



# Änderung 1 des Bebauungsplanes 513 (Meerkamp/Mittagsweg)

mit  
örtlichen Bauvorschriften

## Begründung

- Stand: ☐ Entwurf für Auslegungsbeschluss  
☐ Ämterbeteiligung,  
☐ Ausschuss für Stadtplanung und Bauen (ASB):  
☐ Entwurf Satzungsbeschluss, ASB:  
☒ Rechtsverbindlich seit: **1. Juli 2022**



Der Oberbürgermeister  
STADT OLDENBURG i.O.

## **Inhaltsverzeichnis**

|                                                       |           |
|-------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Anlass und Ziel der Planung</b>                 | <b>4</b>  |
| 1.1    Anlass                                         | 4         |
| 1.2    Ziel der Planung                               | 4         |
| <b>2. Lage des Plangebietes</b>                       | <b>5</b>  |
| <b>3. Planungsrechtliche Situation</b>                | <b>5</b>  |
| 3.1    Flächennutzungsplan                            | 5         |
| 3.2    Stadtentwicklungsplanung                       | 5         |
| 3.3    Bebauungspläne                                 | 5         |
| <b>4. Bestandsbeschreibung</b>                        | <b>6</b>  |
| 4.1    Städtebau                                      | 6         |
| 4.2    Technische Infrastruktur                       | 6         |
| 4.2.1  Verkehr                                        | 6         |
| 4.2.2  Ver- und Entsorgung                            | 6         |
| 4.3    Naturschutz, Landschaftsschutz und Artenschutz | 7         |
| 4.4    Immissionen                                    | 9         |
| 4.5    Bodenschutz                                    | 10        |
| 4.5.1  Kampfmittel                                    | 10        |
| 4.5.2  Altlasten                                      | 11        |
| 4.6    Nichtdurchführung einer Umweltprüfung          | 11        |
| <b>5. Planinhalte</b>                                 | <b>11</b> |
| 5.1    Art der baulichen Nutzung                      | 11        |
| 5.2    Maß der baulichen Nutzung                      | 11        |
| 5.3    Bauweise                                       | 12        |
| 5.4    Nicht überbaubare Grundstücksflächen           | 13        |
| 5.5    Grünordnerische Festsetzungen                  | 13        |
| 5.6    Solaranlagen                                   | 13        |
| 5.7    Verkehr, Ver- und Entsorgung                   | 14        |
| 5.8    Schallschutz                                   | 15        |
| 5.9    Artenschutz                                    | 16        |
| 5.10   Örtliche Bauvorschriften                       | 16        |

|                                                                                   |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>6. Gewichtung der unterschiedlichen städtebaulichen Belange<br/>(Abwägung)</b> | <b>17</b> |
| <b>7. Städtebauliche Daten</b>                                                    | <b>17</b> |
| <b>8. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung</b>                             | <b>18</b> |
| <b>10. Gutachten</b>                                                              | <b>18</b> |

## **1. Anlass und Ziel der Planung**

### **1.1 Anlass**

In letzter Zeit haben Neubauvorhaben an verschiedenen Stellen im Stadtgebiet verstärkt zu Konflikten in der Nachbarschaft geführt. Anlass für die Planänderung ist, dass geplante Neubauvorhaben zwar die in den Bebauungsplänen festgesetzten Maße der baulichen Nutzung einhalten, gemessen an der umgebenden Bestandsstruktur sich aber deutlich in Ausmaß und Kubatur von dieser unterscheiden.

Nach dem Stadtentwicklungsprogramm step2025 und dem Wohnkonzept 2025 der Stadt Oldenburg fördert Oldenburg das Wohnen vorrangig in integrierten Lagen, in der Innenstadt, innerhalb des Autobahn-rings, in den Stadtteilzentren und entlang der Radialen sowie des sogenannten 2. Rings, also dort, wo nötige Infrastrukturen vorhanden sind. Außerhalb dieser Verdichtungsgebiete sollen sich Neubauvorhaben an der vorhandenen Baustruktur orientieren.

### **1.2 Ziel der Planung**

Das Plangebiet der Änderung 1 des Bebauungsplans 513 liegt bei genauer Betrachtung der fußläufigen Erreichbarkeit des nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereichs außerhalb der zur Nachverdichtung geeigneten Bereiche. Städtebauliche Zielsetzung der Änderung 1 des Bebauungsplanes 513 ist, den Charakter der vorhandenen Siedlungsstruktur zu erhalten, indem das Maß der baulichen Nutzung so geordnet wird, dass sich zukünftige Vorhaben mit ihrer Kubatur und Zahl der Wohneinheiten in die Umgebungsbebauung einfügen.

Die Änderung des Bebauungsplanes sieht daher vor, auf Grundlage des Bebauungsplanes S-513 die derzeit geltenden Festsetzungen zu ergänzen und zu modifizieren. Zum Teil soll die Zahl der zulässigen Wohnungen beschränkt, eine maximal zulässige First- und Traufhöhe und eine abweichende Bauweise festgesetzt werden.

