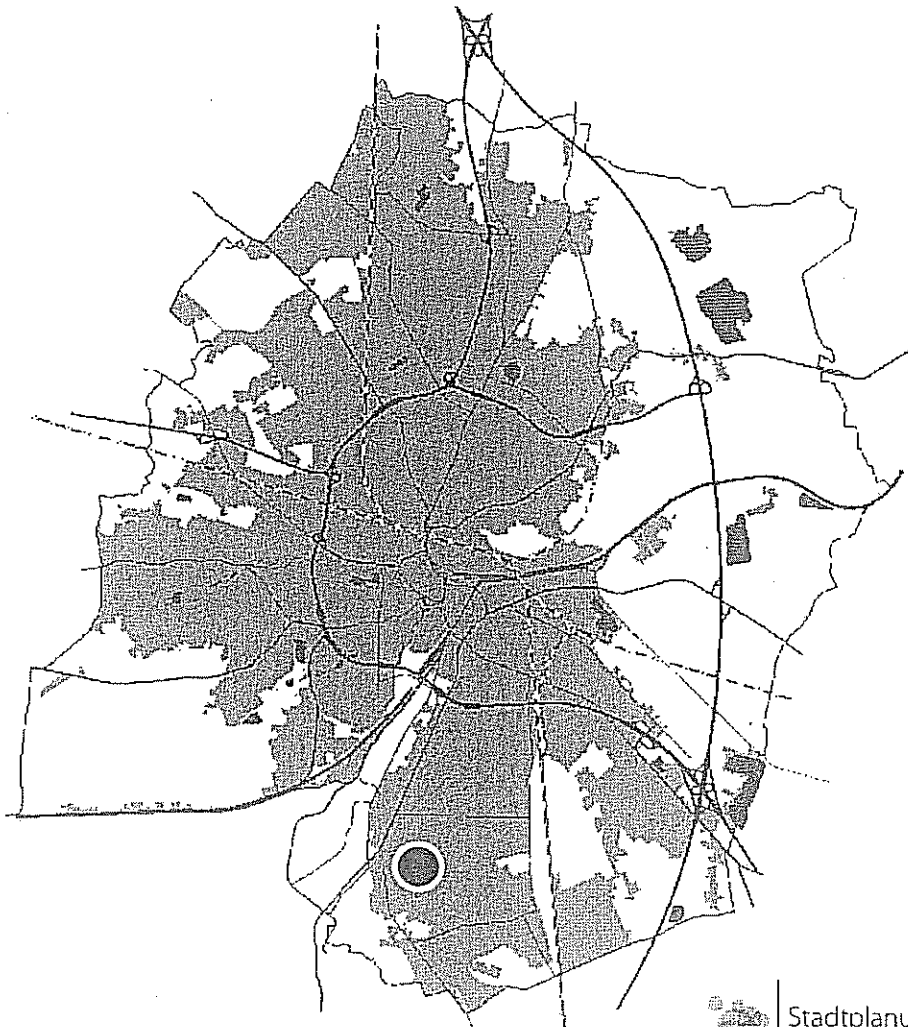


Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes S-534 (Kielweg)

ohne
örtliche Bauvorschriften

Begründung

Stand: Rechtsverbindlich seit 28.02.2014



1. Anlass und Ziel der Planung

Im Bereich einer ehemaligen Hofstelle im Stadtteil Kreyenbrück südlich der Straße Kielweg zwischen Sandkruger Straße und dem Alten Postweg soll zur Deckung der im Stadtteil bestehenden dringenden Wohnungsnachfrage eine ergänzende Bebauung durch mehrgeschossige Wohngebäude ermöglicht werden. Dabei soll insbesondere der Bedarf an preiswerten Wohnungen entsprechend berücksichtigt werden. Die Fläche ist bisher nur teilweise bebaut und im Bebauungsplan Nr. 534 als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Im Plangebiet befinden sich, neben den Gebäuden der ehemaligen Hofstelle, an der Sandkruger Straße zwei Gewerbebetriebe (Gärtnerei und Steinmetz).

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Der Bereich für die ergänzende Wohnbebauung soll zusammen mit den gewerblich genutzten Flächen an der Sandkruger Straße als Mischgebiet entwickelt werden. Der vorhandene Großbaumbestand, überwiegend alte Eichen, soll dabei im Wesentlichen erhalten bleiben (siehe Kap. 2.5).

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan 1996 stellt die Fläche im Änderungsgebiet als gewerbliche Baufläche dar. Nördlich grenzen gemischte Bauflächen an. Der Bereich südlich des Plangebietes ist bis zur Straße Meerweg ebenfalls als gewerbliche Baufläche dargestellt, südlich des Meerweges grenzen Wohnbauflächen an. Östlich schließt sich eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ an. Westlich erstrecken sich im Anschluss an die Sandkruger Straße die Grünflächen des städtischen Friedhofs Kreyenbrück.

Der seit 1979 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 534 wurde zur planerischen Absicherung und Erweiterung der seinerzeit vorhandenen Gewerbebetriebe aufgestellt. Die Flächen nördlich des Kielweges wurden als Teil des großflächigen Mischgebietes zwischen der Cloppenburg Straße und dem Alten Postweg festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 534 setzt die Flächen zwischen den Straßen Kielweg und Meerweg insgesamt als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) fest. Dabei wurde im nördlichen Bereich eine ehemalige Hofstelle überplant. In das eingeschränkte Gewerbegebiet wurden auch die seinerzeit an der Sandkruger Straße bereits vorhandenen Betriebe einbezogen.

Aufgrund der in der Umgebung vorhandenen Wohnbebauung, insbesondere der südlich des Meerweges im Bebauungsplan Nr. 327 (rechtskräftig seit 1976) festgesetzten allgemeinen Wohngebiete, wurde das Gewerbegebiet (GEe I) im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 534 so eingeschränkt, dass nur „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen“ zulässig sind, das heißt nur Betriebe, wie sie vom „Typ“ her auch in einem Mischgebiet möglich wären.

