11
3.1 Grundsätzliche Festsetzungen	11
3.2 Die weiteren Festsetzungen	12
3.3 Berücksichtigung von Natur und Landschaft	13
3.4 Erschließung	14
3.5 Altlasten/Kampfmittel	15
3.6 Archäologische Denkmalpflege	15
3.7 Oberflächenentwässerung	15
3.8 Ver- und Entsorgung	16
3.9 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung	17
4. Städtebauliche Daten	17

1. Anlass und Ziel der Planung

Im Ortsteil Eversten, südlich der Annette-von-Droste-Hülshoff-Straße, nördlich der Walter-Meckauer-Straße und westlich der Gottfried-Keller-Straße, steht ein z. T. aufgegebenes Grundstück für eine Nachnutzung zur Verfügung. In Ergänzung der vorhandenen Wohngebiete bietet sich hier eine Wohnnutzung an.

Angesichts des Fehlens von Wohneinheiten im Stadtgebiet ist es derzeit ein vordringliches städtebauliches Ziel, Raum für weitere Wohnbauflächen planerisch vorzubereiten und zur Verfügung zu stellen. In diesem Zusammenhang soll eine angemessene Verdichtung die Zielsetzung darstellen, um einen adäquaten Beitrag zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten zu leisten und zudem die Beeinträchtigungen für die Belange von Natur und Landschaft durch weitgehenden Erhalt des prägenden Baumbestandes zu minimieren. Dabei soll jedoch auch auf die Belange bestehender Nachbarschaft Rücksicht genommen werden. Dieser Sachverhalt ist hier von besonderer Bedeutung, weil in Teilen der Nachbarschaft ein- bis zweigeschossige Einfamilienhausbebauung vorzufinden ist.

Die Bauleitplanung dient der Innenentwicklung und wird somit gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) als beschleunigtes Verfahren durchgeführt. Auf die Erstellung eines Umweltberichtes kann insofern verzichtet werden.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg aus dem Jahre 1996 inklusive der Änderungen stellt die Flächen im Plangebiet als Wohnbauflächen dar.

Für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung setzt der Bebauungsplan W-471 B, der seit dem 10.01.1986 rechtsverbindlich ist, überwiegend ein reines Wohngebiet (WR) fest. Es gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,1 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,2 bei maximal zweigeschossiger Bebauung innerhalb offener Bauweise. Festgesetzt sind zwei kleine Bereiche mit überbaubaren Flächen für die zum Zeitpunkt der Planaufstellung des Bebauungsplanes W-471 B vorhandenen baulichen Strukturen.

Das nördliche Baufeld ist nach Abriss der Gebäude weitgehend unbebaut, auf der südlichen steht ein Einfamilienhaus mit umgebender Ziergartennutzung.

Weiterhin sind öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ (im nördlichen Bereich) bzw. mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ (westlicher bzw. südlicher Bereich) festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen befinden sich Verkehrsflächen. Im südwestlichen Teil des Plangebietes befindet sich zudem eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Erdgasreglerstation“.

Im Plangebiet sind einzelne Bäume als zu erhalten festgesetzt. Einige wenige davon sind in der Örtlichkeit jedoch nicht mehr vorhanden.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Derzeit stellt sich das nördliche Bebauungsplangebiet nach dem Abbruch verschiedener Gebäude überwiegend als Brachfläche dar. Eine Wohnnutzung mit gärtnerisch gestaltetem Umfeld befindet sich im südwestlichen Teil des Plangebietes, erschlossen ist diese Nutzung durch die als Fuß- und Radweg ausgebildete öffentliche Verkehrsfläche am westlichen Rand des Plangebietes.

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Spielplatz. Der südliche Rand ist durch eine Heckenstruktur gekennzeichnet, weiterhin prägen in Teilen Altbäume und im südlichen Teil eine Baumhecke das Plangebiet.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich überwiegend Wohnnutzungen, deren Höhenentwicklung unterschiedlich ist. Auffällig sind dabei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser an der Wilhelm-Busch-Straße.

Naturräumlich bedeutsame Landschaftsbestandteile stellt im Geltungsbereich der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes W-471 B der Baumbestand dar.

2.3 Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Bestandssituation

Planungsrechtlich unterliegt das Gebiet bereits den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes W-471 B, die für die Einschätzung der Umweltauswirkungen als Grundlage zu beachten sind.

