

Begründung zur Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes S-534 (westlich Robert-von-Mayer-Straße)

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Flächen des Geltungsbereiches sind im Bebauungsplan S-534 als Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Umspannwerk festgesetzt. Diese Flächen sollten seinerzeit als Erweiterungsflächen für das bereits vorhandene südlich gelegene Umspannwerk herangezogen werden. Nach neuesten Erkenntnissen ist diese Fläche jedoch nicht mehr in vollem Umfang als Erweiterungsfläche erforderlich. In diesem Bereich ergibt sich somit die Möglichkeit, ein bereits erschlossenes Grundstück einer Nachnutzung zuzuführen, die die anschließende Wohnbebauung städtebaulich arrondiert, ohne neue Bauflächen in Anspruch zu nehmen. Die hier geplante Wohnbebauung soll sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung der bereits vorhandenen anschließenden Wohnbebauung anpassen. Um diese Planung umsetzen zu können, ist eine Flächennutzungsplanänderung sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bisherige Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan 1996 stellt die Flächen des Plangebietes als Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Umspannwerk dar. Im Bebauungsplan S-534, der seit dem 10.08.1979 rechtsverbindlich ist, wird die Fläche als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Umspannwerk festgesetzt.

Die westlich anschließenden Flächen, die ebenfalls durch den Bebauungsplan S-534 beordnet sind, werden im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet (CeWe-Color) festgesetzt. Nördlich und östlich anschließend setzt der Bebauungsplan S-294, der seit dem 27.07.1979 rechtsverbindlich ist, allgemeine Wohngebiete fest. Das Maß der baulichen Nutzung ist hier mit einer Grundflächenzahl von 0,3, einer Geschossflächenzahl von 0,4 sowie einer Eingeschossigkeit vorgesehen. Südlich an das Plangebiet grenzt das bereits vorhandene Umspannwerk an, welches durch die Festsetzung als Flächen für Versorgungsanlagen gesichert ist.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet selbst stellt sich als mäßig trockenes Grünland und Trittrassen dar und wird derzeit als Pferdeweide genutzt. Auf der Fläche ist ein Nebengebäude (Stall) mit einer ca. 27 m² großen Grundfläche inmitten von dichtem Bewuchs aus Sträuchern und kleinen Bäumen vorhanden. Zusätzlich wird das Plangebiet durch Bäume und Sträucher entlang der westlichen Grundstücksgrenze sowie durch Straßenbäume entlang der Robert-von-Mayer-Straße eingegrünt.

2.3 Zustand und Bewertung von Natur und Landschaft

Im Landschaftsrahmenplan der Stadt Oldenburg ist der Bereich des Geltungsgebietes mit eingeschränkter Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften ausgewiesen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der naturräumlichen Landschaftseinheit Oldenburger Moore. Betroffen ist der im Landschaftsplan dargestellte Funktionsraum 12 "Kreyenbrück".

Aktuell kennzeichnet sich die Fläche als mit Pferden intensiv ganzjährig beweidetes Grünland, das punktuell im Bereich des vorhandenen Futterlagers im Südwesten leicht ruderalisiert ist. Randlich befinden sich einzelne Gehölze. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze wurde die gewerblich genutzte Fläche durch eine Strauchpflanzung abgegrenzt. Entlang der Robert-von-Mayer-Straße verläuft ein Graben, der mit einzelnen Bäumen (Hainbuchen, mehrstämmige Pappeln, Birken) gesäumt ist. Im Norden schließen sich die Gartenflächen der angrenzenden Wohnbebauung an. Im Nordosten befindet sich eine Gehölzgruppe aus vorrangig Hainbuchen und Birken. Auf der Fläche befindet sich ein Stallgebäude, das mit Holunder umgeben ist.

Faunistische Daten liegen für das Plangebiet nicht vor. Nach den Aussagen des Landschaftsplanes ist der Planbereich, zumindestens der westliche Teil, innerhalb eines Bereiches mit wahrscheinlich mittlerer Bedeutung für Lurche.

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich des Wohngebietes des Stadtteils Kreyenbrück und des Grünzuges Harreweg, eine von West nach Ost verlaufende Grünverbindung zwischen Bümmerstede und Kreyenbrück.

2.4 Eingriffe in Natur und Landschaft

Für den Planbereich liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan S-534 seit dem 10.08.1979 vor, der bereits eine umfangreiche Bebauung bzw. Versiegelung der Flächen ermöglicht. Ein zusätzlicher Eingriff erfolgt nicht, somit ist ein Ausgleich nicht erforderlich. Aus städtebaulicher Sicht sollte jedoch eine angemessene Durchgrünung des neuen Wohnquartiers angestrebt werden.

Nach § 19 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz bestehen verschärfte Zulassungskriterien von Eingriffen bei Betroffenheit streng geschützter Arten. Daten zum Vorkommen streng geschützter Arten liegen nicht vor. Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen ist von Vorkommen gehölzbrütender Vögel sowie Insekten, Spinnen und Kleinsäugern auszugehen. Das Gebiet kann ggf. als Jagdgebiet für Fledermäuse und Winterlebensraum von Amphibien eine Bedeutung haben. Es wird davon ausgegangen, dass das Lebensraumpotential für streng geschützte Arten als eingeschränkt anzusehen ist. Die Auswirkungen werden im Umweltbericht dargestellt.

2.5 Umweltbericht (Zusammenfassung)

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass erhebliche negative oder positive Umwelteinwirkungen mit dem Planvorhaben nicht verbunden sind.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Die nördlich und östlich vorhandene Bebauung ist durch eine Wohnnutzung geprägt, die sich überwiegend als Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern bzw. mit Doppelhäusern darstellt. Es handelt sich fast ausschließlich um Gebäude mit einem Vollgeschoss und geneigtem Dach.

Um das Ziel einer städtebaulichen Arrondierung der bereits vorhandenen Wohnbauflächen zu ermöglichen, soll für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die übrigen Festsetzungen der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes S-534 orientieren sich ebenfalls an den Festsetzungen der Bebauungspläne, die für die angrenzenden Flächen rechtsverbindlich sind.

Die gerechte Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im Rahmen der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes S-534 ergab die Möglichkeit, hier eine Wohnbaufläche zu schaffen, die die vorhandene Siedlungsstruktur berücksichtigt und die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sinnvoll nutzt. Hier kann unter besonderer Beachtung, sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen, die Erhaltung bzw. die Fortentwicklung des vorhandenen Ortsteils gefördert werden. Somit können die Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes gesichert werden unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung durch die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Wohnstrukturen auf Flächen, die ohnehin seit 1979 für eine Bebauung als Vorratsfläche eingeplant waren und bis zum heutigen Zeitpunkt lediglich als Brachfläche dienen.

3.2 Die weiteren Festsetzungen

Inhalt der Planung ist es, das Maß der baulichen Nutzung des bereits bestehenden Siedlungsbereiches aufzugreifen und gleichzeitig ein Einfügen künftiger Bauvorhaben zu sichern. Eine städtebauliche Fortschreibung und Abrundung der vorhandenen Siedlungsflächen soll in diesem Bereich durch die Festsetzung eines konkreten Entwicklungsrahmens ermöglicht werden.

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der übrigen Bereiche als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die vorhandenen Gebäude im unmittelbar anschließenden Siedlungsraum sind als freistehende eingeschossige Einfamilienhäuser bzw. als Doppelhäuser errichtet worden. Deshalb wird das Ziel der Strukturhaltung durch die Festsetzung einer offenen Bauweise mit der Beschränkung von max. zwei Wohneinheiten pro Gebäude angestrebt. Am westlichen Plangebietsrand im Übergangsbereich zum eingeschränkten Gewerbe soll die offene Bauweise dahingehend konkretisiert werden,

dass zwar Gebäudelängen über 50,00 m hier ebenfalls nicht zulässig sind, jedoch sollen hier Doppelhäuser, Reihenhäuser sowie Kettenhäuser ermöglicht werden. Durch die mögliche Grenzbebauung soll zum einen der städtebaulichen Situation der vorhandenen Flächennutzung Rechnung getragen werden und zum anderen soll somit ein Siedlungsgefüge im Plangebiet umgesetzt werden, welches einer Hofsituation entspricht. Die Privaterschließung kann somit durch eine platzfassende Bebauung den Charakter einer Platzsituation mit Aufenthaltsqualität vermitteln. Um hier das städtebauliche Ziel umsetzen zu können, wird die abweichende Bauweise festgesetzt.