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Rahmenbedingungen	3
2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse	3
2.2 Örtliche Gegebenheiten	4
2.3 Zustand von Natur und Landschaft	5
2.4 Naturschutzfachliche Bedeutung	5
2.5 Eingriffe in Natur und Landschaft	6
2.6 Artenschutz	6
2.7 Nichtdurchführung einer Umweltprüfung (UP)	9
3. Inhalt des Planes	10
3.1 Grundsätzliche Festsetzungen	10
3.2 Die weiteren Festsetzungen	11
3.3 Berücksichtigung von Natur und Landschaft	12
3.4 Erschließung	14
3.5 Immissionssituation	15
3.6 Altlasten	17
3.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes	18
4. Städtebauliche Daten	18
5. Anlagen	18

Als Maß der baulichen Nutzung ist im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 534 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt worden, wobei durch die Anwendung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977 Nebenanlagen bei der Ermittlung der Grundfläche nicht mitzurechnen sind und sich damit durch Nebenanlagen und Stellplätze eine wesentlich höhere Bodenversiegelung ergeben kann. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist mit einer jeweiligen Ausnahmeregelung im westlichen Bereich auf zwei und im mittleren und östlichen Teil des Änderungsgebietes auf drei begrenzt. Durch die Ausnahmeregelung in § 3 der textlichen Festsetzungen können bisher im Einzelfall auch Gebäude mit mehr als drei Vollgeschossen entstehen. Auch für Lagerhallen ohne Geschossaufteilung besteht bisher keine Höhenbeschränkung. Die bisher festgesetzten Baugrenzen halten zu den Verkehrsflächen in der Regel einen Abstand von 5,00 m ein. Am Kielweg ist der vorhandene Eichenbestand zur Erhaltung festgesetzt, hier hält die Baugrenze einen Abstand von 18,00 m ein.

Die nördlich des Kielweges anschließenden Flächen sind im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 534 als Mischgebiet festgesetzt. Hier sind im westlichen und im mittleren Bereich bis zu zwei Vollgeschosse und im östlichen Bereich bis zu drei Vollgeschosse zulässig. Auch für diesen Bereich gilt die Ausnahmeregelung von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse. Die Flächen östlich des Änderungsgebietes sind als Sondergebiet Einkaufszentrum mit einer maximalen Gebäudehöhe von 13,00 m festgesetzt.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet ist derzeit bereits teilweise bebaut. An der Sandkruger Straße im westlichen Teilbereich sind mit einer Gärtnerei und einem Steinmetzbetrieb zwei Gewerbebetriebe ansässig. Die beiden Grundstücke sind etwa seit 1962 mit eingeschossigen Gebäuden bebaut. Im Bereich der Gärtnerei ist später zusätzlich ein betrieblich genutztes Wohngebäude entstanden. Im mittleren und südwestlichen Bereich des Änderungsgebietes befinden sich die Gebäude einer ehemaligen Hofstelle, die seit den 60er Jahren nur noch zu Wohn- und Lagerzwecken genutzt wurde. Die Gebäude stehen zurzeit leer. Ein Lagerschuppen wurde inzwischen wegen Baufälligkeit beseitigt.

Am nordöstlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein überwiegend aus alten Eichenbäumen bestehendes Hofgehölz. Am südwestlichen Rand befindet sich an der ehemaligen Hofzufahrt eine markante Eichenreihe.

Südlich des vorliegenden Änderungsgebietes haben sich im eingeschränkten Gewerbegebiet ein Autohaus mit Werkstatt sowie ein Lebensmitteldiscountmarkt angesiedelt.

Östlich des Plangebietes, an der Straße Alter Postweg, befinden sich mit einem Baumarkt und einem großen Vollsortimenter weitere gewerbliche Nutzungen.

Westlich des Plangebietes verläuft die Sandkruger Straße, an die sich eine Wohnbebauung mit überwiegend ein- bis dreigeschossigen Gebäuden an-

schließt. Südlich davon erstrecken sich die ausgedehnten Freiflächen des Friedhofs.

Nördlich des Plangebietes verläuft der Kielweg, an den sich eine Bebauung mit überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden anschließt. Die Gebäudestruktur ist hier sowohl durch eingeschossige Einfamilienhäuser als auch durch dreigeschossige Mehrfamilienhäuser geprägt und stellt sich damit als sehr heterogen dar. Am Alten Postweg befindet sich in geringer Entfernung zum Plangebiet auch ein sechsgeschossiges Wohngebäude.

2.3 Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der naturräumlichen Einheit Osenberge.

Die westlichen Grundstücke sind fast vollständig durch gewerbliche Nutzungen (Steinmetzbetrieb und Gärtnerei) geprägt und überwiegend bebaut bzw. versiegelt.

Der mittlere und östliche Bereich kennzeichnet sich weitestgehend durch die Gebäude einer ehemaligen Hofstelle mit dem Haupthaus und mehreren alten Nebengebäuden sowie dem umgebenden Altbaumbestand, der sich parkartig um die Gebäude gruppiert. Bei den Bäumen handelt es sich vorrangig um alte Eichen mit Stammdurchmesser von ca. 1,00 bis 1,40 m (Stammumfang über 4,00 m) sowie um zwei alte Buchen und eine Erle. Weitere vorhandene Bäume kennzeichnen sich als Nadelbäume (Tannen und Lärchen) sowie einige als Obstbäume und Ziersträucher. Die Laubbäume erreichen ein Alter von bis zu 200 Jahren. Markant ist ebenfalls die unbefestigte Zuwegung von der Sandkruger Straße aus, die mit alten Eichen gesäumt und im Unterwuchs durch alte Rhododendren geprägt ist.

2.4 Naturschutzfachliche Bedeutung

Bei dem alten Hofgebäude mit dem markanten und aufgrund seiner Ausprägung und seines Alters herausragenden Baumbestandes handelt es sich um ein Relikt aus der Zeit, als die Flächen in Kreyenbrück und Bümmerstede noch landwirtschaftlich genutzt wurden. Innerhalb des jetzt dicht besiedelten und gewerblich genutzten Stadtteils Kreyenbrück stellt das betroffene Grundstück einen wertvollen Trittstein und ein bedeutendes Vernetzungselement im Rahmen des Biotopverbundes, insbesondere auch in die westlich angrenzende Hunteniederung, dar. Der Baumbestand erfüllt mindestens die Kriterien eines geschützten Landschaftsbestandteiles nach § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), einzelne Bäume auch die Kriterien eines Naturdenkmals (§ 28 BNatSchG).

Um das Lebensraumpotenzial für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (gemäß Anhang IV a und b der FFH-Richtlinie geschützte Tier- und Pflanzenarten sowie für die europäischen Vogelarten), in diesem Fall insbesondere für Brutvögel und Fledermäuse, abschätzen zu können, werden faunistische Erfassungen durchgeführt. Der Ergebnisbericht sowie eine artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsprüfung und eine artenschutzrechtliche Stellungnahme liegen vor. Die Ergebnisse sind in Kap. 2.6 dargestellt.

2.5 Eingriffe in Natur und Landschaft

Der Planbereich überdeckt eine Fläche, die bereits bisher in einem Bebauungsplan als Baugrundstück (Gewerbegebiet) festgesetzt ist. Die Fläche ist derzeit teilweise versiegelt. Im südwestlichen und nordöstlichen Randbereich befinden sich geschlossene Gehölzstrukturen. Der wertvolle Baumbestand war bereits bisher überwiegend zur Erhaltung festgesetzt.