Für die aktuelle Ausprägung der Bestände des Plangebietes sind verschiedene Gutachten erstellt worden. So erfolgte zum einen die Biotoptypenkartierung auf Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (NLWKN 3/2011) im Frühsommer 2013.

Zudem wurde aufgrund der umfangreichen Gehölzbestände des Plangebietes ein faunistisches Gutachten mit Bestandserfassungen von Brutvögeln und Fledermäusen von Juli 2013 bis Juni 2014 durchgeführt.

Zur Begutachtung der Vitalität und Standfestigkeit ist für einzelne Laubbäume ein Baumschutzgutachten erstellt worden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerstädtische Fläche, die im Süden durch Wohnnutzung mit umgebendem Garten und im Norden durch den Abriss einiger Gebäude geprägt ist. Auf diesem durch Abriss offenen, sandigen Oberboden hat sich eine lückige Ruderalflur (UR) ausgebreitet, die zu halbruderalen Gras- und Staudenflur (UHM) in den Randbereichen überleitet. Diese werden sowohl von Arten magerer, aber

auch von Ruderalarten aufgelassener Standorte bestimmt, wie Berufskraut, Mohn, Beifuß, Sauerampfer, Gänse-Fingerkraut und Gänsedistel sowie Rispengräser, Knautgras, Ruchgras, Straußgras, Flatterbinse, Schilf sowie Brennessel etc., die zu dem angrenzenden Brombeergebüsch (BRR) überleiten.

Im nordöstlichen Plangebiet befindet sich ein Spielplatz (PSZ) mit offenen Sand- und Rasenflächen, Spielgeräten und einrahmenden Einzelsträuchern sowie niedrigen Bäumen.

Westlich schließt sich ein Eichenbestand mit begleitenden Laubgehölzen (HSE), wie Kirsche, Holunder, Kastanie und Birke, an. Dieser durch die Zufahrt in zwei Teilflächen getrennte Bestand geht im Westen in eine Fichtenreihe über. An der Radwegeverbindung zum Rügener Ring ist eine markante Weide ausgeprägt.

Der westliche Rand des Plangebietes wird durch eine Baum-Strauchhecke mit Fichten sowie Eichen und Birken bestimmt.

Ein Siedlungsgehölz aus Hainbuchen, Holunder, Birken und Hasel trennt das nördliche vom südlichen Grundstück und reicht bis zur Gottfried-Keller-Straße. Der südliche Garten wird durch große Rasenflächen (GR) und einrahmende Rhododendrensträucher bestimmt.

Südlich und östlich des Gartens hat sich aufgrund aufgelassener oder extensiver Nutzung eine grasreiche Staudenflur oder bereits ein Sukzessionsgehölz (aus überwiegend Zitterpappeln) entwickelt bzw. einzelne Kopfweiden innerhalb des Sukzessionsgehölzes.

Im Übergang zur Walter-Meckauer-Straße ist eine Baum-Strauchhecke aus markanten, standortgerechten Bäumen und Sträuchern ausgeprägt. Ein Großteil der Laubbäume ist noch vital und erhaltenswert. Jedoch sind die drei Eichen an der südwestlichen Ecke des Spielplatzes abgängig, wobei ein untergeordneter Laubbaum absterbend ist und die zwei anderen wegen des engen Wuchses nur einseitige bzw. eingeschränkte Kronen aufweisen, so dass diese Bäume vor allem bei sommerlichen Stürmen Windbruchgefahren unterliegen. Laut Gutachten wird empfohlen, alle drei Bäume zu fällen.

Nach dem faunistischen Gutachten wurden im Plangebiet insgesamt 19 Vogelarten nachgewiesen. Es dominieren gehölzbrütende Singvögel, was auf den hohen Anteil von Bäumen und Sträuchern innerhalb des städtischen Wohngebietes zurückzuführen ist.

Bestandsgefährdete Vogelarten wurden nicht festgestellt. Einzige Rote-Liste-Art ist der Haussperling (Vorwarnliste), der jedoch nicht im eigentlichen Untersuchungsgebiet, sondern im Bereich der nördlich angrenzenden Mehrfamilienhäuser auftrat.