Die Reduzierung der Wohneinheiten pro Gebäude soll ein Einfügen von neuen Vorhaben in die bestehende Bebauung sicherstellen und einer eng verdichteten Bebauung sowie großflächigen Versiegelungen entgegenwirken unter gleichzeitiger Berücksichtigung einer sinnvollen Nachverdichtung von vorhandenen Siedlungsräumen. Eine Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten auf zwei Wohneinheiten pro Gebäude soll gleichzeitig die Umsetzung von Kleinstwohnungen verhindern und wird hier auch im Hinblick auf die Anbindung der Erschließung als sinnvoll angesehen. Darüber hinaus soll somit von vornherein vermehrter Kraftfahrzeugverkehr ausgeschlossen werden.

Mit der Vorgabe von 0,3 für die Grundflächenzahl im östlichen Planbereich wird eine Festsetzung gewählt, die der Festsetzung der anschließenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne entspricht. Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend auf ein Vollgeschoss beschränkt. Obwohl die vorhandene Bebauung des anschließenden Siedlungsbereiches nach der Berechnung der Anzahl der Vollgeschosse gem. Nds. Bauordnung als Gebäude mit nur einem Vollgeschoss eingestuft werden, weisen die Gebiete teilweise uneinheitliche Höhenentwicklungen auf. Durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen können unmaßstäbliche Gebäudehöhen sinnvoller ausgeschlossen werden. Die Traufhöhe wird hier mit 4,50 m und die max. Firsthöhe mit 9,00 m festgesetzt und orientiert sich somit an den vorhandenen Gebäudebestand. Für Gauben sind die Trauf- und Firsthöhen nicht bindend, um somit eine wirtschaftliche Dachgeschossnutzung zu ermöglichen.

Am westlichen Plangebietsrand, dort wo die private Erschließung mit einer Randbebauung gefasst werden soll, wird die Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,6 etwas großzügiger gewählt, um die Voraussetzungen für die Umsetzung von Doppelhäusern, Reihenhäusern oder Kettenhäusern zu schaffen. Eine niedrigere Grundflächenzahl würde bei der Anordnung von Doppelhäusern, Reihenhäusern oder Kettenhäusern bedeuten, dass Grundstückszuschnitte entstehen, die durch eine mögliche Anordnung der Gebäude ohne Grenzabstand nur unwirtschaftlich genutzt werden könnten und somit den Wohnbedürfnissen der künftigen Bewohner nicht entsprechen. In diesem Zusammenhang wird auch eine für Doppel-, Reihenhäusern und Kettenhäuser übliche Zweigeschossigkeit festgesetzt. Um unmaßstäbliche Gebäudehöhen zu vermeiden, wird hier eine Traufhöhe von 6,00 m und eine max. Firsthöhe von 11,50 m festgesetzt. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen orientieren sich an den vorhandenen Gebäudebestand unter Berücksichtigung des städtebaulichen Ziels, hier den Übergang zum westlich anschließenden Gewerbe zu beordnen. Für Gauben sind die Trauf- und Firsthöhen nicht bindend, um somit eine wirtschaftliche Dachgeschossausnutzung zu ermöglichen.

Garagen, Stellplätze, Abstellräume sowie sonstige Nebenanlagen, mit Ausnahme notwendiger Zufahrten und Einfriedungen, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Diese Festsetzung berücksichtigt den vorhandenen, zu erhaltenden Baumbestand und sichert das städtebauliche Einfügen in das Gebiet durch entsprechende Abstände zu den Erschließungsflächen und entsprechenden Abständen zwischen den unterschiedlichen Nutzungen. Die Zufahrten und Stellplätze im Gebiet sind nur aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, um somit eine positive Beeinflussung auf den Grundwasserhaushalt ausüben zu können.

Um eine Durchgrünung des Plangebietes sicherzustellen und zu fördern, werden die vorhandenen Bäume, soweit sie der Ausweisung von Bauflächen sowie der geplanten Erschließung nicht entgegenstehen, festgesetzt. Beim Abgang der festgesetzten Bäume werden entsprechende Ersatzpflanzungen gefordert. Im Bereich der privaten Erschließungsflächen ist die Anpflanzung von zwei Bäumen vorgesehen, um eine Durchgrünung des Straßenraumes sicherzustellen.

Südlich des Planbereiches, außerhalb des Geltungsbereiches, wird ein bepflanzter Erdwall aufgeschüttet. Dieser Wall ist nicht notwendig, um gesunde Wohnverhältnisse zwischen Wohnen und Umspannwerk sicherzustellen und wird somit nicht mit ins Plangebiet aufgenommen. Es ist jedoch das Interesse des Betreibers des Umspannwerkes, einen geeigneten Sichtschutz zu schaffen, um eine optische Beeinträchtigung auszuschließen. Die Umsetzung eines entsprechenden Wallkörpers ist auf den Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Umspannwerk möglich.

3.3 Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Die Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes S-534 bereitet keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes vor. Im Landschaftsrahmenplan der Stadt Oldenburg wird die Fläche des Plangebietes als Bereich angegeben, der durch Versiegelungen eine sehr stark eingeschränkte Grundwasserneubildung aufweist. Für die Siedlungsstruktur mit Gewerbe, Umspannwerk usw. wird eine Versiegelung von > 70 % zugrunde gelegt. Für eine Siedlungsstruktur, die sich als Wohnbaufläche darstellt, ist eine Versiegelung von 40 - 70 % im Landschaftsrahmenplan beschrieben. Für die neue Bauflächenausweisung ist die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 geplant. Dies entspricht der Festsetzung der nördlich und östlich bereits vorhandenen Wohnbebauung und somit einer Versiegelung unter Berücksichtigung der versiegelten Freiflächen von künftig ca. 50 % der Grundstücke. Somit ergibt sich rechnerisch eine Minimierung der Eingriffe durch nicht mehr umsetzbare Versiegelung von rd. 20 %. Durch die konkrete Festsetzung eines Maßes der baulichen Nutzung werden somit mögliche Eingriffe im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes S-534 minimiert. Ausgleichsmaßnahmen werden deshalb nicht vorgesehen.

Um dennoch eine Durchgrünung des Plangebietes sicherzustellen und zu fördern, werden im Bereich der privaten Erschließung zwei Bäume festgesetzt. Darüber hinaus wird der vorhandene Baumbestand soweit wie möglich gesichert und im südlichen Anschlussbereich des Plangebietes soll ein Erdwall aufgeschüttet werden, der entsprechend bepflanzt wird. Diese Maßnahmen tragen in der Gesamtheit erheblich zu einer Durchgrünung des Plangebietes bei.

3.4 Erschließung

Die Erschließung soll als private Stichstraße an die vorhandene Robert-von-Mayer-Straße angebunden werden. Die private Verkehrsfläche gestaltet sich inmitten des Plangebietes als baumbeständiger Platz mit den notwendigen Stellplätzen, der durch eine entsprechende Aufpflasterung gekennzeichnet ist. Analog zu den Vorgaben für den öffentlichen Straßenbereich ist auch bei dieser Privatstraße je drei Wohneinheiten ein baulich gekennzeichneter Stellplatz für Besucher und Lieferanten vorzusehen.

Das Schmutzwasser kann über die Robert-von-Mayer-Straße abgeleitet werden. Hier befindet sich in einer Tiefe von ca. 3,00 m eine Steinzeugleitung DN 250. Das Regenwasser muss zum Graben in der Robert-von-Mayer-Straße abgeleitet werden. Dieser leitet das Regenwasser über die Kopernikusstraße zum Grundstück der Foto-Vertriebsgesellschaft Oldenburg mbH & Co. KG zum Dorfwasserzug ab. Beim Anschluss an diesen Graben ist zu beachten, dass der Graben in der Robert-von-Mayer-Straße zur Verbesserung der Vorflut aufzureinigen ist. Das zu bebauende Gelände muss zur Verlegung des Regenwasserkanals angehört werden. Für die Einleitung muss eine Einleitungserlaubnis bei der unteren Wasserbehörde beantragt werden. Soweit Veränderungen an den Graben entlang der Robert-von-Mayer-Straße vorgesehen sind, ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich, ebenso für die Versickerung von Oberflächenwasser in Grundwasser oder Einleitung in ein oberirdisches Gewässer.