Die GRZ wird von 0,4 auf 0,5 erhöht. Einschließlich der Überschreitungsmöglichkeit durch Nebenanlagen ergibt sich eine mögliche Bodenversiegelung von maximal 75 % des Mischgebietes. Wobei im ursprünglichen Bebauungsplan durch die Anwendung der BauNVO 1977 Nebenanlagen bei der Ermittlung der Grundfläche nicht mitzurechnen waren und sich damit nach dem bisherigen Plan trotz der geringeren GRZ eine höhere Bodenversiegelung ergeben konnte. Zusätzlich wird ein erheblicher Teil des bisherigen Gewerbegebietes in eine Grünfläche umgewandelt, wodurch der Anteil der versiegelbaren Grundstücksfläche und damit der Eingriff in das Schutzgut Boden insgesamt deutlich reduziert wird. Auf die mögliche Festsetzung einer Dachbegrünung wird verzichtet, da die Option zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern nicht eingeschränkt werden soll.

Der vorhandene Baumbestand wurde mit seinem Kronenbereich aufgemessen. Von den bisher im Plangebiet festgesetzten ca. 63 Laubbäumen sind derzeit noch 51 Bäume vorhanden. 46 Laubbäume, d. h. der weitaus überwiegende Teil dieses alten Eichenbestandes, bleiben weiterhin zur Erhaltung festgesetzt. Fünf bisher festgesetzte Bäume bleiben nicht erhalten.

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt wird, müssen unabhängig davon, ob durch die neuen Festsetzungen in der Summe gegenüber den bisherigen Festsetzungen zusätzliche Eingriffe ermöglicht werden, diese nicht ausgeglichen werden.

2.6 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen ist zu klären, ob deren Umsetzung dauerhaft artenschutzrechtlichen Belangen entgegenstehen kann. Auch wenn die Flächen im Plangebiet bereits bisher als Gewerbegebiet festgesetzt waren und damit bereits bisher eine Bebauung stattfinden konnte, werden die Belange des Artenschutzes im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung geprüft, um die konkrete Umsetzbarkeit der Planung feststellen zu können.

Aufgrund des Alters und der Ausprägung des vorhandenen Baumbestandes ist es nicht auszuschließen, dass diese als Lebensraum für geschützte, wild lebende Tiere dienen können. Dies gilt auch für die vorhandenen alten Hofgebäude. Dabei kann es sich um Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse in Form von Höhlen oder Spalten handeln oder auch um Bruthöhlen für höhlenbewohnende Vogelarten. Da es nach § 44 BNatSchG u. a. verboten ist, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten (Tötungsverbot), oder ihre Entwicklungs-

formen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören (Störungsverbot), (...), Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten), wurden von März bis September 2013 faunistische Untersuchungen zum Brutvogel- und Fledermausvorkommen durchgeführt. Der Ergebnisbericht dieser Untersuchung für eine artenschutzrechtliche Verträglichkeitsprüfung¹ liegt vor.

Bei der durchgeführten **Brutvogelerhebung** wurde für 13 Arten ein Brutverdacht oder Brutnachweis erbracht. Für eine 14. Art (Wintergoldhähnchen) sollte eine Brut nicht ausgeschlossen werden, eine weitere Art (Buntspecht) wird zumindest in anderen Jahren im Plangebiet brüten. Mit Gartenbaumläufer, Blaumeise, Kleiber, Kohlmeise und Star sind fünf Arten vertreten, die als Höhlen- bzw. Spaltenbrüter wiederkehrend genutzte Fortpflanzungsstätten aufsuchen. Der Buntspecht muss zumindest für andere Jahre als sechste Art angesehen werden.

Größere Horste als wiederkehrend genutzte Fortpflanzungsstätten waren im Plangebiet nicht vorhanden. Einziger Brutvogel, der kleinere Nester u. U. auch wiedernutzt, war in diesem Jahr die Ringeltaube. In anderen Jahren mag auch die Rabenkrähe unter diesem Aspekt zu beachten sein.

Gebäudebrüter wie Schleiereule, Haussperling, Hausrotschwanz oder Schwalben waren als Brutvögel nicht vertreten. Ebenso fehlten anspruchsvollere Arten älterer Gehölzbestände, wie z. B. Gartenrotschwanz oder Grau- und Trauerschnäpper.

Da im Untersuchungsgebiet hinsichtlich der Brutvögel Vorkommen der Rote-Liste-Arten fehlen, ist dem Plangebiet nach dem Modell WILMS et al. (1997) eine Wertigkeit **unterhalb der lokalen Bedeutung** zuzuordnen.

Da mit Gartenbaumläufer, Kleiber, Star und (zumindest in anderen Jahren auch) Buntspecht jedoch Brutvögel älterer Baumbestände vorhanden sind, kann verbalargumentativ ergänzt werden, dass für eine solche innerstädtische Fläche zumindest eine **allgemeine Bedeutung** vorhanden ist. Allerdings fehlen eine Reihe weiterer „besserer“ Gehölzbrutvogelarten, wie Grauschnäpper und Gartenrotschwanz sowie Waldohreule und Waldkauz, obwohl das Plangebiet aufgrund seiner Strukturen gut für diese Arten geeignet erscheint.

Zu den Vögeln lässt sich bei Grobansicht dieser Ergebnisse sagen, dass nennenswerte artenschutzrechtliche Konflikte nicht zu erwarten sind. Artenschutzrechtlich sind die "Höhlen und wiederkehrend genutzte Nester" betroffenen Arten, wie Buntspecht (Potenzial), Kleiber und Gartenbaumläufer - aber auch Kohl- und Blaumeise sowie Star - zu betrachten, da diese wiederkehrend genutzte Brutplätze aufsuchen. Um das Tötungsverbot sicher

¹ Artenschutzrechtliche Verträglichkeitsprüfung (Brutvogel- und Fledermauserfassung) - Zwischenbericht, Dipl.-Biologe Frank Sinning, 13.07.2013

einzuhalten, sind Zeitfenster für Fäll- und Abrissarbeiten vorzusehen. Gehölzfällungen und der Abriss von Gebäuden sind daher nur außerhalb der Vogelbrutzeit (ab Anfang September bis Ende Februar) zulässig.

Mit der Beseitigung von Altbäumen und dem Abriss von Gebäuden können potenziell geeignete Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen sein. Grundsätzlich ist bei der Betroffenheit von Lebensstätten - so wie es hier der Fall ist - eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu erteilen. Diese darf zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der betroffenen Populationen nicht verschlechtert.

Nach Aussage der vorliegenden artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsprüfung und der artenschutzrechtlichen Stellungnahme² wird die Beseitigung der Lebensstätten an dieser Stelle jedoch kaum negative Auswirkungen auf die lokalen Populationen haben, da alle festgestellten Höhlenbrüter noch weit verbreitet sind und es im Umfeld der Planung noch zahlreiche weitere Altbaumbestände gibt bzw. ein Großteil der Bäume erhalten bleiben soll.