Das planerische Konzept, das dem Bebauungsplan S-513 zugrunde liegt, bleibt im Änderungsverfahren erhalten. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Die Änderung 1 des bestehenden Bebauungsplans S-513 berührt nicht dessen Grundzüge und lässt keine Vorhaben zu, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen. Ferner liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 7 Baugesetzbuch (BauGB) vor und es sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten. Deshalb wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt.

## **2. Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet hat eine Größe von circa 37,2 Hektar und liegt im Stadtsüden im Stadtteil Kreyenbrück. Der Bereich wird vom Meerweg beziehungsweise Krusenbuscher Wasserzug im Süden und der Klingenbergstraße im Norden begrenzt. Im Osten verläuft die Grenze in zweiter Reihe zur Bebauung am Dwaschweg und im Westen zwischen den Straßen Mittagsweg auf der einen und dem Giesenweg sowie Klusweg und Suhrkamp auf der anderen Seite. Im nördlichen Teil liegt - umgeben von Wohnbebauung - zentral der Sportplatz „Klingenbergstraße“.

## **3. Planungsrechtliche Situation**

### **3.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1996, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 6. Juni 2014, weist den Geltungsbereich zum Großteil als Wohnbaufläche aus. An der Klingenbergstraße ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage ausgewiesen.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert. Die Bebauungsplanänderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-513, welcher seit dem 16. Mai 1980 rechtskräftig ist. Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich, da die Änderung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

### **3.2 Stadtentwicklungsplanung**

Nach dem Stadtentwicklungsprogramm step2025 (Ratsbeschluss vom 31. März 2014) und dem Wohnkonzept 2025 (Ratsbeschluss vom 28. Oktober 2013) der Stadt Oldenburg liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes außerhalb des Verdichtungsgebietes des sogenannten 2. Rings. Das bedeutet, dass sich Neubauvorhaben an der vorhandenen Baustruktur orientieren sollen. Der westliche Teil des Geltungsbereiches liegt knapp innerhalb des sogenannten 2. Rings, ist allerdings aufgrund seiner Anbindung über den Mittagsweg und den Meerkamp und den Ausbauzustand der Straßen nur zur am Bestand orientierten Nachverdichtung geeignet.

### **3.3 Bebauungspläne**

Mit der Änderung 1 wird der seit dem 16. Mai 1980 rechtsverbindlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-513 überplant und tritt somit außer Kraft.

## **4. Bestandsbeschreibung**

### **4.1 Städtebau**

Das Plangebiet der Änderung 1 des Bebauungsplanes 513 befindet sich südlich angrenzend an die Klingenbergstraße und bildet zusammen mit den umliegenden Wohngebieten der Bebauungspläne S-510, S-294, S-438, S-514 und S-500 samt deren Änderungen ein zusammenhängendes Siedlungsgebiet im Stadtteil Kreyenbrück.

Die Wohngebäude sind überwiegend freistehende Einfamilienhäuser mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 300 Quadratmeter bis 1.000 Quadratmeter. Zudem gibt es noch eine untergeordnete Anzahl an Reihen- und Doppelhäusern sowie vereinzelt Mehrfamilienhäuser mit mehr als vier Wohneinheiten. Letztere befinden sich gegenwärtig jedoch nur am Mittagsweg und an der Klingenbergstraße. Der zentral gelegene städtische Sportplatz ist die einzige nennenswerte Grünstruktur im Plangebiet und hat mit seinem umgebenden Baumbestand eine prägende Wirkung für das Quartier.

### **4.2 Technische Infrastruktur**

#### **4.2.1 Verkehr**

Das Plangebiet ist über die Straßen Klingenbergstraße, Meerkamp, Mittagsweg und Wilhelm-Kempin-Straße an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen. Die nächste Autobahnauffahrt befindet sich in Oldenburg-Kreyenbrück in einer Entfernung von circa 2.500 Meter an der Cloppenburg Straße. Das Plangebiet ist durch zwei Bushaltestellen vom öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erschlossen. Im Norden an der Klingenbergstraße befindet sich die Haltestelle „Stralsunder Straße“ und an der südlichen Grenze des Plangebietes im Kreuzungsbereich Wilhelm-Kempin-Straße und Meerweg befindet sich die Haltestelle „Wilhelm-Kempin-Straße“.

#### **4.2.2 Ver- und Entsorgung**

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

Im Plangebiet befinden sich entlang der Straßen sowie zwischen den Grundstücken teilweise Gräben, die zur Ableitung des Oberflächenwassers dienen und in ihrer Funktion zu erhalten sind. Von Ost nach West verläuft der Krusenbuscher Wasserzug durch das Plangebiet. Südlich der Straße „Meerkamp“ wird das Oberflächenwasser durch die Hunte-Wasseracht über den Krusenbuscher Wasserzug abgeleitet. Nördlich der Straße „Meerkamp“ erfolgt die Ableitung des Oberflächenwassers über den Kreyenbrücker Wasserzug zum Koppelsiel und wird von der Stadt Oldenburg gewährleistet.