Hervorzuheben ist lediglich das auf den Eichenbestand im Norden des Untersuchungsgebietes beschränkte Vorkommen des Gartenbaumläu-

fers. Dementsprechend weist das Untersuchungsgebiet als innerstädtische kleine Freifläche eine mittlere (allgemeine) Bedeutung für Brutvögel auf. Der Gehölzbestand ermöglicht das Vorkommen von Arten, die in den umliegenden Siedlungsflächen nicht zu finden sein dürften, wie z. B. der Mönchsgrasmücke.

An Fledermäusen wurden drei Arten festgestellt. Hiervon sind zwei Arten typische Gebäudebewohner (Zwerg- und Breitflügelfledermaus) und eine Art - der Abendsegler - ein typischer Bewohner von Baumhöhlen.

Insgesamt konzentrierten sich die meisten Fledermausaktivitäten auf vorhandene Gehölzreihen im Untersuchungsgebiet, doch auch die zentrale Freifläche wird als Jagdgebiet genutzt.

Im Plangebiet gab es jedoch keine Hinweise auf mögliche Fledermausquartiere.

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich um Gley-Podsol, der mittlere Grundwasserhochstand wird mit 5 dm unter Geländeoberfläche angegeben. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei etwa 160 mm/Jahr (NIBIS Kartenserver).

Nach Bewertung des Landschaftsrahmenplanes der Stadt Oldenburg wird das Plangebiet als gehölzreicher Biotop der Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung beschrieben und mit der Wertstufe 1 bewertet (Bereiche mit eingeschränkter Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften).

Planung und Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines innerstädtischen Wohngebietes geschaffen. Planungsrechtlich unterliegt das Gebiet bereits den Festsetzungen des Bebauungsplanes W-471 B mit Ausweisung eines reinen Wohngebietes mit der GRZ von 0,1, einem Spielplatz und einrahmenden Grünflächen mit Erhalt von Einzelbäumen. Mit der Änderung Nr. 1 ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit einer GRZ von 0,4 (für eine kleine Teilfläche) bzw. von 0,3 vorgesehen. Bestandsorientiert wird sowohl der Spielplatz als öffentliche Grünfläche als auch der Eichenbestand im Norden sowie der Gehölzbestand im Süden auf der Plangebietsgrenze als Fläche für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gesichert. Zudem werden einige Einzelbäume, die im Ursprungsplan als zu erhalten festgesetzt waren, erhalten; jedoch müssen einzelne, im Ursprungsplan als zu erhalten festgesetzte Bäume gefällt werden (insgesamt fünf Eichen, s. u).

Um die Änderung auch in Bezug auf die Eingriffsbeurteilung aufzeigen zu können, wird im Folgenden eine Gegenüberstellung der Festsetzungen des Ursprungsplanes und der 1. Änderung vorgenommen.

Tab. 1: Gegenüberstellung der Festsetzungen

Rechtskräftiger Bebauungsplan W-471 B (1986)	Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes W-471 B	Eingriffsbeurteilung
<p>Reines Wohngebiet mit GRZ von 0,1</p> <p>jedoch unbegrenzte Bebauung von Nebenanlagen (aufgrund Baunutzungsverordnung - BauNVO von 1977)</p> <p>mit Festsetzung zu erhaltender Einzelbäume (insgesamt fünf, von denen drei nicht mehr vorhanden sind).</p>	<p>Allgemeines Wohngebiet mit GRZ von 0,3 und 0,4</p> <p>jedoch Begrenzung der Grundfläche auf 50 v. H. (gemäß BauNVO von 1990).</p> <p>Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.</p> <p>Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern.</p>	<p>Anpassung des Baugebietes an umgebende Verhältnisse und Ausweitung der Bauflächen und Baugrenzen (ohne Erhöhung der planungsrechtlichen Versiegelungsrate)</p> <p>⇒ Kein Eingriff</p> <p>mit Ergänzung der Grünfläche um eine Anpflanzfläche im Westen und Erhalt der Strauchhecke parallel des Fuß- und Radweges</p> <p>⇒ Ausgleich, Erhalt</p> <p>Verlust von zwei als zu erhalten festgesetzter Einzelbäume</p> <p>⇒ Eingriff.</p>
<p>Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz.</p>	<p>Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz.</p>	<p>Übernahme der Grünfläche (Spielplatz)</p> <p>⇒ Kein Eingriff.</p>
<p>Grünfläche mit Erhalt von Einzelbäumen Im Nordwesten.</p>	<p>Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Erhalt von Bäumen.</p> <p>Allgemeines Wohngebiet (WA 0,4).</p>	<p>Übernahme des Eichenbestandes im Norden und im Süden</p> <p>⇒ Kein Eingriff</p> <p>jedoch Verlust von Einzelgehölzen</p> <p>⇒ Eingriff</p> <p>Anteiliger Verlust der Grünfläche (aber Erhalt der noch bestehenden, zu erhalten festgesetzten Bäume im Bereich des WA 0,4)</p> <p>⇒ Eingriff, jedoch nach § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB nicht ausgleichspflichtig.</p>
<p>Zuwegung</p>	<p>Öffentliche Verkehrsfläche sowie Fuß- und Radweg</p>	<p>Übernahme des Bestandes bzw. der aktuellen Ausprägung</p> <p>⇒ Kein Eingriff</p>