Bei den **Fledermäusen** wurden mit der Breitflügelfledermaus, der Zwergfledermaus und dem Großen Abendsegler insgesamt nur drei Arten festgestellt. Ein vereinzelt Vorkommen der Raauhautfledermaus als vierte Art zur Zugzeit darf nicht ausgeschlossen werden. Größere Quartiere oder Sommerstuben wurden nicht festgestellt. Es ist aber vom Vorkommen eines Breitflügelfledermausquartiers etwas nördlich des Plangebietes - unter Umständen an den Rückseiten der Gebäude am Kielweg - auszugehen. Eventuell befindet sich dort auch ein kleineres Zwergfledermausquartier.

Höhlen in den alten Eichen am Kielweg werden von einzelnen Großen Abendseglern genutzt. Dort wurden zahlreiche und langanhaltende Soziallaute abgegeben, eindeutige Balzlaute konnten jedoch nicht vernommen werden. Insbesondere im Garten des Wohngebäudes sowie an der Zufahrt von der Sandkruger Straße sind weitere potenzielle Höhlenbäume vorhanden. Hinweise auf Quartiersvorkommen in den Gebäuden im Plangebiet haben sich nicht ergeben. Im Mai wurden insbesondere der Garten sowie die Altbaumstrukturen am Kielweg intensiv von Breitflügelfledermäusen bejagt.

Insgesamt ist nach der Bewertung der Detektorergebnisse (Erfassung durch Begehungen mit einem Ultraschalldetektor) ein nur **sehr eingeschränktes Artenspektrum** festgestellt worden. Allerdings erreichten die Arten nach der Auswertung der Horchkisten, die die Aktivitäten im gesamten Nachtverlauf aufzeichnen, dabei teilweise **hohe Aktivitäten**. Hier liegt die Wertigkeit nach den Wertstufen von DÜRR (2007), LANU (2008) und TAK's (2012) bei den höchsten Wertstufen, einer sehr hohen bis äußerst hohen Wertigkeit. Das gilt insbesondere für die Breitflügelfledermäuse im Mai sowie immer wieder auch bei den Zwergfledermäusen. Die wichtigsten Strukturen sind der Eichenbestand am Kielweg sowie der Garten am Wohnhaus. Da die Aktivität jedoch von dort aus weiter ausstrahlt, muss bei der geringen Größe des Plangebietes dem Gesamtgebiet - mit Ausnahme des Gärtnereibetriebes - bezüglich der festgestellten Aktivitäten eine **hohe Bedeutung** zugeordnet werden. Eine besondere Bedeutung ist zudem den festgestellten Abendsegler-Quar-

² Artenschutzrechtliche Stellungnahme, Dipl.-Biologe Frank Sinning, 23.09.2013

tieren im Bereich der Eichen am Kielweg zuzuordnen, auch wenn diese bislang nur von Einzeltieren genutzt wurden.

Die besondere Bedeutung der Jagdgebiete ist artenschutzrechtlich jedoch nur relevant, wenn sich Auswirkungen auf diese Jagdgebiete negativ auf die Populationen auswirken (können). Es sollen daher vorsorglich verbessernde Maßnahmen für Fledermäuse vorgesehen werden (auch) an anderer Stelle. Bislang sind im Altbaumbestand mindestens zwei von einzelnen Abendseglern genutzte Höhlen festgestellt worden. Selbst wenn diese Bäume erhalten bleiben, ist zu prüfen, ob auch die Quartiere erhalten bleiben können, da zu erwarten ist, dass gerade das Totholz auf Baugrundstücken oder auch Freiflächen, Wegen und Parkplätzen entfernt werden muss.

Bei der Beseitigung von Altbäumen mit potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist grundsätzlich eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu erteilen. Diese darf zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der betroffenen Populationen nicht verschlechtert. Nach Aussage der vorliegenden artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsprüfung und der artenschutzrechtlichen Stellungnahme handelt es sich bei den vorkommenden Fledermausarten um weit verbreitete Arten, die ausreichend Ausweichmöglichkeiten finden.

Um jedoch sicherzustellen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Fledermauspopulationen nicht beeinträchtigt wird bzw. um diese zu stärken, sind verlorengelassene Fledermaushöhlen in jedem Fall in geeigneter Form zu ersetzen (siehe Kap. 3.3 sowie Aussagen im Freiflächenplan).

Im Hinblick auf das artenschutzrechtliche Tötungsverbot gegenüber europäischen Vogelarten und Fledermäusen darf eine Gehölzbeseitigung nur außerhalb der Vegetationszeit, d. h. nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. des Folgejahres, erfolgen. Darüber hinaus ist bei Bäumen mit potenziellen Lebensstätten für Fledermäuse vor der Fällung der Bäume durch einen anerkannten Sachverständigen zu prüfen, ob sich Winterquartiere in den Bäumen befinden. Auch Gebäude sind vor ihrem Abriss auf Fledermäuse zu überprüfen. Nebengebäude (unbeheizte) sollen bevorzugt in der Zeit von November bis Februar des Folgejahres abgerissen werden. Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Regelungen sind im anliegenden Freiflächenplan aufgeführt. Ihre Einhaltung wird durch einen städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

2.7 Nichtdurchführung einer Umweltprüfung (UP)

Die Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes S-534 wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Diese können für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB durchgeführt werden. Das vorliegende Plangebiet ist teilweise bebaut sowie vollständig von Bebauung umgeben, sodass es sich um eine Innenentwicklung handelt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha. Nach § 13 a BauGB ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die eine Grundfläche von weniger als 20 000 m² aufweisen, eine Umweltprüfung im Sinne des § 2

Abs. 4 BauGB nicht erforderlich, sofern auch ein konkretes UVP-pflichtiges Vorhaben nicht vorbereitet wird. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Eine förmliche Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht sind daher im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erforderlich. Mögliche Umweltkonflikte, insbesondere hinsichtlich des Natur- und Artenschutzes sowie der Immissionssituation, werden jedoch unabhängig von einer förmlichen Umweltprüfung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes untersucht und bewertet (siehe Kap. 2.3; 2.4; 2.6 und 3.3; 3.5 sowie 3.6).

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Um im Plangebiet neben den bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen auch eine ergänzende Wohnbebauung entwickeln zu können, soll das bisherige eingeschränkte Gewerbegebiet in ein Mischgebiet umgewandelt werden. Diese Änderung dient durch eine Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten dem gebotenen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie der Innenentwicklung (§ 1 a Abs. 2 BauGB) und trägt dem dringenden Wohnbedarf Rechnung. Das Mischgebiet stellt sich zukünftig als Bestandteil des großflächigen Mischgebietes, das sich zwischen dem Alten Postweg und der Cloppenburgstraße erstreckt, dar. Es bildet eine Übergangszone zu den südlich und östlich anschließenden Gewerbeflächen und entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Mit der Umzonung eines eingeschränkten Gewerbegebietes in ein Mischgebiet werden Wohnungen im Änderungsgebiet allgemein zulässig. Im bisherigen Gewerbegebiet waren dagegen nur untergeordnete Betriebsleiterwohnungen zulässig, gleichzeitig erhöht sich damit auch der Schutzanspruch. Es ist daher im Rahmen der Planung zu untersuchen und durch Fachgutachten nachzuweisen, dass die im Gebiet und in der Nachbarschaft vorhandenen Betriebe die maßgeblichen Orientierungs- bzw. Richtwerte einhalten und die Betriebe in ihrer gewerblichen Entwicklungsmöglichkeit nicht unzumutbar eingeschränkt werden.