#### 4.3 Naturschutz, Landschaftsschutz und Artenschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes kennzeichnet sich vorrangig durch Einfamilienhausbebauung mit privaten mehr oder weniger intensiv genutzten Gärten. Altbaumbestände sind nur vereinzelt vorhanden, bei den vertretenen Baumarten handelt es sich überwiegend um Birken und Eichen. Naturschutzfachlich wertvolle Grünelemente sind insbesondere die großflächigeren Baum- und Strauchbestände, die den Sportplatz an der Klingenbergstraße umgeben einschließlich des westlich angrenzenden Spielplatzes sowie der im Süden verlaufende Krusenbuscher Wasserzug. Bei dem Krusenbuscher Wasserzug handelt es sich um ein ausgebautes Fließgewässer mit kleinflächigen begleitenden Gehölzbeständen und Grünflächen. Südlich des Wasserzuges und östlich der Wilhelm-Kempin-Straße hinter dem ehemaligen Gasthof befindet sich eine private Grünfläche, die regelmäßig gemäht wird.

Faunistische Untersuchungen liegen nicht vor. Die vorhandenen Gartenbereiche, Gehölzbestände sowie Gebäude können einen Lebensraum für an den urbanen Raum angepasste Tier- und Pflanzenarten darstellen. Die standortheimischen Bäume und Sträucher, Ziergehölze, Hecken, Rasen- und Staudenflächen sowie Ruderalvegetation werden zum Beispiel von Wirbellosen (unter anderem Insekten) und diversen Vogelarten des Siedlungsraumes besiedelt. Das zu erwartende Vogelartenspektrum wird sich zu einem großen Teil aus Lebensraumgeneralisten zusammensetzen, die eine große ökologische Valenz an die Besiedlung verschiedener Habitate stellen. Hierbei handelt es sich fast ausschließlich um Vertreter der Baum- und Gebüschbrüter, aber auch um Gebäudebrüter, wie zum Beispiel Haussperling.

Des Weiteren kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Planungsraum von Fledermäusen genutzt wird. Die Arten Breitflügel- und Zwergfledermaus als typische „Hausfledermäuse“ treten schwerpunktmäßig im menschlichen Siedlungsraum auf.

- Hinsichtlich des Schutzgutes Boden wird es sich bei den anstehenden Böden voraussichtlich um stark anthropogen veränderte Standorte handeln. Nach der Bodenübersichtskarte im Maßstab 1 : 50.000 (BÜK50) ist der Bodentyp Gley-Podsol vertreten.
- Das Schutzgut Wasser betreffend ist aufgrund der gegebenen Flächenversiegelung von circa 50 Prozent bis 60 Prozent von einer eingeschränkten Grundwasserneubildung auszugehen. Als Oberflächengewässer ist der weitestgehend ausgebaute Krusenbuscher Wasserzug im Süden des Plangebietes sowie ein Abschnitt des Wasserzuges 23.01/03 ebenfalls im Süden westlich der ehemaligen Gaststätte zu nennen.
- Den Siedlungsgehölzen im Bereich des Sportplatzes sowie der privaten Grünfläche im Süden des Plangebietes und dem Krusenbuscher Wasserzug wird für das Schutzgut Klima/Luft eine besondere Funktionsfähigkeit zugeordnet. Jeder Grünfläche und jedem Gehölzbestand kommt innerhalb eines bereits dicht bebauten und

versiegelten Siedlungsbereiches im Rahmen einer klimaausgleichenden Funktion eine Bedeutung für das Lokalklima zu.

- Der Bebauungsplanbereich zeigt ein typisches Siedlungsbild für den Stadtteil Kreyenbrück, eine Wohnbebauung mit privaten Freiräumen, die jedoch keine besondere Charakteristika aufweisen. Großbaumbestand innerhalb der Gärten und Straßenzüge fehlt weitestgehend.

Im Landschaftsrahmenplan der Stadt Oldenburg 2016 (LRP) wird der Krusenbuscher Wasserzug als Fläche für den Biotopverbund dargestellt (BV 6, Karte 6). Als Maßnahmen werden genannt:

- Erhalt und Sicherung des Fließgewässers mit angrenzenden Gehölzbeständen,
- Vernetzung des Bahndammgeländes Krusenbusch mit Osterburger Kanal/Landschaftsschutzgebiet (LSG) Mittlere Hunte.

### Artenschutz

Der § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Artikel 12 und 13 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und Artikel 5 der Vogelschutzrichtlinie (VRL) begründen ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Danach ist es 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- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten 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.*

Entsprechend § 44 Absatz 5 BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 15 Absatz 2 Satz 1 BNatSchG nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie für die europäischen Vogelarten.

Wie bereits dargestellt, ist davon auszugehen, dass innerhalb des Planungsraumes sowohl an die vorhandenen Strukturen angepasste Vo-

gelarten, die den Raum als Brut- und Nahrungsstätte nutzen, als auch Fledermäuse vorkommen können. Bei allen Fledermausarten handelt es sich nach Anhang IV der FFH-Richtlinie um streng geschützte Arten. Alle Arten sind einer artenschutzrechtlichen Prüfung zu unterziehen.