Erdgasstation und Erdgasleitung	Erdgasstation und Erdgasleitung	Übernahme ⇒ Kein Eingriff
--	--	-------------------------------------

Wie die Gegenüberstellung zeigt, ist mit der Änderung des reinen Wohngebietes in ein allgemeines Wohngebiet insgesamt keine Erhöhung der (planungsrechtlichen) Versiegelung zu erwarten, da mit der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes W-471 B die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 zum Tragen kommt. Hierdurch wird die zulässige Versiegelung für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf 50 v. H. beschränkt. Nach jetzigem Planungsrecht gilt die BauNVO 1977, die rein rechnerisch eine Versiegelung durch Nebenanlagen bis zu 100 % zulässt. Es lässt sich somit feststellen, dass kein zusätzlicher versiegelungsbedingter Eingriff erfolgt.

Mit der Überplanung der festgesetzten Grünfläche im Nordosten ist zwar ein Eingriff verbunden, aber bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) gilt der Eingriff als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Kompensationspflicht nach § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB besteht nicht.

Auch sind mit der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes W-471 B Verluste von Einzelgehölzen zu erwarten, die im Ursprungsbebauungsplan als zu erhalten festgesetzt waren.

Hierbei handelt es sich um folgende Bäume:

- 1 untergeordnete Eiche, die abgängig ist,
- 2 Eichen, deren Fällung aus Verkehrssicherungspflicht empfohlen wird,
- 1 Eiche am westlichen Plangebietsrand, unmittelbar am Nebengebäude,
- 1 Eiche am Grundstück Nr. 9 a.

Die übrigen Laubbäume, die im Bebauungsplan W-471 B als zu erhalten festgesetzt sind, werden erhalten bzw. sind nicht mehr vorhanden.

Tab. 2: Berechnung des Grünvolumens überplanter Baumfestsetzungen

Berechnung Zylindervolumen (V): $V = r \times r \times h \times \pi$

Nr.	Art	Kronenradius - r (m)	Kronendurchmesser (m)	Kronenhöhe - h	Volumen - V (m³)	Belaubung	Grünvolumen gesamt (m³)
1	Eiche (abgängig)	2,0	4,0	4	50	25 %	13
2	Eichen (einseitige Kronenausprägung, bruchgefährdet)	2,5	5,0	7	137	35 %	48
3	Eichen (einseitige Kronenausprägung, bruchgefährdet)	2,5	5,0	7	137	40 %	55
4	Eiche (am westlichen Fußweg)	6,0	12,0	7	791	50 %	396
5	Eiche (Nr. 9 a)	4,0	8,0	6	301	40 %	120

Gesamt: 632

Diese Gehölzverluste sind innerhalb des Plangebietes durch Gehölzneupflanzungen zu kompensieren. So ist in der rund 80 m langen und 5 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine Laubgehölzhecke aus standortgerechten, fruchttragenden Sträuchern und kleineren Bäumen, wie Weißdorn, Eberesche, Mehlbeere, Schlehe, Schneeball, Hainbuche, Felsenbirne, Hasel etc., zu pflanzen und zu unterhalten. Bei einer anzunehmenden Höhe der Laubgehölzhecke von 3 m ist ein Grünvolumen von 1 200 m³ zu erreichen, so dass das ermittelte Defizit von 632 m³ ausgeglichen werden kann.