Nach dem schalltechnischen Gutachten (itap vom 23.04.2013, siehe auch Kap. 3.5) werden die maßgeblichen Orientierungs- bzw. Richtwerte für ein Mischgebiet im Bereich der geplanten Ergänzungsbebauung im Wesentlichen eingehalten bzw. unterschritten. Für den im Wesentlichen durch den Steinmetzbetrieb verursachten schmalen lärmbelasteten Bereich im Südwesten können durch Abstände bzw. Abschirmungsmaßnahmen vorsorglich Vorkehrungen zur Verbesserung getroffen werden. Eine geringe Überschreitung der Richtwerte ergibt sich unter Berücksichtigung einer freien Schallausbreitung auch im südöstlichen Randbereich unmittelbar an den Parkplatzflächen des Lebensmittelmarktes. In diesem Bereich sind im Plangebiet entsprechende Schutzmaßnahmen vorgesehen.

Das Mischgebiet wird in zwei Bereiche MI 1 und MI 2 gegliedert. Der westliche Bereich des Mischgebietes (MI 1) an der Sandkruger Straße wird so ein-

geschränkt, dass im Erdgeschoss Wohnnutzungen nicht allgemein, sondern ausschließlich als Betriebswohnungen zulässig sind. Damit soll einerseits der Verkehrslärmbelastung durch die Sandkruger Straße Rechnung getragen werden. Gleichzeitig soll eine durch gewerbliche Nutzungen und Läden geprägte Straßenrandbebauung an einer Hauptzufahrt zur Stadt gefördert werden. Die Gliederung trägt auch zu einer Erhaltung der Nutzungsmischung (Wohnen/Gewerbe) bei.

3.2 Die weiteren Festsetzungen

Zukünftig soll im gesamten Änderungsgebiet eine bis zu dreigeschossige Bebauung, wie sie bisher nur im mittleren und östlichen Bereich entstehen konnte, möglich sein. Neben dem städtebaulichen Ziel einer maßvollen Nachverdichtung durch Wohnbebauung soll damit auch an der Sandkruger Straße als einer Hauptzufahrtsstraße aus stadtgestalterischen Gründen eine dominantere, straßenraumbildende Bebauung möglich sein. Nach dem vorliegenden Bebauungskonzept sind derzeit ca. 66 Wohnungen sowie 10 Wohnungen für integratives Wohnen der Gemeinnützigen Werkstätten geplant. Dabei soll der Bedarf an preisgünstigen Wohnungen besondere Berücksichtigung finden. 2 % der Wohnungen soll auch für Asylbewerber zur Verfügung gestellt werden.

Die neben einem Gebäude mit Wohngruppen für die Gemeinnützigen Werkstätten geplanten Wohnungen weisen als 1,5- bis 3-Zimmerwohnungen Wohnflächen von ca. 45 m² bis ca. 85 m² auf. Sie sind damit insbesondere für Ein- bis Vierpersonenhaushalte geeignet. Etwa die Hälfte der Wohnungen sind als 2-Zimmerwohnungen geplant. In drei bis vier Gebäuden ist ein Fahrstuhl vorgesehen, so dass diese Wohnungen zusammen mit ihrer behindertengerechten Grundrissgestaltung auch der bestehenden Nachfrage nach seniorengerechten Wohnungen entsprechen. Durch den Größenzuschnitt und den geplanten Wohnungsmix ist die Entstehung eines sozialen Brennpunktes nicht zu befürchten.

Die zulässige Gebäudehöhe wird auf 13,00 m beschränkt. Im ursprünglichen Bebauungsplan war neben der Zahl der Vollgeschosse keine Gebäudehöhe festgesetzt, sodass bisher auch deutlich höhere Gebäude, z. B. als Gewerbehallen, hätten entstehen können. Mit der Begrenzung der Gebäudehöhe können bei Ausnutzung der drei Vollgeschosse und einem Dachgeschoss Gebäude mit einem Flachdach oder einem flach geneigten Dach entstehen. Die Höhenbeschränkung von 13,00 m gewährleistet auch eine Anpassung an die nördlich des Plangebietes zulässige zwei- und in Teilbereichen bis zu dreigeschossige Bebauung. In diesem angrenzenden Bereich gilt nach den bestehenden Festsetzungen keine Höhenbeschränkung, sodass hier bei zwei Vollgeschossen mit Dachgeschoss und geneigten Dachflächen auch ähnlich hohe Gebäude entstehen könnten.

Die GRZ wird von 0,4 auf 0,5 erhöht, wobei die für Mischgebiete zulässige Höchstgrenze von 0,6 deutlich unterschritten wird. Als Ausgleich wird ein erheblicher Teil des bisherigen eingeschränkten Gewerbegebietes in eine Grünfläche umgewandelt.

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen, die sich an den angrenzenden Straßen und im Bereich der zur Erhaltung festgesetzten Bäume erstrecken, bleiben im Wesentlichen bestehen. Am Kielweg wird im Bereich des MI 2 ein Mindestabstand der Baugrenze zum Kielweg von 18 m eingehalten. Der Abstand der Baugrenze zum Kielweg wurde an einzelnen Abschnitten darüber hinaus vergrößert, auch um den zu erhaltenden Baumbestand besser zu schützen.

Um ein städtebaulich verträgliches Straßenbild zu erhalten, wird festgesetzt, dass Garagen und offene Kleingaragen (Carports) gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen, die an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, unzulässig sind.

Der umfangreiche Bestand an großkronigen alten Laubbäumen wurde aufgemessen und bleibt zum überwiegenden Teil erhalten (siehe Kap. 2.5). Einzelne Bäume werden unter Berücksichtigung des vorhandenen Grundstückszuschnitts und im Hinblick auf die Schaffung preiswerten Wohnraumes zugunsten einer sinnvollen Grundstücksausnutzung nicht zur Erhaltung festgesetzt.

Der Bereich der Gehölzflächen am Kielweg und die Baumreihe an der bisherigen Hofzufahrt zur Sandkruger Straße werden als Grünfläche (private Grünfläche) festgesetzt.