Im Regelfall sind nach § 149 Abs. 3 des Nds. Wassergesetzes die Grundstückseigentümer anstelle der Gemeinde zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Sofern das Niederschlagswasser der Hausgrundstücke und Verkehrsflächen jedoch nicht im Plangebiet versickert werden kann, wird eine Ableitung über eine Regenwasserkanalisation in der Planstraße erforderlich. Da der Straßengraben entlang der Robert-von-Mayer-Straße in der Regel nicht für einen verstärkten Wasserabfluss von neu befestigten Flächen ausgelegt ist, muss voraussichtlich eine Regenrückhaltung mit anschließender gedrosselter Ableitung des Wassers zum Straßenseitengraben eingeplant werden. Es ist eine entsprechende Entwässerungsplanung zu erarbeiten.

Die Müllentsorgung erfolgt über die Robert-von-Mayer-Straße. Eine Bereitstellung von Abfallbehältern am Anfang der erschlossenen Privatstraße ist sicherzustellen.

In der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes S-534 wird keine Spielplatzfläche vorgesehen. In ca. 200 m Entfernung ist südlich vom Plangebiet im Bereich Robert-von-Mayer-Straße/Heinrich-Brüning-Straße ein Spielplatz sowie ein Bolzplatz vorhanden. Diese Flächen sind durch den Bebauungsplan S-600 (rechtsverbindlich seit dem 23.12.1983) gesichert. Zusätzlich ist am Ende der Julius-von-Liebig-Straße in ca. 200 m Entfernung ein Spielplatz vorhanden, der durch den Bebauungsplan S-294 (rechtsverbindlich seit dem 27.07.1979) gesichert ist. Darüber hinaus bieten umfangreiche Grünanlagen südlich des Plangebietes Möglichkeiten, um dem Bewegungsdrang der Kinder und Jugendlichen gerecht zu werden.

Eine Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs befindet sich im Bereich der Wilhelm-Weber-Straße in ca. 400 m Entfernung.

3.5 Kampfmittel und Altlasten

Die derzeit als Pferdeweide genutzte Fläche gehört zum Bodentyp der Podsole. Nach den vorliegenden Informationen ist das Plangebiet weder von Altlasten noch von schädlichen Bodenveränderungen betroffen. Durchgeführte Bodenuntersuchungen zeigen keine Auffälligkeiten.

Die dem Kampfmittelbeseitigungsdezernat 23 in Hannover vorliegenden Alliiertenluftbilder zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungs- bzw. Grundstücksbereiches. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen somit in Bezug auf Abwurfkampfmittel keine Bedenken. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat in Hannover direkt zu benachrichtigen.

3.6 Emission/Immission

3.6.1 Umspannwerk

Südlich des Plangebietes schließen Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Umspannwerk an. Nach den vorliegenden Erkenntnissen gehen von dem vorhandenen Umspannwerk keine Beeinträchtigungen für die künftige Wohnbebauung aus. Dennoch wird südlich außerhalb des Planbereiches ein bepflanzter Erdwall aufgeschüttet. Dieser Wall ist nicht notwendig, um gesunde Wohnverhältnisse zwischen Wohnen und Umspannwerk sicherzustellen und wird somit nicht mit ins Plangebiet aufgenommen. Dieser bepflanzte Erdwall soll einen geeigneten Sichtschutz darstellen, um eine optische Beeinträchtigung für die Wohnbebauung durch das vorhandene Umspannwerk auszuschließen. Die Umsetzung eines entsprechenden Wallkörpers ist auf den Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Umspannwerk möglich.

Bezüglich notwendiger Schutzabstände zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch elektrische oder magnetische Felder werden keine konkreten Vorgaben durch das Baugesetzbuch oder landesrechtliche Vorschriften getroffen. Die 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) in der Fassung vom Mai 1990 gilt u. a. für die Errichtung und den Betrieb von Niederfrequenzanlagen, die gewerblichen Zwecken dienen oder im Rahmen wirtschaftlicher Unternehmungen Verwendung finden und nicht einer Genehmigung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bedürfen. Sie enthält Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Vorsorge gegen schädliche Einwirkungen durch elektromagnetische Felder.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Niederfrequenzanlagen so zu errichten und zu betreiben, dass in ihren Einwirkungsbereich in Gebäuden oder auf Grundstücken, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, bei höchster betrieblicher Anlagenauslastung und unter Berücksichti-

gung von Immissionen durch andere Niederfrequenzanlagen bestimmte Grenzwerte der elektrischen Feldstärke und magnetischen Flussdichte nicht überschritten werden. In der Verordnung wird für 50-Hz-Felder ein Effektivwert der elektrischen Feldstärke in Kilovolt pro Meter von 5 kV/m und ein Effektivwert der magnetischen Flussdichte in Mikrottesla von 100 (MikroT) angegeben.

Zur Beurteilung, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 5 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) gewährleistet sind und zur Feststellung, ob sich die geplante Wohnbebauung mit dem vorhandenen Umspannwerk im Hinblick auf den Schutz und die Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch elektrische und magnetische Felder verträgt, können die Hinweise des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) zur Durchführung der 26. BImSchV herangezogen werden. Danach liegt der Einwirkungsbereich einer Niederfrequenzanlage, also der Bereich, in dem die Anlage einen sich signifikant von der Hintergrundbelastung abhebenden Immissionsbeitrag verursacht, innerhalb eines 5,00 m breiten Streifens um die Anlage. Auch die zum Zweck der Vorsorge geltenden maximalen Effektivwerte der elektrischen Feldstärke und der magnetischen Flussdichte liegen gemäß der genannten LAI-Hinweise innerhalb dieses Streifens.

Der Abstand zwischen den festgesetzten Bauflächen und dem vorhandenen Umspannwerksgebäude beträgt ca. 45,00 m. Zwischen einer möglichen Bebauung im Plangebiet und den vorhandenen Umspannwerksgebäude beträgt der Abstand ca. 50,00 m. Auch wenn die festgesetzten Bauflächen unmittelbar an die festgesetzten Flächen für Versorgungsflächen anschließen, ist hier ein Mindestabstand von 15,00 m für die Errichtung des Erdwalls angedacht.

Auch für die südlich des Planbereiches verlaufende 110 kV-Freileitung besteht nicht die Vermutung, dass dadurch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet beeinträchtigt sein könnten. Die bereits genannten LAI-Hinweise sehen für 100 kV-Freileitungen einen an den äußeren Leiter grenzenden Streifen von 10,00 m Breite vor. Der Abstand zwischen den festgesetzten Bauflächen und der vorhandenen Hochspannungsfreileitung beträgt 60,00 m und mehr. Durch die eingeplanten Abstände ist ein ausreichender Schutz der künftigen Wohnbebauung vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch elektromagnetische Felder sichergestellt.

Gewerbliche Schallimmissionen, die vom südlich gelegenen Umspannwerk ausgehen, sind in einem Ortstermin näher erläutert und untersucht worden. Betriebsbedingte Geräusche entstehen durch eine Kompressoranlage, durch Lüftungsanlagen an den Transformatoren und durch Schaltvorgänge, die bei Wartungsarbeiten erforderlich werden können. Die derzeit noch in Betrieb befindliche Kompressoranlage ist aufgrund vergangener Nachbarbeschwerden vom Betreiber der Anlage eingehaust worden, so dass die verbleibenden Kompressorgeräusche keine Lärmbelastungen mehr verursachen. Die nur gelegentlich auftretenden Lüfter- und Schaltgeräusche, die generell nur im Tageszeitraum auftreten, führen im Plangebiet ebenfalls nicht zu wesentlichen Lärmbelastungen. Die geringen Lärmbelastungen, die vom Gelände des Umspannwerkes ausgehen, müssen im Bebauungsplanverfahren Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes S-534 nicht berücksichtigt werden. Mit einer nennenswerten Erhöhung der Lärmbelastungen aufgrund betrieblicher Entwicklungen ist nach Betreiber Auskunft nicht zu rechnen.

3.6.2 Gewerbeflächen

Die Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes S-534 sieht Wohnbebauung im Anschluss an die bereits existierende Wohnbebauung entlang der Robert-von-Mayer-Straße vor. Das Plangebiet grenzt westlich an ein eingeschränktes Gewerbegebiet. Es wurde ein Gutachten durch die Stadt Oldenburg zur Beurteilung möglicher Lärmkonflikte des geplanten Wohngebietes mit den vorhandenen und planungsrechtlich möglichen Gewerbeimmissionen erstellt.