Unter artenschutzrechtlichen Aspekten sind die vorhandenen Gehölze und Gebäude (Nischen, Spalten, Dachböden) wertgebend. Hier können sich zum Beispiel Lebensräume europäischer Vogelarten und Quartiere von Fledermäusen befinden. Im Hinblick auf die mögliche Bedeutung des Vorhabengebietes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Vogelarten ist nach derzeitigem Sachstand von der Betroffenheit allgemein verbreiteter Arten auszugehen. Es wird davon ausgegangen, dass die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Um Tötungen europäischer Vogelarten zu vermeiden, darf die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Vegetationszeit, das heißt nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar eines Jahres, erfolgen. Zum Schutz gebäudebrütender Vogelarten ist der Abriss der von den Vögeln potenziell genutzten Gebäude ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Vögel, das heißt nicht in der Zeit vom 1. März bis mindestens 1. August zulässig. **Vor** Beginn von Bau- oder Abrissmaßnahmen sind die vorhandenen Gebäude durch einen unabhängigen Sachverständigen auf Gebäudebrüter zu untersuchen.

Zum Vorkommen von Fledermäusen liegen keine Daten vor. Daher ist **vor der Fällung** von Bäumen beziehungsweise **vor dem Abriss** von Gebäuden durch einen unabhängigen Sachverständigen zu prüfen, ob Lebensräume von Fledermäusen betroffen sind. Das Ergebnis der Prüfung ist der Unteren Naturschutzbehörde schriftlich vorzulegen, damit diese auf Antrag gegebenenfalls eine entsprechende Genehmigung erteilen kann. Bei betroffenen Quartieren sind abhängig von der Art entsprechende Quartierszeiten zu berücksichtigen und im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 BNatSchG oder einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG weitere entsprechende Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen durch den Sachverständigen zu benennen.

Zur Vermeidung der Gefährdung von Vögeln durch Kollisionen an Glasfassaden sind bauliche Vorgaben oder Maßnahmen umzusetzen. Das beinhaltet zum Beispiel das Anbringen von Mustern, UV-absorbierender Schichten oder Außenjalousien.

#### 4.4 Immissionen

Für den Bebauungsplan sind die Lärmbelastungen aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrswege zu bestimmen. Relevante Emissionen gehen von der nördlich zum Plangebiet verlaufenden Klingenbergstraße aus. Die Straßen innerhalb des Plangebietes tragen aufgrund der geringen Verkehrszahlen nicht wesentlich zu schädlichen Umwelteinwirkungen bei. Die Lärmberechnung berücksichtigt einen

prognostischen Zeitraum von 10 bis 20 Jahren, so dass in die Prognose die erwarteten Verkehre für das Jahr 2035 eingestellt werden. Bei einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 [4] sind geeignete Lärmschutzmaßnahmen für das Bauleitplanverfahren zu erarbeiten.

Zur Beurteilung der Lärmsituation ist eine flächendeckende Immissionsprognose nach DIN 18005 zu erstellen. Die Beurteilung erfolgt getrennt für den Tag- (6 Uhr bis 22 Uhr) und Nachtzeitraum (22 Uhr bis 6 Uhr) unter Zugrundelegung der Orientierungswerte des Kapitels 1.3 des schalltechnischen Gutachtens. Bei einer Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte beziehungsweise Orientierungswerte der DIN 18005 sind geeignete Schallschutzmaßnahmen zu erarbeiten und für das Bauleitplanverfahren vorzubereiten.

Der Bebauungsplan überplant eine seit Jahrzehnten bestehende Bebauungsstruktur, wobei die Art der baulichen Nutzung nicht verändert werden soll. Das Maß der baulichen Nutzung soll so beordnet werden, dass sich zukünftige Vorhaben mit ihrer Kubatur und Zahl der Wohneinheiten in die bestehende Umgebungsbebauung einfügen. Die Festsetzungen für die Sport- und Spielplatzfläche (Grünfläche) werden ebenfalls unverändert übernommen, so dass sich bezüglich der bestehenden Sportnutzung keine Änderungen ergeben und damit auch keine erneute Immissionsbeurteilung erforderlich wird.

Mit zunehmendem Abstand der Bauflächen zur Klingenbergstraße verringern sich die Lärmbelastungen aufgrund des Verkehrslärms kontinuierlich, so dass in einem Abstand ab 70 Meter zur Mitte der Klingenbergstraße bei freier Schallausbreitung der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) (Dezibel) tags unterschritten wird. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung entlang der Klingenbergstraße fällt die reale Verlärmung des Plangebietes geringer aus.

#### 4.5 Bodenschutz

##### 4.5.1 Kampfmittel

Das Gebiet der Stadt Oldenburg war im zweiten Weltkrieg Ziel mehrerer Luftangriffe. Das Vorhandensein von unentdeckten Kampfmitteln im Erdreich innerhalb des gesamten Plangebietes ist deshalb grundsätzlich nicht auszuschließen.

Für das betreffende Gelände besteht nach der städtischen Kampfmittelbelastungskarte kein Kampfmittelverdacht. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Bombenblindgänger, Panzerfäuste, Minen et cetera) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover, Telefon: 0511 30245-502/503, zu benachrichtigen.