Im gesamten Mischgebiet (MI 1 und MI 2) werden Tankstellen und Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 sowie Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastung durch Verkehrs- und Gewerbelärm sowie zum Schutz der geplanten Wohnbebauung sind diese Nutzungen aufgrund ihres erhöhten Störpotenzials in diesem Bereich wenig sinnvoll.

Zum Schutz vor Verkehrslärm und in kleinen Teilbereichen auch bezüglich des Gewerbelärms sind besondere Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt (siehe Kapitel 3.5).

3.3 Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Angaben zur geplanten Gestaltung der Freiflächen sowie zur beabsichtigten Umsetzung der Planung werden auch im anliegenden Freiflächenplan (Anlage 2) gemacht.

Der Planbereich überdeckt eine Fläche, die bereits bisher in einem Bebauungsplan nach § 30 BauGB als Baugrundstück (Gewerbegebiet) festgesetzt ist. Die GRZ wird von 0,4 auf 0,5 erhöht. Einschließlich der Überschreitungsmöglichkeit durch Nebenanlagen ergibt sich eine mögliche Bodenversiegelung von maximal 75 % des Mischgebietes. Wobei im ursprünglichen Bebauungsplan durch die Anwendung der BauNVO 1977 Nebenanlagen bei der Ermittlung der Grundfläche nicht mitzurechnen waren und sich damit nach dem bisherigen Plan trotz der geringeren GRZ eine höhere Bodenversiegelung ergeben konnte. Zusätzlich wird ein erheblicher Teil des bisherigen Gewerbegebietes in eine Grünfläche umgewandelt, wodurch der Anteil der

versiegelbaren Grundstücksfläche und damit der Eingriff in das Schutzgut Boden deutlich reduziert wird.

Gleichzeitig wird durch die Änderung der Umfang der vorhandenen und bisher als zu erhalten festgesetzten Bäume von 51 auf 46 reduziert. Eine Buche an der Sandkruger Straße sowie der überwiegende Teil einer Buchenhecke am Kielweg, die bisher nicht festgesetzt waren, werden dagegen mit der vorliegenden Änderung zur Erhaltung festgesetzt. Neben den fünf nicht zu erhaltenden, bisher geschützten Bäumen werden bei Umsetzung der Planung auch diverse andere bisher nicht festgesetzte Gehölze (vorrangig Nadelbäume, einzelne Obstbäume und Sträucher sowie eine Erle am Kielweg) entfernt. Dieser Eingriff wird jedoch nicht erst durch die vorliegende Bebauungsplanänderung, sondern bereits planerisch durch die bestehende Festsetzung als Gewerbegebiet verursacht.

Der Bebauungsplan wird im vorliegenden Fall als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a Abs. 1 BauGB aufgestellt. Die zulässige Grundfläche im Plangebiet beträgt ca. 5 700 m² und liegt damit entsprechend § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB unter 20 000 m². Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei diesen Bebauungsplänen Eingriffe als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind damit nicht auszugleichen.

Das heißt, unabhängig davon, ob durch die neuen Festsetzungen gegenüber den bisherigen Festsetzungen in der Summe zusätzliche Eingriffe ermöglicht werden, müssten nach § 13 a BauGB derartige Defizite nicht ausgeglichen werden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im vorliegenden Fall jedoch für die fünf vorhandenen und bisher festgesetzten Laubbäume, die nicht erhalten werden können, freiwillig zur Durchführung von Ersatzpflanzungen außerhalb des Plangebietes.

Hinsichtlich des **Artenschutzes** können für den Verlust der nicht zu erhaltenden alten Großbäume und des Totholzes durch geeignete Nistkästen Ersatzlebensräume geschaffen werden.

Die Erhaltung der vorhandenen Gehölze und die geplanten Gehölzanpflanzungen dienen dem Schutz und der Entwicklung des Lebensraumes der Brutvögel.

Verbessernde Maßnahmen für Baumverluste werden auch für Fledermäuse vorgesehen werden. Verlorengelungene Fledermauslebensstätten sind in jedem Fall in geeigneter Form zu ersetzen. Selbst wenn die Bäume mit vorhandenen Lebensstätten für Fledermäuse vollständig erhalten bleiben, sollen für den verlorengelungene alten Baumbestand und das Totholz (potenzielle Fledermauslebensstätten) geeignete Ersatzmaßnahmen durch Fledermauskästen vorgesehen werden. Für jeden gefälltten Baum, der potenzielle Fledermauslebensstätten aufweist, werden vorsorglich je eine Fledermausgroßhöhle, z. B. Ganzjahresquartier 1 FW von SCHWEGLER sowie je eine kleinere Fledermaushöhle (z. B. 1 FD von SCHWEGLER) und ein Fledermausflachkasten (z. B. 1 FF von SCHWEGLER) an geeigneter Stelle im Plangebiet bzw. im unmittelbaren Umfeld in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und einem Sachverständigen angebracht. Die Anbringung

der Fledermauskästen ist parallel mit der Baumfällung vorzunehmen. Die Umsetzung der Maßnahme wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages entsprechend dem anliegenden Freiflächenplan sichergestellt.

Zukünftige Lebensräume entstehen auch durch die freiwillige Ersatzpflanzung von 50 Bäumen an anderer Stelle außerhalb des Plangebietes.

3.4 Erschließung

Die geplante Ergänzungsbebauung ist verkehrlich durch den Alten Postweg und den Kielweg erschlossen. Der Kielweg stellt eine Verbindung zwischen der Sandkruger Straße und dem Alten Postweg dar. Obwohl der Kielweg insgesamt als Verkehrsfläche festgesetzt ist, wurde im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 534 kurz vor der Einmündung in die Sandkruger Straße ein Wendeplatz vorgesehen, der die Möglichkeit schaffen sollte, den Kielweg zu entlasten und von der Sandkruger Straße abzubinden. Da derzeit auf der Sandkruger Straße für die Fahrbahn aus Richtung Norden keine Erlaubnis zum Linksabbiegen besteht und aus Richtung Süden überwiegend der Meerweg als Zufahrt zu den Einzelhandels- und Gewerbebetrieben genutzt wird, besteht für eine Entlastung des Kielweges kein dringendes Erfordernis mehr. Nach einer im Sommer 2013 an vier Tagen durchgeführten Zählung beträgt die Verkehrsbelastung auf dem Kielweg ca. 700 Kfz/Tag, was einer sehr niedrigen Belastung entspricht. Auf den Wendeplatz kann damit verzichtet werden.

Für die innere Erschließung ist eine private Verkehrsfläche als Verbindung zwischen dem Kielweg und dem Alten Postweg vorgesehen. Im mittleren Bereich ist eine platzartige Aufweitung der Verkehrsfläche geplant. Zur Sandkruger Straße ist zur Verbesserung der Durchlässigkeit des Quartiers für Radfahrer und Fußgänger im Bereich der privaten Grünfläche (ursprüngliche Hofzufahrt) eine Wegeverbindung in wassergebundener Bauweise (siehe Anlage 2 Freiflächenplan) vorgesehen.