Die Schallimmissionsbelange in der Bauleitplanung sind über das Baugesetzbuch und die Baunutzungsverordnung grundsätzlich durch das Bundes-Immissionsschutzgesetz geregelt. Konkrete, speziell für die Bauleitplanung entwickelte Beurteilungs- und Rechenverfahren sind in der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" beschrieben. Hier finden sich auch Hinweise auf speziellere Beurteilungsvorschriften, wie z. B. auf die technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, Sportanlagenlärmschutzverordnung oder die Verkehrslärmschutzverordnung. Im Beiblatt zur DIN 18005 sind gebietsbezogene Orientierungswerte getrennt für den Tag- (06:00 bis 22:00 Uhr) und den Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) aufgelistet, die möglichst nicht überschritten werden sollen. Die nach DIN 18005 ermittelten Beurteilungspegel sind mit den gebietsbezogenen Orientierungswerten zu vergleichen. Für ein allgemeines Wohngebiet (WA) sollen danach tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) bei Gewerbeärm nicht überschritten werden. In älteren Bebauungsplänen ist eine Lärmkontingentierung in Form von flächenbezogenen Schall-Leistungspegeln nicht erfolgt. Somit ist im Textteil der Satzung zum Bebauungsplan S-534 (rechtsverbindlich seit dem 10.08.1979) lediglich bestimmt, dass Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, deren Immissionen nicht wesentlich stören, zulässig sind. Eine konkrete Angabe zu den maximal zulässigen gewerblichen Emissionen wird nicht bestimmt. Zur Konfliktbewältigung aneinander grenzender Gewerbe- und Wohngebieten sind seinerzeit eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE) festgesetzt worden. Mit dieser Gebietsfestlegung wurde sichergestellt, dass in den Wohngebieten die Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts grundsätzlich eingehalten werden. Im Bebauungsplan S-534 ist eine entsprechende Festsetzung unter § 2 enthalten; sie lautet sinngemäß:

"Die im Bebauungsplan S-534 möglichen baulichen und sonstigen Anlagen sind unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in deren Umgebung unzumutbar sind."

Aus dieser Festsetzung ergibt sich, dass ein im Bebauungsplan S-534 tätiger Gewerbebetrieb auf die benachbarte Wohnnutzung Rücksicht zu nehmen hat. Der Bebauungsplan S-294 (rechtsverbindlich seit dem 27.07.1979) grenzt mit dem Grundstück Kopernikusstraße 23, festgesetzt als allgemeines Wohngebiet, unmittelbar an das eingeschränkte Gewerbegebiet. Der Bebauungsplan S-294 trifft keine einschränkende Festsetzungen bezüglich der überbaubaren Grundstücksflächen, so dass grundsätzlich ein Wohngebäude in einem Abstand von 3,00 m zum angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebiet errichtet werden dürfte.

Um Lärmbeeinträchtigungen für das künftige Wohngebiet zu vermeiden sowie vermeidbare Einschränkungen für das vorhandene Gewerbegebiet zu berücksichtigen,

wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Zur Beurteilung der künftigen Situation sowie zur gerechten Abwägung der jeweiligen Belange wurden die drei wesentlichen Fallsituationen gegenübergestellt.

1. Berücksichtigung eines eingeschränkten Gewerbegebietes im Bebauungsplan S-534 mit einem angenommenen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel von 60 dB(A)/m^2 . Der Orientierungswert von 55 dB(A) , der in einem allgemeinen Wohngebiet im Tagzeitraum unterschritten werden sollte, wird dann erst in einem Abstand von ca. $40,00 \text{ m}$ zur westlichen Plangebietsgrenze erreicht. Die Berechnung macht aber deutlich, dass die ermittelte Immissionsbelastung für das bestehende Wohngebäude Kopernikusstraße 23 mit einem Immissionspegel von 57 dB(A) am Wohngebäude und von 60 dB(A) an der bebaubaren Grundstücksgrenze kritisch wäre.
2. Für den Fall, dass am Wohngebäude Kopernikusstraße 23 lediglich ein Immissionspegel von 55 dB(A) zulässig wäre, würde bei pauschalisierender Betrachtungsweise die 55 dB(A) Isophone im Plangebiet in einem Abstand von ca. $25,00 \text{ m}$ zur westlichen Plangebietsgrenze verlaufen.
3. Unter der Annahme, dass der Orientierungswert von 55 dB(A) auf der bebaubaren Fläche des Grundstücks Kopernikusstraße 23 eingehalten werden soll, würde die 55 dB(A) Isophone einen Abstand von $5,00 \text{ m}$ zur westlichen Plangebietsgrenze haben.

Die Immissionsprognose beruht auf einer Gleichverteilung der Emissionsquellen im eingeschränkten Gewerbegebiet des Bebauungsplanes S-534, so dass die prognostizierten Immissionsbelastungen ebenfalls eine gleichmäßige Verteilung aufweisen. Aufgrund der derzeitigen Nutzungen des eingeschränkten Gewerbegebietes G_{Ee} II des Bebauungsplanes S-534, die keine besonders lauten und ortsgebundenen Nutzungen beinhalten, ist der gewählte Ansatz nicht zu beanstanden.

Stellt man diese theoretisch errechneten Fallsituationen gegenüber, wird deutlich, dass bereits die heutige Situation einen Beurteilungsrahmen schafft, der ebenfalls bei der künftigen Bebauung als Maßstab herangezogen werden sollte. Vorausgesetzt, das Gebäude Kopernikusstraße 23 würde als solches als Beurteilungsgrundlage herangezogen werden, wäre in einem Abstand von bis zu $25,00 \text{ m}$ von der westlichen Plangebietsgrenze aus eine Überschreitung in dem künftigen Plangebiet von ca. 3 dB(A) zu erwarten. Für den Fall, man würde als Bezugspunkt sogar die westliche Grundstücksgrenze des Flurstückes Kopernikusstraße 23 heranziehen, wäre bis zu einem Abstand von $5,00 \text{ m}$ von der westlichen Plangebietsgrenze aus eine Überschreitung von ca. 1 dB(A) anzunehmen.

Diese möglichen Überschreitungen wurden unter Berücksichtigung der Belange, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, eine Fortentwicklung vorhandener Ortsteile voranzutreiben sowie die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen, abgewogen. Die theoretisch mögliche geringe Überschreitung wird zugunsten gewichtiger Belange hingenommen. Festsetzungen bezüglich passiver Lärmschutzmaßnahmen werden nicht für erforderlich gehalten, da die Orientierungswerte für Mischgebiete, in denen auch Wohnen zulässig ist, unterschritten werden. Eine entsprechende Kennzeichnung (WA 1 geräuschvorbelas-

tet) erfolgte im Bebauungsplan. Darüber hinaus werden westlich im Plangebiet 10,00 m tiefe, nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, um somit Lärmbeeinträchtigungen weitestgehend auszuschließen bzw. einen optischen Übergangsbereich zu sichern. Aufgrund dieser Abwägung kann hier eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung vorangetrieben werden, die nicht nur notwendige Bauflächen mit guter Infrastruktureinrichtung sicherstellt, sondern gleichzeitig positiv auf den vorhandenen Ortsteilen und somit auf die Wohnbedürfnisse der vorhandenen Bevölkerung wirkt.

4. Städtebauliche Daten

Plangebietsgröße:	ca. 5 600 m ²
Wohnbauflächen:	ca. 4 850 m ²
Private Verkehrsflächen:	ca. 750 m ²
Wohneinheiten:	ca. 10 WE

5. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung

In Verbindung mit der städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes sind für die Stadt Oldenburg (Oldb) keine Kosten zu erwarten, da die Arrondierung dieses Siedlungsbereiches mit einer privaten Erschließung von einem Investor umgesetzt wird.

6. Umweltbericht

Vorbemerkungen

Nach einer einleitenden Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes wird mit diesem Bericht die Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens beschrieben. Die Betrachtung erfolgt schutzgutbezogen, wobei auf die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen eingegangen wird. Um die Anforderungen der Anlage zum § 2 Abs. 4 und 2 a BauGB zu erfüllen, werden am Beginn zunächst die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, wiederum schutzgutbezogen, dargestellt.

Ausgehend vom derzeitigen Umweltzustand wird im Anschluss an die Bestandsaufnahme die zukünftige Entwicklung bei der Durchführung und bei der Nichtdurchführung der Planung prognostiziert.

Danach wird unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes auf ggf. in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten eingegangen. Im fünften Abschnitt des Berichts werden zusätzliche Angaben, z. B. über das Verfahren der Umweltprüfung, gemacht. Auch Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, werden hier erwähnt. Im Anschluss daran erfolgt im Abschnitt "Monitoring" eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung

des Bauleitplanes auf die Umwelt. Abgeschlossen wird der Umweltbericht mit einer allgemein verständlichen Zusammenfassung.