#### 4.5.2 Altlasten

Das Plangebiet weist einige Altlastenverdachtsflächen auf. Es handelt sich hierbei im Allgemeinen um Kleinbetriebe, dessen Nutzungen einen Altlastenverdacht jedoch nicht grundsätzlich ausschließen können. Eine Überprüfung dieses Sachverhalts kann daher in einem entsprechenden Baugenehmigungsverfahren (zum Beispiel Neubauvorhaben oder Nutzungsänderung) erforderlich werden.

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

#### 4.6 Nichtdurchführung einer Umweltprüfung

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 Absatz 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauG, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 BauGB und § 10 Absatz 3 BauGB abgesehen.

### 5. Planinhalte

#### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist aus dem Ursprungsplan übernommen worden. Dies entspricht auch der Darstellung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1996, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 06.06.2014, der dort Wohnbauflächen und Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage vorsieht.

Die Wohnbauflächen des Plangebietes werden als allgemeine Wohngebiete (WA1 und WA2) festgesetzt. Diese Art der Nutzung war bereits im Bestandsplan festgesetzt und spiegelt auch die Struktur der angrenzenden Bauleitpläne wider.

Um den vorhandenen Charakter des Wohngebiets bezüglich der Nutzung dauerhaft zu erhalten, können gemäß § 4 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Ziffer 1 und 2 zugelassen werden. Die Ausnahmebestimmungen der Ziffern 3 bis 5 sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

#### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird in **allgemeinen Wohngebieten WA1** eine eingeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Die Festsetzungen erfolgen in Anbetracht des Bestands und der angrenzenden Bebauung, um eine maßvolle Nachverdichtung auf den vorhanden überbaubaren Flächen zu ermöglichen. Es sollen dadurch weiterhin die Errichtung von Einfamilien- und Doppelhausbebauung ermöglicht werden. Die festgesetzten Gebäudehöhen

zielen ebenfalls auf die Charakterwahrung des Wohngebiets und begrenzen mögliche Bauvorhaben auf die bereits vorhandenen Gebäudetypen. Die Trauf- und Firsthöhen sind für Satteldächer und ähnliche Dachformen maßgebend. Die Traufe befindet sich an dem Punkt, wo das Dach und die Außenwand des Gebäudes als erstes aufeinander treffen. Dachgauben sind nur untergeordnet auf maximal 1/3 der Länge je Dachseite zulässig. Die Gebäudehöhe ist bei Häusern mit Flachdächern anzuwenden. Technische Aufbauten, die über die First- beziehungsweise Gebäudehöhe hinausgehen, sind nicht erlaubt:

- Traufhöhe (TH) 4,5 Meter,
- Firsthöhe (FH) 9,5 Meter,
- Gebäudehöhe (GH) 7,5 Meter.

Durch die Begrenzung der zulässigen Wohnungen im Verhältnis zur Grundstücksfläche wird einer Verdichtung entgegengewirkt, die dem Siedlungscharakter widersprechen würde. Dabei wurde zwischen den vorhandenen Bebauungsdichten im Plangebiet durch die unterschiedlichen Festsetzungen im WA1 und WA2 unterschieden, um der vorhandenen Bestandsstruktur gerecht zu werden.

Das **allgemeine Wohngebiet WA 2** ist entlang der Klingenbergstraße in einer Tiefe von circa 35 Meter bis 50 Meter zur öffentlichen Verkehrsfläche und an der Wilhelm-Kempin-Straße am südlichen Rand des Geltungsbereiches festgesetzt.

Als Maß der baulichen Nutzung wird in **allgemeinen Wohngebieten WA2** eine zweigeschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Die Festsetzungen erfolgen in Anbetracht des Bestands, der angrenzenden Bebauung und der Lage an den HAUPTerschließungsstraßen, um eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen. Das höhere Maß der baulichen Nutzung ist aus dem derzeit gültigen Bebauungsplan S-513 übernommen und moderat angepasst worden. Die Ausnahmeregelung, dass von der Zahl der Vollgeschosse unter bestimmten Voraussetzungen abgewichen werden kann, wird nicht übernommen. Mit der Streichung der Ausnahmeregelung soll die Entwicklung in einem moderaten - der Bestandsbebauung angepassten - Maß erfolgen.

### 5.3 Bauweise

Im **allgemeinen Wohngebiet WA1** wird eine abweichende Bauweise mit einer maximalen Länge der Einzel- und Doppelhäuser von 18 Meter festgesetzt, damit bei Neubauten die Maßstäblichkeit gegenüber dem Bestand gewahrt wird. Die Gebäudelänge bezieht sich auf die längste Seite des Gebäudes. Bei Doppelhäusern gilt die maximale Gebäudelänge für Doppelhaushälften zusammen. Maßgebend ist die Länge gemäß Grundriss.

Im **allgemeinen Wohngebiet WA2** gilt die offene Bauweise.

#### 5.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Ordnung und Gliederung der Bebauung werden nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Diese dienen entlang der Straßen vor allem als Abstands und Vorgartenflächen. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind deshalb auf diesen Flächen nicht zulässig, da dies nicht dem vorhandenen Siedlungsbild entspricht und die vorhandenen Vorgärten städtebaulich das Straßenbild prägen. Sofern die Nebenanlagen in ihrer Größe und Anzahl dem Gebietscharakter entsprechen und ihnen keine anderen städtebaulichen Gründe entgegenstehen, sind sie auf den übrigen nicht überbaubaren Flächen grundsätzlich zulässig.

In der nicht überbaubaren Fläche entlang des Krusenbuscher Wasserzugs sollten keine Nebenanlagen errichtet werden, um die Unterhaltung des Gewässers II. Ordnung nicht zu beeinträchtigen.

#### 5.5 Grünordnerische Festsetzungen

##### Festgesetzter Baumbestand

Die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume dienen dem Erhalt des grünen Charakters des Plangebietes, insbesondere auch im Zusammenhang mit dessen Lage im Übergang zum Außenbereich (Übergang bebauter zu nicht bebauter Fläche, Eingrünung des Ortsrands). Sie sind ein charakteristisches und prägendes Element und schaffen in diesem Quartier eine besondere Wohn- und Aufenthaltsqualität. Zudem dient ihre Festsetzung dem Erhalt der Lebensgrundlage für zahlreiche Tierarten. Durch die Festsetzung werden diese Funktionen gesichert.

#### 5.6 Solaranlagen

Unter Berücksichtigung des oben genannten Energiekonzeptes mit der Darlegung des Solarpotenzials im Plangebiet und im Hinblick auf die positiven Synergieeffekte für die voraussichtliche Installation eines kalten Nahwärmenetzes erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung von Solaranlagen nach § 9 Absatz 1 Nummer 23 b BauGB. Demzufolge sind in den allgemeinen Wohngebieten (WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub>) bei der Errichtung von Hauptgebäuden Dachflächen mit Solaranlagen (Photovoltaik oder Solarthermie) mit einer Mindestleistung von 0,05 Kilowatt peak je Quadratmeter überbaute Fläche (Grundfläche des Hauptgebäudes) auszustatten. Solaranlagen umfassen hierbei die Anlagen zur Energieerzeugung (Photovoltaikanlagen) und Anlagen zur Wärme- und Kälteerzeugung aus solarer Strahlungsenergie (Solarthermieanlagen), wobei letztere einen geringen Flächenbedarf für die Eigennutzung aufweisen. Gemäß aktuellen Untersuchungen, zum Beispiel die „Hannoveraner Leitlinie zur Installation von Solaranlagen“, stellt der Wert 0,05 Kilowatt peak (kWp) je Quadratmeter überbaute Fläche einen durchschnittlichen Wert für eine bedarfsorientierte und wirtschaftliche Nutzung in Relation zur Grundfläche des Gebäudes auf. Der festgesetzte Wert stellt hierbei einen vertretbaren Mindestwert dar.

Eine planungsrechtliche Voraussetzung für die verpflichtende Installation von Solaranlagen ist, dass die Bestimmung angemessen und verhältnismäßig, das heißt wirtschaftlich zumutbar, ist. Demzufolge ist ein wirtschaftlicher Anlagenbetrieb gegeben, wenn die Einnahmen, das heißt die vermiedenen Strombezugskosten und die Einspeisevergütung nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG), die Investitions- und Betriebskosten in dem Nutzungszeitraum von etwa 20 Jahren übersteigen. In verschiedenen Studien (unter anderem der Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen, des Fraunhofer Instituts) wurde ebenfalls der Nachweis einer Wirtschaftlichkeit von Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) erbracht. Zudem wurde die Wirtschaftlichkeit von PV-Anlagen bereits in zwei Oldenburger Energiekonzepten (zum Bebauungsplan O-822, Teil A, und zum Bebauungsplan S-745 B) rechnerisch belegt. In den Konzepten sind Beispielrechnungen durchgeführt worden, die eine Spanne von 9,7 Prozent bis 3,1 Prozent Rendite ergeben haben. Die wirtschaftlichste Nutzung von Solarstrom stellt sich vor dem Hintergrund der stetig wachsenden Stromkosten in einem hohen Eigenverbrauch dar. Dieses ist insbesondere beim Betrieb von Wärmepumpen aber auch bei der zunehmenden Nutzung von Ladeinfrastruktur (E-Mobilität) der Fall. Verschiedene staatliche Fördermaßnahmen tragen zur Verringerung der Investitionskosten und somit zur Effizienzsteigerung bei.

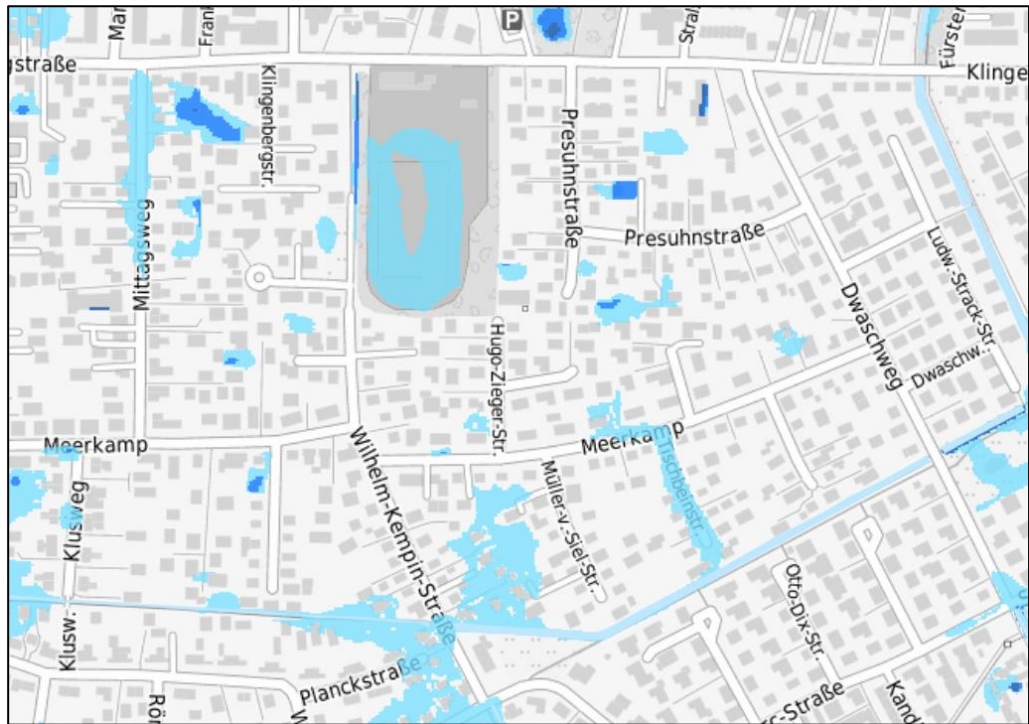
Auch das Förderprogramm der Stadt Oldenburg zur Errichtung von Photovoltaikanlagen bietet Zuschüsse bei der Finanzierung einer Solarstromanlage.

## 5.7 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durch die Straßen Klingenbergstraße, Meerkamp, Mittagsweg, Wilhelm-Kempin-Straße, Presuhnstraße sowie die von diesen abgehenden Stichstraßen erschlossen. Das Plangebiet ist bereits an die Netze zur Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Bei der Oberflächenentwässerung von Erschließungsanlagen, zum Beispiel mehr als zwei Einfamilienhäuser mit einer gemeinsamen Zufahrt und Entwässerungsanlage, ist die Niederschlagswassereinleitung in oberirdische Gewässer durch geeignete Regenrückhaltemaßnahmen und Drosseleinrichtungen auf 1,5 Liter pro Sekunde je Hektar zu begrenzen. Die Niederschlagswassereinleitung in ein Gewässer ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Im folgenden Kartenausschnitt der Starkregengefahrenkarte der Stadt Oldenburg sind die bei einem intensiven Starkregen überflutungsgefährdeten Teilbereichen des Plangebiets dargestellt. Auf der Umsetzungsebene ist dies in den betroffenen Bereichen durch den Bauherrn zu beachten. Es sind geeignete Maßnahmen zur Anpassung vorzusehen.



Ausschnitt Starkregengefahrenkarte der Stadt Oldenburg

## 5.8 Schallschutz

Für die Änderung 1 des Bebauungsplanes 513 (Meerkamp/Mittagsweg) sind die Lärmbelastungen aufgrund der prognostizierten Verkehrsemissionen der nördlich angrenzenden Klingenbergstraße gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ getrennt für den Tag- und Nachtzeitraum berechnet worden.

Im Plangebiet ergeben sich für die direkt südlich zur Klingenbergstraße angrenzenden allgemeinen Wohngebiete im straßennahen Bereich prognostizierte Beurteilungspegel von 65 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts.

Mit zunehmendem Abstand der Bauflächen zur Klingenbergstraße verringern sich die Lärmbelastungen aufgrund des Verkehrslärms kontinuierlich, so dass in einem Abstand ab 70 Meter zur Mitte der Klingenbergstraße bei freier Schallausbreitung der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags unterschritten wird. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung entlang der Klingenbergstraße fällt die reale Verlärmung des Plangebietes geringer aus.

Zum Schutz des Plangebietes vor unzulässigen Lärmbelastungen sind in § 6 der Satzung Festsetzungen des passiven Lärmschutzes formuliert. Aktive Lärmschutzmaßnahmen scheiden aufgrund der bestehenden Bebauungssituation entlang der Klingenbergstraße aus.