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser kann getrennt in die vorhandenen Kanäle im Kielweg und in der Sandkruger Straße eingeleitet werden. Im Alten Postweg steht zusätzlich eine Anschlussmöglichkeit für den Schmutzwasserkanal zur Verfügung. Für die geplanten Anschlüsse ist beim OOWV ein entsprechender Antrag einzureichen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist gem. § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), soweit möglich, z. B. durch oberirdische Versickerung, auf dem jeweiligen Grundstück zu beseitigen. Nach der vorliegenden Untersuchung des Bodengutachters (Kombinierte Baugrund- und Altlastenuntersuchung³, Seite 10) sind die anstehenden Böden aufgrund ihrer geringen Durchlässigkeit jedoch nicht für eine Versickerung geeignet.

Für die daher erforderliche Einleitung in den Regenwasserkanal ist die Einleitungsmenge durch Rückhaltung auf 1,5 l (s x ha) zu drosseln. Die Realisierung des entsprechenden Drosselbauwerkes ist im Rahmen des Entwässerungsantrages mit dem OOWV abzustimmen.

³ Kombinierte Baugrund- und Altlastenuntersuchung, Krauss und Partner GmbH, 17.08.2012

Nach § 9 Nds. Bauordnung (NBauO) ist der Bauherr bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen verpflichtet, einen ausreichend großen Spielplatz für Kinder bis zu 6 Jahren auf dem Baugrundstück anzulegen. Es ist vorgesehen, im Bereich des geplanten zentralen Platzes, innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen, ein entsprechendes Angebot zu schaffen.

3.5 Immissionssituation

Durch die geplante Umstufung eines eingeschränkten Gewerbegebietes in ein Mischgebiet wird auch die Immissionssituation geändert. Da im Plangebiet neue Nutzungen mit einem höheren Schutzanspruch entstehen, ist die zu erwartende Immissionsbelastung sowohl hinsichtlich der Verkehrslärmbelastung durch die benachbarten Straßen als auch die Belastung durch benachbarte Gewerbebetriebe zu untersuchen. Durch die Änderung der Gebietsart können sich neben den Einwirkungen in das Plangebiet auch Auswirkungen auf die benachbarten Nutzungen ergeben. Für die benachbarten Wohnnutzungen stellt sich die Umzonung eines eingeschränkten Gewerbegebietes in ein Mischgebiet eher als Verbesserungen denn als Verschlechterungen dar. Für die benachbarten Betriebe ist dagegen zu untersuchen, ob deren Nutzungsmöglichkeiten sowie deren Entwicklung durch die Änderung unzumutbar eingeschränkt werden.

Zur Klärung dieser Fragen wurde zum vorliegenden Bebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten⁴ erstellt.

Beurteilungsgrundlage ist neben dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Unterschiedliche Lärmarten, wie Gewerbe- und Verkehrslärm, sind danach getrennt zu ermitteln und getrennt zu bewerten. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 sind Orientierungswerte für den Tag (06:00 - 22:00 Uhr) und den Nachtzeitraum (22:00 - 06:00 Uhr) aufgeführt. Für Mischgebiete wird bei Verkehrslärm von öffentlichen Straßen die Einhaltung folgender Lärmbelastungen empfohlen: Tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A). Für die Lärmimmissionen von Gewerbebetrieben werden 60 dB (A) tags und 45 dB(A) empfohlen. Für gewerbliche Anlagen sind im konkreten Genehmigungsverfahren jedoch die Immissionsrichtwerte der TA Lärm maßgebend. Um möglichen Konflikten aufgrund unterschiedlicher Beurteilungsmaßstäbe vorzubeugen, wurde in dieser Hinsicht im Gutachten schon auf die Immissionsrichtwerte der TA Lärm Bezug genommen.

3.5.1 Verkehrslärm

Die prognostizierten Verkehrslärmbelastungen werden überwiegend durch die Sandkruger Straße sowie die Straße Alter Postweg verursacht. Es wurden die Verkehrszahlen aus den Jahren 2003 bzw. 2012 verwendet und pauschal mit einem Anstieg von 1 % pro Jahr auf das Jahr 2028 hochgerechnet.

⁴ Schalltechnisches Gutachten, Projekt-Nr. 2014-13-a-hi, itap, Oldenburg, 23.04.2013)

Tabelle: Hochgerechnete Verkehrsbelastung für das Jahr 2028

Straßenabschnitt	DTV ₂₀₂₈	M _{Tag} ¹	M _{Nacht} ¹	P _{Tag/Nacht}	v	D _{Stro}
	[Kfz/Tag]	[Kfz/h]	[Kfz/h]	[%]	Pkw/Lkw [km/h]	[dB(A)]
Sandkruger Straße Richtung Norden	12 214,0	732,84	97,71	3,51	50/50	0
Sandkruger Straße Richtung Süden	14 217,0	853,02	113,74	2,96		
Alter Postweg Richtung Norden	8 653,7	519,24	69,23	5,00	50/50	0
Alter Postweg Richtung Süden	7 114,7	426,9	56,92	5,63		

Fahrbahnoberfläche: Nicht geriffelter Gussasphalt → D_{Stro} = 0 dB

Quelle: Schalltechnisches Gutachten (Projekt-Nr. 2014-13-a-hi, itap, Oldenburg, den 23.04.2013)

Der Orientierungswert für Mischgebiete der DIN 18005, Beiblatt 1, von tags 60 dB(A) wird im mittleren Teil des Plangebietes im Erdgeschoss eingehalten und in den Randbereichen bis zu einem Abstand von etwa 20,00 m zur Sandkruger Straße und von etwa 15,00 m zum Alten Postweg überschritten. Der maßgebliche Nachtwert von 50 dB(A) wird an der Sandkruger Straße bis zu einem Abstand von ca. 25,00 m und an dem Alten Postweg bis zu ca. 20,00 m Abstand überschritten (siehe Abbildung 3 des Schalltechnischen Gutachtens). Die Berechnung im Schallgutachten erfolgte ohne Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung der vorhandenen oder der geplanten Bebauung. Für die Obergeschosse ergeben sich aufgrund der geringeren Bodendämpfung höhere Belastungen (siehe Abbildung 4 bis 6 des Schalltechnischen Gutachtens).

Aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie z. B. Lärmschutzwände oder Wälle, kommen aus städtebaulichen sowie stadtgestalterischen Gründen in diesem innerstädtischen Mischgebiet nicht in Betracht. Sie würden für die Obergeschosse auch kaum wirksam sein. Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte werden jedoch passive Schallschutzmaßnahmen für die nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau ermittelten Lärmpegelbereiche festgesetzt. So sind bestimmte Schalldämmmaße von Außenbauteilen einzuhalten und in besonders stöempfindlichen Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer) muss die Gesamtschalldämmung auch im Lüftungszustand gewährleistet sein. Bei Abweichungen ist der ausreichende Lärmschutz gemäß DIN 4109 nachzuweisen. Somit können die Innenräume ausreichend vor Lärmbelastungen geschützt werden. Die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone oder Loggien) sollen in den lärmbelasteten Bereichen nicht auf den straßenzugewandten Gebäudeseiten angeordnet werden, um durch die Eigenabschirmung der Gebäude einen Lärmschutzeffekt zu erzielen.