Erster Abschnitt:

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.

Die 34. Flächennutzungsplanänderung und die 2. Änderung des Bebauungsplanes S-534 verfolgen das Ziel, ein bereits erschlossenes Grundstück im Stadtteil Kreyenbrück einer Nachnutzung als Wohnbaufläche zuzuführen. Ursprünglich war der jetzige Planbereich als Erweiterungsfläche für das südlich gelegene Umspannwerk Oldenburg-Süd vorgesehen und hatte dementsprechend im Bebauungsplan S-534 die Festsetzung als Fläche für Versorgungsanlagen. Da eine Erweiterungsfläche in der bestehenden Größenordnung nicht benötigt wird, ergibt sich die Möglichkeit, diese Fläche nun einer Wohnnutzung zuzuführen. Dabei soll sich die Bebauung nach Art und Ausmaß der baulichen Nutzung an die bereits in diesem Bereich vorhandene Wohnbebauung anpassen.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 5 600 m², davon ca. 4 850 m² Wohnbauflächen und ca. 750 m² Verkehrsflächen. Geplant sind ca. 10 Wohneinheiten.

Zweiter Abschnitt:

Umweltprüfung

2.1 Schutzgut Mensch

Immissionsschutz (Lärmschutz, Luftreinhaltung), Erholungsraum

Ziele:	<p>Ziel des Immissionsschutzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Schädliche Umwelteinwirkungen sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.</p> <p>Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) konkretisiert die zumutbare Lärmbelastung in Bezug auf Anlagen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes. Die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau enthält im Beiblatt 1 Orientierungswerte, die bei der Planung anzustreben sind.</p>
--------	---

	<p>Zur Beurteilung der grundsätzlichen Zulässigkeit von Luftverunreinigungen bzw. der Bedingungen, unter denen das Auftreten toleriert werden kann, sind Regelungen in zahlreichen Spezialgesetzen (z. B. der Kleinf Feuerungsanlagenverordnung), der TA-Luft (Verwaltungsvorschrift) oder in anderen unterschiedlichen Normen zu finden. Gleiches gilt für die übrigen Umwelteinwirkungen, wie Erschütterungen, Licht, Strahlen usw. Auch hier sind die Anforderungen, Bedingungen und Ziele in zahlreichen Normen konkretisiert. Im Zusammenhang mit der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebiets zum Umspannwerk Oldenburg-Süd an der Robert-von-Mayer-Straße ist die Verordnung über elektromagnetische Felder (26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes - 26. BImSchV) von Bedeutung.</p> <p>Des Weiteren sind gemäß den Anforderungen des Immissionsschutzes bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen grundsätzlich einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen hervorgerufene Auswirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes wertvolle und besonders empfindliche Gebiete und öffentliche Gebäude so weit wie möglich vermieden werden.</p>
Bestandsaufnahme und Bewertung:	<p>Der Geltungsbereich der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplans S-534 liegt im Süden der Stadt Oldenburg zwischen den Stadtteilen Kreyenbrück und Bümmerstede. Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen einer vorhandenen Wohnbebauung und dem Grünzug Harreweg mit dem dazwischen liegenden Umspannwerk Oldenburg-Süd. Nördlich grenzt das Gebiet an die Gärten der Wohnhäuser an der Kopernikusstraße (Bebauungsplan S-294), westlich erstreckt sich ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) mit den Betriebsgebäuden und Freiflächen des Unternehmens CeWe-Color. Erschlossen wird der Planbereich über die östlich angrenzende Robert-von-Mayer-Straße, die in Höhe des Umspannwerks als Sackgasse endet und in einen Rad-/Fußweg mündet, der wiederum den genannten Grünzug quert. Der Straße kommt somit eine Funktion als Rad-/Fußwegeverbindung zwischen Kreyenbrück und Bümmerstede zu.</p> <p>Die Verkehrsbelastung der Robert-von-Mayer-Straße ist entsprechend der Bedeutung im Verkehrsnetz gering.</p>

Gleiches gilt für die nördlich des Plangebiets verlaufende Kopernikusstraße. Die von den genannten Straßen hervorgerufenen verkehrsbedingten Immissionen wirken nicht relevant auf das Plangebiet ein.

Die betroffene Fläche wird zurzeit als Pferdeweide genutzt und ist teilweise mit Gehölzen umgeben. Sie ist als Teil des Übergangsbereichs zwischen der Wohnbebauung und dem Grünzug von visueller Bedeutung.

Bei dem benachbarten Umspannwerk handelt es sich um eine Freiluftanlage mit entsprechenden Schalfeldern, bei der eine Transformation von der Spannungsebene 110 kV auf 20 kV (Frequenzbereich 50 Hz) vorgenommen wird. Die Anlage wurde im Jahre 1970 errichtet und 1987 erweitert. Das Umspannwerk fällt in den Anwendungsbereich der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (26. BImSchV – Verordnung über elektromagnetische Felder) und hat die dort genannten Anforderungen zu erfüllen. Gemäß § 3 müssen die Anlagen so errichtet und betrieben werden, dass in ihrem Einwirkungsbereich in Gebäuden oder auf Grundstücken, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt bestimmt sind, bei höchster betrieblicher Anlagenauslastung folgende Grenzwerte nicht überschritten werden:

elektrische Feldstärke 5 kV/m
magnetische Flussdichten 100 µT.

Zur Beurteilung, ob sich eine geplante Wohnbebauung mit dem vorhandenen Umspannwerk im Hinblick auf den Schutz und die Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch elektrische und magnetische Felder verträgt, können die Hinweise des Länderausschusses für Immissionsschutz¹ (LAI) zur Durchführung der 26. BImSchV herangezogen werden. Danach liegt der Einwirkungsbereich einer Niederfrequenzanlage, also der Bereich, in dem die Anlage einen sich signifikant von der Hintergrundbelastung abhebenden Immissionsbeitrag verursacht, innerhalb eines 5,00 m breiten Streifens um die Anlage. Auch die zum Zweck der Vorsorge geltenden maximalen Effektivwerte der elektrischen Feldstärke und der magnetischen Flussdichte liegen gemäß der genannten LAI-Hinweise innerhalb dieses Streifens.

Da die geplanten Bauflächen im Abstand von etwa 45,00 m entstehen sollen, ist es aufgrund des o. g. Sachverhalts aus immissionsschutzfachlicher Sicht nicht erforder-

¹ Hinweise zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder in der überarbeiteten Fassung gemäß Beschluss des Länderausschusses für Immissionsschutz, 107. Sitzung 15. – 17. März 2004

derlich, eine normgerechte Ermittlung der Immissionen vorzunehmen. Orientierende Messungen der magnetischen Flussdichte auf dem Grundstück des Umspannwerks haben selbst in der Nähe des Transformators deutlich unterhalb des Grenzwerts liegende Werte ergeben (Faktor 15 - 20). Das elektrische Feld wird von Hindernissen auf dem Ausbreitungsweg ohnehin leicht abgeschirmt. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Gehölzbestandes, eines darüber hinaus geplanten Erdwalls und des relativ großen Abstandes zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem Umspannwerk ist davon auszugehen, dass sich das Plangebiet im feldfreien Raum befindet.

Auch im Hinblick auf die südlich des Planbereichs verlaufende 110 kV-Freileitung besteht nicht die Vermutung, dass hier gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt sein könnten. Die bereits genannten LAI-Hinweise sehen für 110 kV-Freileitungen einen an den äußeren Leiter grenzenden Streifen von 10,00 m Breite vor. Der Abstand zwischen den festgesetzten Bauflächen und der Freileitung beträgt ca. 60,00 m.

Zur Prüfung, ob möglicherweise Lärmemissionen des Umspannwerks auf den Planbereich einwirken, wurde ein gemeinsamer Ortstermin mit der EWE Aktiengesellschaft - Ressort Netz - vereinbart. Betriebsbedingte Geräusche entstehen durch eine Kompressoranlage, durch Lüftungsanlagen an den Transformatoren und durch Schaltvorgänge. Darüber hinaus kommt es, in Abhängigkeit von den Witterungsverhältnissen, zum typischen "Knistern" von stromführenden Leitungen. Auch die Transformatoren verursachen ein Brummgeräusch im Bereich der doppelten Netzfrequenz (100 Hz). Von den genannten Schallquellen war in der Vergangenheit nur die Kompressoranlage problematisch. Der nächtliche Betrieb dieser Anlage (diskontinuierlich) führte zu Nachbarbeschwerden, denen jedoch durch den Einbau eines Schalldämmtores begegnet werden konnte.

Unter Umständen außerhalb des Betriebsgeländes wahrnehmbare und der Anlage zuzuordnende Geräusche können bei Schaltvorgängen im Rahmen von Wartungsarbeiten verursacht werden. Diese finden jedoch nur am Tag und gelegentlich statt und stellen keine schädlichen Umwelteinwirkungen dar. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die geringen Lärmbelastungen, die vom Gelände des Umspannwerks ausgehen, nicht zu berücksichtigen.

Zur Prüfung, inwieweit die plangegebenen Lärmemissionen des westlich angrenzenden Ge(e)-Gebietes mit den

jetzigen Planungen vereinbar sind, wurde ein schalltechnisches Gutachten angefertigt. Dies kommt zu folgendem Ergebnis: Unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzung im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe II des Bebauungsplanes S-534 ist nicht mit erheblichen Lärmbelastungen im Plangebiet zu rechnen. Ausgehend von der Schutzwürdigkeit der nördlich angrenzenden Wohnbebauung des Bebauungsplans S-294 (den das GE(e) zu berücksichtigen hat) ergibt sich bei einer schematisierten Betrachtungsweise ein begrenzter Bereich entlang der westlichen Plangebietsgrenze, der mit über 55 dB(A) tags und über 40 dB(A) nachts belastet ist. Aufgrund des gewählten Ansatzes liegen die 55 dB(A) Isophone für den Tagzeitraum und die 40 dB(A) Isophone für den Nachtzeitraum auf einer identischen Linie, so dass im Weiteren lediglich die Tagwerte erläutert werden.

In Abhängigkeit vom gewählten Schutzanspruch des Grundstücks Kopernikusstraße 23 ergeben sich unterschiedliche Abstände der 55 dB(A) Isophone zur westlichen Plangebietsgrenze. Nimmt man, wie in der TA-Lärm gefordert, bei bebauten Flächen den ungünstigsten Immissionsort am Wohngebäude an, so ergibt sich ein Abstand der 55 dB(A) Isophone von ca. 25,00 m zur westlichen Plangebietsgrenze. Planungsrechtlich ergibt sich aus dem Bebauungsplan S-294 eine zulässige Bebauung auf dem Grundstück Kopernikusstraße 23 mit einem Grenzabstand von 3,00 m zur westlich angrenzenden Gewerbegebietsfläche. Legt man diesen Immissionsort als schützenswert zugrunde, so verläuft die 55 dB(A) Isophone in einem Abstand von nur 5,00 m zur westlichen Plangebietsgrenze.

Die Immissionsberechnungen zeigen, dass aufgrund der gegenwärtigen und der plangegebenen Situation die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes zulässig wäre. Im Rahmen der Abwägung ist zu entscheiden, ob mögliche zukünftige gewerbliche Nutzungen im Bebauungsplan S-534 weitere Einschränkungen aufgrund der geplanten Wohnbebauung hinnehmen müssen oder ob eine bedingte Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 im Bebauungsplan Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes S-534 hingenommen werden muss. Gegebenenfalls ist eine Kennzeichnung der lärmvorbelasteten Gebiete vorzusehen.

(weitere Details: siehe Gutachten vom 05.07.2006
Az: 400-9)

<p>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die straßenbegleitenden sowie die sonstigen vorhandenen Gehölzbestände sollen so weit wie möglich erhalten werden. • Es ist ein ausreichender Abstand zwischen den bebaubaren Flächen und dem Umspannwerk bzw. der Freileitung bzw. dem westlich angrenzenden GE(e)-Gebiet vorgesehen. • Außerhalb des Planbereichs, auf der Fläche des Umspannwerks, soll ein begrünter Sichtschutzwall hergerichtet werden. • Im Bebauungsplan wird eine Kennzeichnung des (theoretisch) lärmvorbelasteten Bereichs vorgenommen. Darüber hinaus werden westlich im Plangebiet 10,00 m breite, nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, um hier eine mögliche Lärmbelastung von Wohngebäuden auszuschließen und einen optischen Übergangsbereich zum GE(e)-Gebiet zu sichern.
---	--

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

<p>Ziele:</p>	<p>gemäß § 1 BundesNatG Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, 2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, 3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie 4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
<p>Bestandsaufnahme und Bewertung:</p>	<p>Das Plangebiet kennzeichnet sich als mit Pferden intensiv ganzjährig beweidetes Grünland (GW), das punktuell im Bereich des vorhandenen Futterlagers im Südwesten ruderalisiert ist. Auf der Fläche befindet sich ein Stallgebäude, das mit Holunderbüschen umgeben ist. Randlich stehen einzelne Gehölze. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze wurde die gewerblich genutzte Fläche durch eine Strauchpflanzung (BZE) abgegrenzt. Entlang der Robert-von-Mayer-Straße verläuft ein Graben, der mit einzelnen Bäumen (Hainbuchen, mehrstämmige Pappeln, Birken - HSE) gesäumt ist. Im Norden schließen sich die Gartenflächen der angrenzenden Wohnbebauung an, im Nordosten</p>

	<p>befindet sich eine Gehölzgruppe aus vorrangig Hainbuchen und Birken (HSE). Südlich außerhalb des Plangebietes befindet sich als Abgrenzung und Sichtschutz zu dem vorhandenen Umspannwerk eine Strauch-/Baumpflanzung. Nach den Aussagen des Landschaftsplanes handelt es sich um einen Bereich von wahrscheinlich eingeschränkter Bedeutung für Flora/Vegetation.</p> <p>Faunistische Daten liegen für das Plangebiet nicht vor. Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen ist von Vorkommen gehölzbrütender Vögel sowie Insekten, Spinnen, Kleinsäugetern auszugehen. Das Gebiet kann ggf. als Jagdgebiet für Fledermäuse und Winterlebensraum für Amphibien eine Bedeutung haben. Nach den Aussagen des Landschaftsplanes wird dem Gebiet eine wahrscheinlich mittlere Bedeutung für Brutvögel, Heuschrecken und Lurche attestiert. Es wird davon ausgegangen, dass das Lebensraumpotenzial für streng geschützte Arten als eingeschränkt anzusehen ist.</p> <p>Hinsichtlich des Schutzgutes Landschaft kommt dem Planbereich eine visuelle Bedeutung zu, da es im Übergangsbereich der Wohnbebauung zu dem Grünzug Harreweg liegt und die Robert-von-Mayer-Straße als Rad-/Fußweg diesen Grünzug durchquert. Eine vorhandene Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist aufgrund des massiven und hohen Betriebsgebäudes der Fa. CeWe-Color gegeben. Der Landschaftsplan gibt das Gebiet als "private Freiräume ohne besondere Charakteristika" und als Bereich mit eingeschränkter Bedeutung für das Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit an.</p> <p>Aufgrund der geplanten Bebauung, Versiegelung und Erschließung der Fläche gehen Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren. Das Landschaftsbild einer mit Gehölzen umgebenen Grünlandfläche verändert sich.</p>
Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen:	<ul style="list-style-type: none">• Der vorhandene Baumbestand wird weitestgehend erhalten, im Kronentraufbereich werden nicht überbaubare Flächen festgesetzt• südlich des Geltungsbereiches des B-Planes soll ein Erdwall mit Gehölzpflanzung vorgesehen werden• im Bereich der privaten Erschließung wird die Anpflanzung von zwei Bäumen festgesetzt• bauleitplanerische Festsetzungen von max. Trauf- und Firsthöhen sollen bewirken, dass sich das entstehende Wohngebiet in das Stadtbild einfügt.

2.3 Schutzgut Boden

<p>Ziele:</p>	<p>gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.</p> <p>gemäß § 1 BBodSchG: Es ist das Ziel, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.</p>
<p>Bestandsaufnahme und Bewertung:</p>	<p>Die Fläche ist für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Umspannwerk festgesetzt, wird aber momentan als Pferdeweide genutzt.</p> <p>Die zum Bodentyp der Podsole gehörende Fläche ist nach dem Landschaftsplan der Stadt Oldenburg der Wertstufe B zuzuordnen. Dieser Bereich ist von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Boden, da hier Bodenprofile und deren Bodeneigenschaften geringfügig durch die landwirtschaftliche Nutzung (Grünlandnutzung) verändert wurden. Bei der Planrealisierung würde die Fläche diesen Status verlieren. Als Folge der Flächenversiegelung werden die ökologischen Funktionen des Bodens gestört, wie z. B: die Filter-, Abbau- und Pufferfunktion für eingetragene Stoffe. Durch die Begrenzung der Grundflächenzahl und die Anlage von Pflanzstreifen wird der Eingriff minimiert.</p> <p>Im Zusammenhang mit den vorgesehenen Planänderungsverfahren ist zu berücksichtigen, dass für die Fläche im jetzigen Zustand ein Baurecht für die Erweiterung des Umspannwerks besteht und es bei Nichtverwirklichung der jetzigen Planung ebenfalls zur Bebauung des Grundstücks und damit zur Flächenversiegelung kommen könnte.</p>

	<p>Bodenkontaminationen durch Altlasten oder Kampfmittel sind nicht vorhanden. Dennoch wurden zur Absicherung Bodenproben entnommen und auf den Gehalt an Schadstoffen untersucht. Die Untersuchung zeigte keine Auffälligkeiten.</p>
<p>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen:</p>	<ul style="list-style-type: none">• Festsetzung nicht überbaubarer Flächen• Begrenzung der Grundflächenzahl• Erhaltung von Gehölzbeständen• Festsetzung in der Satzung zum B-Plan, dass Zufahrten und Stellplätze nur in wasserdurchlässigem Material hergestellt werden dürfen

2.4 Schutzgut Wasser

<p>Ziele:</p>	<p>gemäß § 1 WHG: Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. Dabei sind insbesondere mögliche Verlagerungen von nachteiligen Auswirkungen von einem Schutzgut auf ein anderes zu berücksichtigen; ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt, unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes, ist zu gewährleisten.</p> <p>Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten, um eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen, um die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes zu erhalten und um eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.</p>
<p>Bestandsaufnahme und Bewertung:</p>	<p>Oberirdische Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, direkt angrenzend an das Plangebiet verläuft westlich der Robert-von-Mayer-Straße ein Straßenseitengraben. Um das Plangebiet verkehrsmäßig zu erschließen, ist es erforderlich, diesen Graben für die Zuwegung zu verrohren. Es soll geprüft werden, ob als Kompensation für die Graben-</p>

	<p>verrohrung die vorhandenen Böschungsbefestigungen zurückgebaut werden können.</p> <p>Aufgrund des jetzigen nahezu unversiegelten Zustands trägt die Plangebietsfläche zur Grundwasserneubildung bei. Diese Funktion wird sich in Folge der Versiegelung verringern. Nach Aussage des Landschaftsplans handelt es sich aufgrund des Bodentyps um einen Bereich mit (sehr) geringem Sorptions- und Puffervermögen, hohe Gefahr des Nitrat,- Nährstoff- und Schadstoffeintrags in das Grundwasser.</p> <p>Der Landschaftsplan ordnet das Gebiet der Wertstufe A (Bereich von besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser) zu.</p>
<p>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Grundwasser: Fläche darf nur teilweise überbaut werden, so dass nur geringfügige negative Veränderungen zu erwarten sind • Festsetzung in der Satzung zum B-Plan, dass Zufahrten und Stellplätze nur in wasserdurchlässigem Material hergestellt werden dürfen • Oberirdische Gewässer: nur kurze Verrohrung für Zufahrt, außerdem nicht innerhalb des Plangebietes; ggf. teilweise Rückbau von Uferbefestigungen am Graben als Kompensation für die Grabenverrohrung

2.5 Schutzgut Luft

<p>Ziele:</p>	<p>vgl. dazu die Ausführungen zum Schutzgut Mensch und zum Schutzgut Klima</p>
<p>Bestandsaufnahme und Bewertung:</p>	<p>Die Luftbelastung im Plangebiet kann als typisch für die städtische Lage angesehen werden. Belastungen, die auf das Gebiet einwirken, haben ihre lokale Ursache im Straßenverkehr bzw. im Hausbrand. Anlagen- oder betriebsbedingte Emissionen aus der unmittelbaren Nachbarschaft oder aus dem Plangebiet selbst wirken nach derzeitiger Kenntnislage nicht auf das Gebiet ein. Darüber hinaus unterliegt der Bereich der regionalen Hintergrundbelastung.</p> <p>Mit der Ausweisung als Wohngebiet treten die damit typischerweise verbundenen Emissionen auf (Hausbrand, Verkehr). Aufgrund der relativ geringen Anzahl von Wohngebäuden besteht jedoch diesbezüglich keine besondere Relevanz.</p>

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen:	
--	--

2.6 Schutzgut Klima

vgl. Landschaftsrahmenplan der Stadt Oldenburg Seite 264 ff

Ziele:	<p>Das Klima ist definiert als die Zusammenfassung der Wettererscheinungen, die den mittleren Zustand der Atmosphäre an einem bestimmten Ort der Erdoberfläche charakterisieren, repräsentiert durch die statistischen Gesamteigenschaften (Mittelwert, Häufigkeit, Extreme, Andauer usw.) über eine genügend lange Periode (z. B. 30 Jahre). Das Stadtklima ist das durch die Wechselwirkung mit der Bebauung und deren Auswirkungen (einschließlich der Abwärme und den Emissionen von luftverunreinigenden Stoffen) modifizierte Klima.</p> <p>Ziele der Stadt Oldenburg für das Schutzgut Klima ergeben sich im Wesentlichen aus dem Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan. Um die klimatischen Verhältnisse weitestgehend zu erhalten, sollen die im Stadtgebiet vorhandenen Grünverbindungen und Freiflächen nicht weiter eingeengt werden. Sie haben zentrale Bedeutung für den Luftaustausch und die Versorgung, insbesondere des innerstädtischen Bereichs mit "Frischluf".</p>
Bestandsaufnahme und Bewertung:	<p>In seinem derzeitigen Zustand hat die Plangebietsfläche, grundsätzlich betrachtet, aus klimatischer Sicht eine entlastende Funktion innerhalb des Siedlungsbereichs. Das Ausmaß der nächtlichen Abkühlungsrate einer unversiegelten, bewachsenen Fläche ist im Vergleich mit einer versiegelten Fläche deutlich größer und somit produktiver im Hinblick auf die Kaltluftentstehung. Lokal gebildete Kaltluft kann sich durch eine nächtliche Abkühlung im Sommer positiv auf Siedlungsflächen auswirken und hat Bedeutung für die Versorgung mit Frischluft.</p> <p>Aufgrund der Größe des Planbereichs und unter Berücksichtigung des unmittelbar benachbarten Grünzuges ist die Bedeutung der Fläche im vorliegenden Fall jedoch nicht übermäßig groß. Auswirkungen auf das Lokalklima sind nicht zu erwarten.</p> <p>Berücksichtigt werden muss in diesem Zusammenhang auch die Tatsache, dass für die Fläche ohnehin ein Bau-</p>

	<p>recht für die Erweiterung des Umspannwerks besteht. Bei einer Nichtverwirklichung der jetzigen Planungsabsicht könnte es ebenfalls zur Bebauung des Grundstücks kommen.</p> <p>Nach den Aussagen des Landschaftsplanes handelt es sich um ein klimatisch entlastendes Gebiet innerhalb des Siedlungsbereiches und wird als Bereich mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft eingestuft.</p>
Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen:	Durch den Erhalt von Bäumen und die Festsetzung nicht überbaubarer Flächen werden die Einflüsse auf das Schutzgut Klima minimiert.

2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Ziele:	<p>gemäß ROG: Die geschichtlichen und kulturellen Zusammenhänge sowie die regionale Zusammengehörigkeit sind zu wahren. Die gewachsenen Kulturlandschaften sind in ihren prägenden Merkmalen sowie mit ihren Kultur- und Naturdenkmälern zu erhalten.</p> <p>gemäß DSchG Niedersachsen: Kulturdenkmale sind zu schützen, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen. Im Rahmen des Zumutbaren sollen sie der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.</p>
Bestandsaufnahme und Bewertung:	Als Sachgüter sind die an das Plangebiet angrenzenden Immobilien zu betrachten. Sie werden durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt.
Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen:	

2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Neben den bereits bei den einzelnen Schutzgütern angegebenen Zusammenhängen (Beispiel: Einfluss der Vegetation oder des Bodens auf das Mikroklima und die Grundwasserneubildungsrate) sind komplexere Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten nicht ersichtlich und nicht zu vermuten.