Unter dem Vorsorgeaspekt werden zudem für das Plangebiet folgende Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen festgelegt:

- Beschränkung der Grundflächenzahl überwiegend auf 0,3 (zur Reduzierung des Versiegelungsgrades),
- Erhalt der bedeutenden Gehölzbestände im Norden und Süden sowie markanter Einzelbäume, Reduzierung des Baufeldes im Nordwesten zum Schutz des Kronentraufbereiches,
- bei notwendigen Gehölzentnahmen Beachtung der artenschutzrechtlichen Hinweise (Fällung und Entfernen von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeiten),
- Berücksichtigung des Oberflächenentwässerungskonzeptes zur schadlosen Abführung des anfallenden Oberflächenwassers.

2.4 Nichtdurchführung einer Umweltprüfung (UP)

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 aufgrund 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 innergebietslich 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-, Überwintungs- 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 (Auszug aus faunistischem Gutachten):

In Bezug auf **Fledermäuse** werden die Beseitigung eines Großteils der Gehölze und die Bebauung der nördlichen Brachfläche zu einem weitgehenden Verlust der Funktion als Jagdgebiet führen. Im Nahbereich des nördlichen Eichenbestandes sowie entlang der westlich und südlich angrenzenden Fußwege können jedoch auch weiterhin einzelne Fledermäuse, insbesondere Zwergfledermäuse jagen. Die Tiere werden jedoch überwiegend für die erste Jagdaktivität nach dem Ausfliegen auf andere nahe gelegene Nahrungsgebiete ausweichen müssen, wofür insbesondere die südlich gelegenen Grünflächen der Straße Am Tegelkamp sowie entlang des Küstenkanals in Frage kommen. Dies ist jedoch aufgrund der geringen Entfernung problemlos möglich, ein Verlassen der in der Nähe anzunehmenden Quartierstandorte ist deswegen nicht zu befürchten. Insofern kommt es durch die geplante Überbauung des Untersuchungsgebietes in Bezug auf Fledermäuse nicht zu einem Berühren des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, da dieser keine reinen Nahrungsflä-

chen, sondern nur Ruhe- und Fortpflanzungsstätten umfasst. Fortpflanzungs- oder Sommerquartiere sind im Plangebiet nicht festgestellt worden.

In Bezug auf **Brutvögel** wird die Umsetzung der geplanten Wohnbebauung zu einem weitgehenden Gehölzverlust, insbesondere der Sträucher, führen, so dass die darauf angewiesenen Arten, wie Rotkehlchen oder Mönchsgrasmücke, ihre Brutreviere verlieren. In den zum Erhalt vorgesehenen Bäumen können jedoch weiterhin einzelne Brutpaare der übrigen Arten siedeln. Nicht betroffen von dem Vorhaben sind die Arten Gartenbaumläufer und Haussperling, da ihre Habitatstrukturen erhalten bleiben. Insgesamt kommt es jedoch zu einer deutlichen Verringerung des Brutbestandes und dem Verlust der entsprechenden Fortpflanzungsstätten. Für die Prüfung des Eintretens des Verbotstatbestandes des § 44 Abs. 1 Nr. 3 ist gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG maßgeblich, ob die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt, d. h. ob die jeweiligen Brutpaare auf geeignete Strukturen in der näheren Umgebung ausweichen können. Da es sich bei den betroffenen Arten nur um ungefährdete und ökologisch nicht ausgesprochen anspruchsvolle Arten handelt, die zudem ihre Nester jährlich neu bauen, wird gemäß RUNGE et al. (2010) davon ausgegangen, dass eine Umsiedlung für diese Vorkommen generell möglich ist. Dies ist in dem vorliegenden Fall aufgrund der Nähe zu geeigneten Strukturen auch plausibel (z. B. Hausbäkeniederung, Hunteniederung, Hundsmühler Höhe). Zur Vermeidung der Zerstörung von besetzten Nestern darf die Rodung der Gehölze nur außerhalb der Brutzeit stattfinden. Unter diesen Voraussetzungen kommt es somit auch für Brutvögel durch das geplante Vorhaben nicht zu einer Erfüllung eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes.

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

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden überwiegend allgemeine Wohngebietsflächen sowie eine Fläche für einen Kinderspielplatz festgesetzt. Weiterhin werden zur Erschließung der einzelnen Grundstücke private Verkehrsflächen festgesetzt.

Es besteht im Stadtgebiet von Oldenburg weiterhin Bedarf an Wohngebäuden und an dem bestehenden Kinderspielplatz, zumal auch nördlich des Plangebietes Geschosswohnungsbau mit entsprechender Verdichtung vorhanden ist.

3.2 Die weiteren Festsetzungen

Art der Nutzung

Innerhalb der als allgemeine Wohngebiete festgesetzten Bereiche sind von den gem. § 4 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.

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

Gemäß Vorgaben der Stadt Oldenburg soll zur Reduzierung der Versiegelungsmöglichkeit eine Grundstücksnutzung von weniger als 30 % für die Hauptgebäude (entsprechend einer GRZ von 0,3) gesichert werden. Deshalb wurde eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

Ein Baugrundstück im Nordwesten des Plangebietes ist erschließungsbedingt kleiner, hier soll aber dennoch ein angemessenes Gebäude entstehen können, so dass als Grundflächenzahl hier eine 0,4 festgesetzt wurde.

Zur Vermeidung einer übergroßen Massierung durch Wohneinheiten im Baugebiet wird festgesetzt, dass pro Wohneinheit eine Mindestgrundstücksgröße von 325 m² vorhanden sein muss. Aus demselben Grund sind auch nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

Es wird ein Vollgeschoss zugelassen, die Gebäudehöhe wird auf 9 m begrenzt. Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die OK der nächstgelegenen Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie mitten vor der zur Straße gerichteten Gebäudfront. Dies entspricht der Planung von einem Vollgeschoss mit Staffelgeschoss oder ausgebautem Dachgeschoss, z. B. in einem Gebäude mit Satteldach. Ausnahmsweise können untergeordnete technische Dachaufbauten die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1 m überschreiten.

Die Baugrenzen im Bebauungsplan sind entlang der privaten Verkehrsflächen und zu den Grünflächen i. d. R. mit einem Abstand von 3 m festgesetzt. Parallel zu der im westlichen Teil des Plangebietes befindlichen privaten Grünfläche mit Pflanzgebot beträgt der Abstand nur 2 m, da ansonsten das gewünschte städtebauliche Konzept nicht mehr umsetzbar wäre.

Zur Sicherung des städtebaulichen Konzeptes im Süden des Plangebietes wurde eine 3 m breite, nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, so dass hier zwei Bauzeilen entstehen müssen.

Zu den östlich angrenzenden Wohngrundstücken beträgt der Abstand der Baugrenze 5 m, damit sichergestellt wird, dass hier Garten- und Freibereiche entstehen und die Gebäude nicht zu dicht an die Nachbargrundstücke heranrücken.

Es gilt eine abweichende Bauweise, danach sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, allerdings darf die Länge von 20 m nicht überschritten werden. Dies stellt sicher, dass im Plangebiet keine überdimensionierten Gebäude entstehen können.

3.3 Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Freiraumqualitäten sind im Plangebiet durch den bestehenden Kinderspielplatz und die westlich angrenzende Grünfläche mit Wegebeziehung vorhanden, zusätzlich werden grundstücksbezogene Freiräume entstehen, da der Versiegelungsgrad beschränkt wird.

Weiterhin befindet sich ein prägender Baumbestand im nördlichen und südlichen Teil des Plangebietes, der entweder flächig oder in Form von zu erhaltenden Einzelbäumen planerisch gesichert wird.

Gesichert wird ebenfalls der Strauchbestand parallel zum Fuß- und Radweg, der von der Gottfried-Keller-Straße zum Spielplatz führt.

Für die Eingriffsbeurteilung sind im Wesentlichen Maß und Umfang von Bauflächen (maximale Versiegelungsgrad 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 teilweise bereits bebauten und erschlossenen Bereich, der planungsrechtlich überwiegend ein reines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,1 festsetzt (Bebauungsplan W-471 B, rechtsverbindlich seit dem 10.01.1986).

Da der Bebauungsplan die Wiedernutzbarmachung 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.

Als Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft ist es zu werten, dass einige Bäume zu entfernen sein werden. Dies betrifft den Umstand, dass hier ein geändertes Erschließungskonzept die veränderte Wegeführung im Norden des Plangebietes vorsieht, zudem befinden sich einige der im Konzept vorgesehenen Gebäude im Kronentraufbereich von (z. T. als zu erhalten festgesetzten) Bäumen. Hier wird ein Ausgleich in einer festgesetzten privaten Grünfläche mit Pflanzgebot gemäß zu ermittelndem Grünenvolumen zu sichern sein.