## 5.9 Artenschutz

Aus dem Kapitel 4.3 ist die Bedeutung des Plangebietes für den Artenschutz zu entnehmen. Die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen zur Konfliktbewältigung sind bei der weiteren Entwicklung des Plangebietes (Nachverdichtung beziehungsweise Schließen von Baulücken) zu beachten:

- Erhalt und Sicherung des ökologisch wertvollen Altbaubestandes.
- Einhaltung der zeitlichen Regelungen bezüglich der Fällung von Gehölzen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar und des Abrisses von Gebäuden nur vom 15. August bis zum 1. März, sofern das Gebäude potentiell von Gebäudebrütern genutzt werden.
- Zum Vorkommen von Fledermäusen liegen keine Daten vor. Daher ist vor der Fällung von Bäumen beziehungsweise vor dem Abriss von Gebäuden eine artenschutzrechtliche Prüfung durch einen unabhängigen Sachverständigen vorzunehmen, ob Lebensräume von Fledermäusen betroffen sind. Das Ergebnis der Prüfung ist der Unteren Naturschutzbehörde schriftlich vorzulegen, damit diese auf Antrag eine entsprechende Genehmigung erteilen kann. Bei betroffenen Quartieren sind abhängig von der Art entsprechende Quartierszeiten zu berücksichtigen und im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 BNatSchG oder einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG weitere entsprechende Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen durch den Sachverständigen zu benennen.
- Zum Schutz von nachtaktiven Insekten wird für Außen- und Wegebeleuchtung die Verwendung insektenschonender Leuchten in nach unten strahlenden Gehäusen empfohlen. Die Beleuchtung sollte dabei konzentriert werden und möglichst wenig Streulicht zulassen.

## 5.10 Örtliche Bauvorschriften

### Einfriedungen

Um die Qualität des städtebaulichen Erscheinungsbildes zu sichern, wird eine gestalterische Festsetzung zur Einfriedung von Grundstücken getroffen. Die Festsetzung bezieht sich auf die straßenraumbegleitenden Einfriedungen, der Gestaltungsrahmen orientiert sich an der stadt-bildprägenden Struktur, dem Bestand und den vorhandenen naturräumlichen Gegebenheiten.

### Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbaute Fläche ist gärtnerisch zu gestalten. Schotter-, Steingärten oder andere nicht gärtnerische Gestaltungen sind nicht zulässig.

Im Mittelpunkt stehen hierbei die weitgehende ökologische Wertlosigkeit und der negative Einfluss solcher Gärten auf das örtliche Mikroklima. Die Steinflächen heizen sich unter Sonneneinstrahlung stark auf

und speichern die Wärme bis in die Abendstunden. Durch den Wegfall der Verdunstung von Pflanzen sinkt die Luftfeuchtigkeit, wodurch die kühlende Wirkung wegfällt. Insbesondere bei einer Häufung solcher Flächen in bebauten Gebieten wird von einer verstärkten Sommerhitze und Trockenheit in der Umgebung ausgegangen. Im vorliegenden Plangebiet würden sich Schottergärten(-flächen) nicht in die vorhandene Umgebung einfügen. Ein weiterer negativer Effekt der genannten Grundstücksgestaltung ergibt sich aus der fehlenden Fläche zur Versickerung von Niederschlägen - insbesondere bei Starkregenereignissen. In der Folge kann das Entwässerungssystem überlasten und sich lokale Überschwemmungen an neuralgischen Punkten häufen.

#### Gründächer

Flachdächer und Dächer auf Gebäuden (und Nebengebäuden) mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Hierdurch wird Niederschlagswasser zwischengespeichert und der Abfluss in die Kanalisation reduziert, wodurch das Entwässerungssystem entlastet wird. Bei der zusätzlichen Nutzung von Photovoltaikanlagen kann sich der Wirkungsgrad der Photovoltaikanlagen durch die Dachbegrünung erhöhen. Dachbegrünung dient der Wärme- und Kälte­dämmung und verbessert das Umgebungs­klima. Die Festsetzung dient der Anpassung an den Klimawandel (gemäß § 1 a Absatz 5 BauGB).

#### Material von Stellplätzen

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Stellplätze aus wasser­durchlässigem Material (Fugenpflaster, Rasengitterstein, wassergebunden) herzustellen.

## 6. Gewichtung der unterschiedlichen städtebaulichen Belange (Abwägung)

Aufgrund der Lage im Stadtgebiet, den vorhandenen Lärmemissionen und der verkehrlichen Erschließung ist das Plangebiet nur für eine maßvolle Nachverdichtung geeignet. Die Planänderung passt die bauliche Nutzbarkeit an den vorhandenen Bestand an.

Ohne die Änderung des Bebauungsplanes wäre eine weitreichendere Nachverdichtung möglich, die über das in diesem Bereich der Stadt verträglichen Maß hinausgehen würde.

## 7. Städtebauliche Daten

|                        |             |
|------------------------|-------------|
| Plangebietsgröße       | 36,1 Hektar |
| Wohngebiete            | 29,2 Hektar |
| Öffentliche Grünfläche | 3,2 Hektar  |

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| Straßenverkehrsfläche | 3,6 Hektar |
| Versorgungsfläche     | 0,1 Hektar |

## **8. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung**

Es fallen durch die Planung keine zusätzlichen Kosten zu den bisherigen Pflege- und Unterhaltungskosten an.

## **10. Gutachten**

Schalltechnisches Gutachten der Stadt Oldenburg, Stadtplanungsamt, Diplomphysiker Hartmut Lübbers, Industriestraße 1a, 26121 Oldenburg, 13. November 2020.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) in seiner Sitzung am 30. Mai 2022 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, 15. Juni 2022

gez. Jürgen Krogmann

L.S.

---

Oberbürgermeister