Dritter Abschnitt: Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

Mit der Planung sind die in der nachfolgenden Tabelle noch einmal zusammengefassten Umweltauswirkungen verbunden. Dabei wird vom derzeit vorhandenen Zustand des Plangebiets ausgegangen. Die aufgrund der derzeitigen Gebietsausweisung mögliche Bebauung mit Energieversorgungseinrichtungen bleibt in der Aufstellung unberücksichtigt.

Schutzgut	Beurteilung der Auswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Verlust einer Fläche mit gewisser visueller Bedeutung	■
Pflanzen und Tiere	Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere	■ ■
Boden	Flächeninanspruchnahme, teilweiser Verlust der Bodenfunktionen	■
Wasser	Eingeschränkte Grundwasserneubildung in Folge der Versiegelung	■
Luft und Klima	Veränderung des Kleinklimas, geringfügige Zunahme der Emissionen (Hausbrand und Verkehr)	■
Landschaft	Bebauung und damit Veränderung einer siedlungsnahen, mit Gehölzen umgebenen Grünlandfläche im Übergangsbereich zu einem öffentlichen Grünzug	■
Kultur und Sachgüter	keine	
Wechselwirkungen	keine besonderen Wechselwirkungen	
■ ■ ■ sehr erheblich/ ■ ■ erheblich/ ■ weniger erheblich/- nicht erheblich		

Vierter Abschnitt: Alternativlösungen

Das Vorhaben verfolgt das Ziel, die nicht mehr für die Erweiterung des Umspannwerks erforderliche Fläche einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zuzuführen. Aufgrund der offensichtlich noch vorhandenen Nachfrage nach Grundstücken für Wohnbebauung ist der Bereich für eine entsprechende Ausweisung geeignet, da der überwiegende Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans S-534 hier bereits Wohngebiete festsetzt. Im Hinblick auf die Ausführung soll die zukünftige Bebauung

sich am vorhandenen Bestand orientieren. Alternativlösungen in Form einer anderen Festsetzung wären vorstellbar, standen aber nicht zur Diskussion.

Fünfter Abschnitt: Anmerkungen zum Verfahren der Umweltprüfung/Schwierigkeiten

Bei der Erarbeitung des Berichtes wurde im Wesentlichen auf Aussagen aus Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan sowie auf die Kenntnisse der am Verfahren der Umweltprüfung beteiligten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Fachdienstes Naturschutz und Technischer Umweltschutz zurückgegriffen. Da keine faunistischen Daten vorlagen, musste auf Grundlage der vorhandenen Biotoptypen eine Potenzialabschätzung hinsichtlich vorkommender Tierarten erfolgen. Weitere besondere Schwierigkeiten lagen nicht vor.

Sechster Abschnitt: Monitoring

Gemäß § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Stadt Oldenburg wird die Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplanes und ihre Auswirkungen durch Vor-Ort-Begehungen nach Plan-Realisierung prüfen und diese Erfahrungen in ihre weiteren Bauleitplanungen einfließen lassen.

Siebter Abschnitt: Zusammenfassung des Umweltberichts

Die 34. Flächennutzungsplanänderung und die 2. Änderung des Bebauungsplan S-534 verfolgen das Ziel, ein bereits erschlossenes Grundstück im Stadtteil Kreyenbrück einer Nachnutzung als Wohnbaufläche zuzuführen. Ursprünglich war der Bereich als Erweiterungsfläche für das südlich gelegene Umspannwerk Oldenburg-Süd vorgesehen und hatte dementsprechend im Bebauungsplan S-534 die Festsetzung als Fläche für Versorgungsanlagen. Tatsächlich genutzt wurde die Fläche als Pferdeweide. Da eine Erweiterungsfläche in der bestehenden Größenordnung nicht benötigt wird, ergibt sich die Gelegenheit, diese Fläche städtebaulich zu ordnen und zu entwickeln. Unter dem Grundsatz, sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen, soll den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung hier nachgekommen werden. Gleichzeitig dient die Maßnahme der Erhaltung und Fortentwicklung des vorhandenen Ortsteils.

Zur Feststellung, inwieweit die Planungsabsicht umweltverträglich ist bzw. gestaltet werden kann, wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Diese hat Folgendes ergeben:

Schutzgut Mensch: Der Planbereich wurde nicht für die Erweiterung des Umspannwerks herangezogen, sondern wurde als Pferdeweide genutzt. Aufgrund der Eingrünung des Geländes und in Verbindung mit dem vorhandenen Grünzug am Harreweg hat die Fläche eine gewisse visuelle Bedeutung. Mit der Ausweisung der Fläche als Wohngebiet sind die damit einhergehenden Emissionen durch Hausbrand und Verkehr verbunden. Bei entsprechenden bauleitplanerischen Festsetzungen (Maß der baulichen Nutzung, nicht überbaubare Grundstücksfläche, Erhalt von Bäumen) und

unter Berücksichtigung der Größe des Planbereichs ist die Betroffenheit dieses Schutzgutes jedoch als nicht erheblich einzustufen. Einwirkungen von außen durch möglichen (plangegebenen), aber zurzeit nicht vorhandenen Gewerbelärm sowie elektrische und magnetische Felder durch das angrenzende Umspannwerk wurden untersucht und gaben keine Veranlassung, von den Planungen wieder abzurücken.

Schutzgut Tiere und Pflanzen: Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ganzjährig mit Pferden beweidete Grünlandfläche, die an der Ost- und Westseite mit Gehölzen umrandet ist, im Norden schließen sich die Gartenflächen der Bebauung an der Kopernikusstraße an. Aus Sicht von Flora und Vegetation kommt dem Gebiet eine eingeschränkte Bedeutung zu. Faunistische Daten liegen nicht vor. Aufgrund der vertretenen Biotoptypen ist mit dem Vorkommen gehölzbrütender Vogelarten, Insekten, Spinnen und Kleinsäugetern zu rechnen, darüber hinaus ist das Gebiet als Nahrungs- und Jagdgebiet für Fledermäuse und Sommer- und Winterlebensraum für Amphibien geeignet. Mit dem Vorkommen besonders geschützter Arten, deren Lebensraum durch die Planung erheblich beeinträchtigt wird, wird nicht ausgegangen. Aufgrund des geplanten weitestgehend vollständigen Erhalts der vorhandenen Gehölzbestände sowie geplanten Neupflanzungen ist von keinen erheblichen Auswirkungen auszugehen.

Schutzgut Boden: Die Ausweisung eines Baugebietes ist mit Eingriffen in den Boden und dem teilweisen Verlust der Bodenfunktionen verbunden. Eine Minimierung der Auswirkungen wird durch die bauleitplanerischen Festsetzungen erzielt. Obwohl der Planbereich nicht als altlastenverdächtig gilt, wurde der Boden auf den Gehalt an Schadstoffen untersucht. Belastungen wurden dabei nicht festgestellt. Vom Kampfmittelbeseitigungsdienst wurden des Weiteren vorliegende Alliiertenluftbilder ausgewertet. Die Auswertung ergab keine Bombardierung des Planbereichs.

Schutzgut Wasser: Oberirdische Gewässer sind in dem von der Änderung betroffenen Geltungsbereich nicht vorhanden. Ein außerhalb befindlicher Straßenseitengraben muss für die Zuwegung allerdings auf einem kurzen Stück verrohrt werden. Die Funktion des Straßenseitengrabens wird sich dadurch nicht verändern, wenn die vorhandenen Böschungsbefestigungen im Rahmen der Kompensation zurückgebaut werden können. Im Hinblick auf das Grundwasser kommt es durch die Versiegelung vermutlich zu einer etwas geringeren Neubildungsrate. Die Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser ist mit gering zu beurteilen.

Schutzgut Klima und Luft: Eine stadtklimatische Bedeutung der Plangebietsfläche ist quasi nicht vorhanden bzw. aufgrund des in der Nachbarschaft befindlichen Grünzuges nicht wahrnehmbar.

Schutzgut Landschaft: Da das Plangebiet einen Übergangsbereich der Siedlung zu dem öffentlichen Grünzug am Harreweg bildet, kommt ihm insbesondere eine visuelle Bedeutung zu. Aufgrund des geplanten weitestgehenden Erhalts der vorhandenen Bäume und einer geplanten Eingrünung nach Süden ist davon auszugehen, dass sich keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ergeben.

Schutzgut Kultur und Sachgüter: Die benachbarten Immobilien sind von den Planungen nicht negativ berührt.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) in seiner Sitzung am 26.02.2007 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, den 25. April 2007


Oberbürgermeister