Eine artenschutzrechtliche Problematik gegenüber europäischen Vogelarten kann vermieden werden, indem notwendig werdende Baumfällungen und sonstige Gehölzbeseitigung außerhalb der Vogelbrutzeiten erfol-

gen. Zudem ist der Erhalt bedeutender Gehölze als Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu beachten.

Als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ wird bestandsorientiert ein Bereich im nordöstlichen Teil des Plangebietes ausgewiesen. Er verfügt über eine Größe von 1 194 m².

3.4 Erschließung

Das vorgelegte Erschließungs- und Nutzungskonzept sieht eine dezentrale Erschließung des Plangebietes vor. Im Norden des Plangebietes verbindet die Annette-von-Droste-Hülshoff-Straße das Plangebiet mit dem Sodenstich, von hier sollen sieben Grundstücke erschlossen werden. Da die Zufahrtssituation hier sehr eng ist, wurde eine bereichsweise Aufweitung der Verkehrsfläche vorgesehen, auf der jedoch zum Schutz der Bäume keine vollflächige Versiegelung erfolgen sollte.

Über die Planstraße, die im östlichen Teil des Plangebietes auf die Wendeanlage der Gottfried-Keller-Straße trifft, sollen fünf weitere Grundstückseinheiten erreicht werden. An diesem Anschlusspunkt befinden sich derzeit ein Pflanzbeet sowie ein öffentlicher Parkplatz. Ein Anspruch auf Beibehaltung dieses Parkplatzes besteht nicht, er kann ggf. im Bereich der neu festgesetzten privaten Verkehrsfläche kompensiert werden. Dies gilt auch für das Pflanzbeet. Ein Ersatzstandort könnte im Bereich der Wendeanlage im nördlichen Teil des Plangebietes gefunden werden. Insgesamt sind dadurch fünf zusätzliche Parkplätze (jeweils zwei für Besucher und Lieferanten etc.) innerhalb der Ausführungsplanung darzustellen und später umzusetzen.

Dies wird jedoch abschließend erst im Rahmen der Ausführungsplanung geprüft werden.

Die südlich angrenzende Walter-Meckauer-Straße dient zur Erschließung von zwei Grundstücken. Hier werden im Rahmen der Bauerschließung Sicherungsmaßnahmen zugunsten des prägenden Baumbestandes zu treffen sein.

Die Verteilung der zusätzlichen Verkehre auf verschiedene Erschließungsstraßen soll sicherstellen, dass kein Alteinwohner übermäßig durch zusätzliche Verkehre belastet wird. Ein weiterer Vorteil dieser dezentralen (Erschließungs-)Planung besteht darin, dass der Ausbaugrad der Wege reduziert werden kann.

Von der Annette-von-Droste-Hülshoff-Straße verläuft über den Kinderspielplatz ein Fuß- und Radweg zur Gottfried-Keller-Straße. In Teilbereichen ist er als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Für den weiteren Verlauf ist eine separate Festsetzung nicht erforderlich, weil er über eine öffentliche Grünfläche verläuft. Es ist darauf zu achten, dass diese Wegeverbindung fahrraddynamisch angelegt ist.

Von der Annette-von-Droste-Hülshoff-Straße ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 1) zugunsten (u. a.) der Fußgänger und Radfahrer festgesetzt, welches die Erreichbarkeit der westlich des Plangebietes verlaufende Rad- und Fußwegeverbindung sichert.

3.5 Altlasten/Kampfmittel

Altlasten oder Kampfmittel sind im Plangebiet nach Aktenlage nicht bekannt.

3.6 Archäologische Denkmalpflege

Aus dem Plangebiet sind nach Kenntnisstand des Niedersächsischen 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 Niedersächsischen 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 des 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.

3.7 Oberflächenentwässerung

Für das Plangebiet wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Die zukünftige Oberflächenentwässerungskonzeption beinhaltet folgende Elemente:

1. Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung auf den privaten Grundstücken. Speicherung des Regenwassers in dezentralen Anlagen (z. B. Mulde mit Dränleitung oder Füllkörper) mit Anbindung und Drosselung an den Grundstückskontrollschacht. Bemessung der Entwässerungsanlagen für einen 5-jährigen Starkregen und einer Abflusspende von $q = 1,5 \text{ l/(s} \times \text{ha)}$.
2. Rückhaltung des auf den Planstraßen anfallenden Regenwassers und Einleitung der Drosselabflüsse aus den privaten dezentralen Entwässerungsanlagen in Regenwasserstaukanäle DN 600 bzw. DN 300. Anschluss des Staukanals über einen Drosselschacht an den vorhandenen Regenwasserkanal DN 300 in der Gottfried-Keller-

Straße. Die Überfallkante Notüberlauf sollte das Maß von 10 cm zur Höhe des niedrigsten Schachtdeckels auf den Grundstücken nicht unterschreiten. Bemessung des Staukanals für einen 5-jährigen Starkregen und einer Abflussspende von $q = 1,5 \text{ l/(s} \times \text{ha)}$.

3. Verfüllung des vorhandenen Grabens (tlw. verlandet) südlich der Planstraße, die auf die Gottfried-Keller-Straße mündet.

Zur Sicherung der Oberflächenentwässerung sind zwei Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL 2) und zum Schutz einer Gasleitung im Süden des Plangebietes ein weiteres zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Dabei war u. a. abzusichern, dass die südlichen Grundstücksflächen einen Anschluss an das Kanalnetz des OOWV in der Gottfried-Keller-Straße erhalten, da ein Anschluss an die Kanalisation in der Walter-Meckauer-Straße zum Schutz der Baumstrukturen und der Gasleitung nicht möglich ist. Die Ableitung Richtung Norden muss über Grundstücksflächen erfolgen, die derzeit für eine Bebauung verfügbar sind. Im zentralen südlichen Teil ist dieses für eine größere Grundstücksfläche noch nicht absehbar, hier wird eine Bebauung ggf. erst in einem zweiten Bauabschnitt erfolgen.

Die Frage des Unterhaltungspflichtigen der Entwässerungskanäle ist privatrechtlich zu klären. Der OOWV übernimmt die Anlagen erst ab dem Übergabepunkt innerhalb von öffentlichen Flächen. Die Leitungen auf den Privatgrundstücken sind grundbuchlich zu sichern.

3.8 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, Schmutzwasserkanäle in die geplanten Straßenzüge zu verlegen und an die vorhandenen Schmutzwasserkanäle innerhalb der angrenzenden Straßenverkehrsflächen anzuschließen. Dies ist nach Aussage des OOWV möglich.

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 geplanten Zuwegungen sind für das Befahren von Feuerwehrfahrzeugen auszulegen. Hierbei ist die Technische Baubestimmung „Richtlinien über Flächen der Feuerwehr“ bzw. die DIN 140990 „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 $96 \text{ m}^3/\text{h}$ zu bemessen.

Die geplante Müllabholung über die Privatstraßen kann aus straßenplanerischer Sicht nur auf der Annette-von-Droste-Hülshoff-Straße erfolgen. Damit der AWB die privaten Stichstraßen befahren kann, müssen alle anliegenden Grundstückseigentümer dem AWB eine Haftungsfreistellung vorlegen. Im Übrigen sind die Abfallbehälter an die Gottfried-Keller-Straße und Walter-Meckauer-Straße abzustellen.

Eine im nordwestlichen Teil des Plangebietes befindliche Gasleitung der EWE wird im Zuge der Neuanlage der privaten Verkehrsfläche in diese verlegt.

3.9 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Zur Umsetzung einer einheitlichen und sich in das Quartier einfügenden Gestaltung werden Anforderungen an die Materialien und Farben der Dacheindeckung gestellt. Zulässig sind nur rotbraun/rotbunte sowie schwarz/anthrazitfarbene Dachziegel oder Dachpfannen, die sich auch so in der Nachbarschaft überwiegend anfinden. Damit wird nicht nur ein Einfügen in die bestehende Struktur gesichert, sondern auch die Zielsetzung verfolgt, ein einheitliches und identitätsförderndes Baugebiet zu schaffen. Die Regelung zu der Eindeckung mit Dachziegeln bzw. Dachpfannen gilt nicht für Flachdächer oder Dächer über untergeordneten Gebäudeteilen.

4. Städtebauliche Daten

Allgemeines Wohngebiet:	0,81 ha
Verkehrsfläche:	0,13 ha
Private Grünfläche:	0,12 ha
Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz:	0,12 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	0,02 ha
Fläche für Versorgungsanlagen:	<u>0,01 ha</u>
Gesamtfläche	1,21 ha

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) in seiner Sitzung am 23.03.2015 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, 29.06.2015

gez. Jürgen Krogmann

L. S.

Oberbürgermeister