3.5.2 Gewerbelärm

Zur Beurteilung der Gewerbelärmsituation wurden im Schalltechnischen Gutachten (Projekt-Nr. 2014-13-a-hi, itap, Oldenburg, den 23.04.2013) sowohl die Betriebe im Plangebiet als auch die benachbarten Betriebe untersucht. Folgende Betriebe wurden betrachtet:

- Steinmetzbetrieb
- Gärtnereibetrieb (ohne relevante Geräuschemissionen)

- Autohaus mit Verkauf und Werkstatt
- Discountmarkt
- Baumarkt und Lebensmittelmarkt mit Stellplätzen

Nach der Schallprognose werden die maßgeblichen Orientierungs- bzw. Richtwerte für ein Mischgebiet bezüglich des Gewerbelärms von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts im Bereich der geplanten Ergänzungsbebauung im Wesentlichen eingehalten bzw. unterschritten. Für den durch den Steinmetzbetrieb verursachten schmalen lärmbelasteten Bereich im Südwesten der geplanten Ergänzungsbebauung (MI 2) können durch Abstände bzw. Abschirmungsmaßnahmen vorsorglich Vorkehrungen zur Verbesserung getroffen werden. Im großen Teil des Mischgebietes MI 2 werden sogar die Immissionswerte für allgemeine Wohngebiete nicht überschritten, obwohl bei den Schallberechnungen noch keine Eigenabschirmungen durch die geplanten Baukörper berücksichtigt sind, durch die die Situation weiter verbessert wird.

Eine geringe Überschreitung der Richtwerte ergibt sich unter Berücksichtigung einer freien Schallausbreitung im südöstlichen Randbereich unmittelbar an den Parkplatzflächen des Lebensmitteldiscountmarktes. In diesem Bereich sind im Plangebiet entsprechende Schutzmaßnahmen vorgesehen. Da nach Überprüfung durch den Gutachter auch mit einer Lärmschutzwand die Obergeschosse nicht ausreichend geschützt werden könnten, werden andere bauliche Maßnahmen vorgesehen. In diesem Bereich werden offenbare Fenster grundsätzlich ausgeschlossen, da nach der TA Lärm als maßgeblicher Immissionsort der Standort 0,50 m vor geöffnetem Fenster von schutzbedürftigen Räumen anzunehmen ist und damit bei Gewerbelärm offenbare Lärmschutzfenster keinen ausreichenden Schutz bieten würden.

Von den südlich des Änderungsgebietes angrenzenden Betrieben werden damit die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Bereich der geplanten Ergänzungsbebauung eingehalten. Für die Betriebe bestehen trotz der Änderung noch Entwicklungsmöglichkeiten. Dies gilt einerseits, weil die Richtwerte nicht überall vollständig ausgeschöpft werden und andererseits, weil durch Maßnahmen, wie etwa die Anordnung von möglichen Gebäudeerweiterungen der Betriebe, in der Regel noch ausreichende Möglichkeiten für zukünftige Entwicklungen geschaffen werden könnten. Die Änderung erscheint damit trotz der höheren Schutzansprüche zumutbar, zumal die Betriebe auch nach den bisherigen Festsetzungen auf mischgebietstypische Arten begrenzt waren. Die Belastung für die Betriebe erscheint auch im Verhältnis zur Behebung des Wohnungsmangels durch die angestrebte Nachverdichtung einer bisher gering genutzten Fläche vertretbar.

3.6 Altlasten

Im Rahmen einer Altlastenerstbewertung wurde untersucht, ob aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzung im Plangebiet Böden vorliegen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, insbesondere der geplanten Wohnnutzung entgegenstehen. Das Gutachten „Kombinierte Baugrund- und Altlastenuntersuchung“ (Krauss und Partner GmbH, Oldenburg vom 17.08.2012, Projekt-Nr. 12.6.362, Seite 10 und 12) kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Konkrete Altlastenverdachtsbereiche liegen auf dem Grundstück nicht vor.
- In den vorgefundenen, weitflächig anstehenden sandigen Auffüllungen wurde ein geringer Bauschuttanteil (Ziegelbruch und vereinzelt Glasreste) vorgefunden.
- Weitere Auffälligkeiten wurden nicht festgestellt.
- Zur Überprüfung möglicher Schadstoffbelastungen wurden drei Einzelproben chemisch analysiert. Weiterführende Maßnahmen sind auf Grundlage der ermittelten Schadstoffbelastungen (Schwermetall-, MKW- und PAK-Gehalte) nicht erforderlich.
- Eine Probebohrung wurde auch im Bereich eines stillgelegten und zu einer Regenwasserzisterne umgebauten 5 m³ Heizöltanks niedergebracht.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass im Bereich der untersuchten Grundstücke keine erhöhten, sanierungsbedürftigen Schadstoffgehalte im Boden festgestellt wurden. Die Schadstoffgehalte aller drei untersuchten Einzelproben lagen auf einem vernachlässigbar geringen Niveau, sodass eine Gefährdung der Schutzgüter „Mensch“ und „Grundwasser“ eindeutige nicht gegeben sei.

3.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet derzeit eine gewerbliche Baufläche dar. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wird. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

Im vorliegenden Fall soll mit dem festgesetzten Mischgebiet einschließlich der geplanten privaten Grün- und Verkehrsflächen der Flächennutzungsplan durch die Darstellung einer „gemischten Baufläche“ (M) für das gesamte Plangebiet der Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes S-534 berichtigt werden.

4. Städtebauliche Daten

Plangebietsgröße:	ca. 14.946 m ²
Mischgebiet 1:	ca. 3.940 m ²
Mischgebiet 2:	ca. 7.252 m ²
Private Verkehrsfläche:	ca. 1.077 m ²
Private Grünfläche:	ca. 2.677 m ²

5. Anlagen

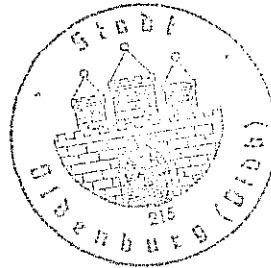
Pflanzliste
Freiflächenplan

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) am 03.02.2014 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, 19. FEB. 2014



Oberbürgermeister



Pflanzenliste

Pflanzenliste 1 (großkronige Bäume)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Pflanzenliste 2 (kleinkronige Bäume)

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzenliste 3 (Hecken)

Acer campestre	Feldahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster