

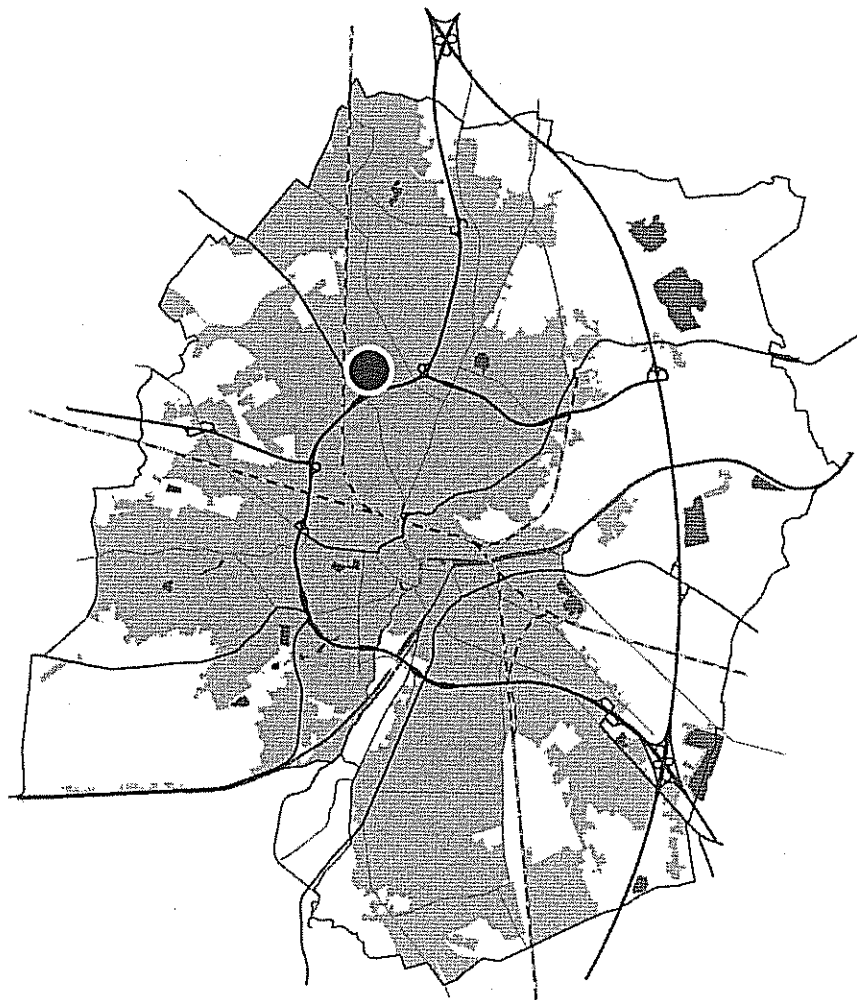


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 54 (Bürostandort Alexanderstraße)

ohne
örtliche Bauvorschriften

Begründung

Rechtsverbindlich seit: 07. Okt. 2016



Der Oberbürgermeister
STADT OLDENBURG ^{1.0}

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung	3
1.1 Anlass	4
1.2 Ziel der Planung	4
1.3 Vorhabenbeschreibung	4
2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	5
2.1 Lage des Plangebietes	5
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	5
2.3 Eigentumsverhältnisse	5
3. Planungsrechtliche Situation	5
3.1 Flächennutzungsplan (FNP)	5
3.2 Bebauungsplan	6
3.3 Stadtentwicklungsplanung	6
4. Bestandsbeschreibung	6
4.1 Städtebau	6
4.2 Verkehr	6
4.3 Infrastruktur	6
4.4 Entwässerung	6
4.5 Naturhaushalt, Landschaftsschutz und Artenschutz	7
4.6 Immissionsschutz	7
4.7 Bodenverhältnisse	7
4.8 Nichtdurchführung einer Umweltprüfung	7
5. Planinhalte	8
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	8
5.1.1 Art der baulichen Nutzung	8
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung	8
5.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	9
5.1.4 Grünflächen	9
5.1.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung	10
5.1.6 Schallschutz/Verkehrslärm	10
5.1.7 Altlasten	12
5.1.8 Kampfmittel	12
5.2 Belange von Natur und Landschaft	12

6. Umweltbericht	13
7. Gewichtung der unterschiedlichen Belange	13
8. Städtebauliche Daten	13
9. Kosten und Finanzierung	13
10. Gutachten	13

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Anlass

Gem. § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Frisia-Treuhand Schmädeke GmbH & Co. KG (FTSP), eine Bürogemeinschaft für Steuerberatung und Wirtschaftsprüfung an der Bürgerfelder Straße 1 in Oldenburg, plant den Umbau und die Umnutzung des Gebäudes Alexanderstraße 250 A, eine Verbindung zwischen beiden Gebäuden und die Neuorganisation des Stellplatzbereiches auf dem Betriebsgelände. Die Bürogemeinschaft verfügt über ca. 70 bis 80 Mitarbeiter und expandiert weiter, ist jedoch bzgl. der Räumlichkeiten an ihre Grenzen gestoßen.

Das Gebäude Alexanderstraße 250 A wurde in der Vergangenheit zu Wohnzwecken genutzt und von der FTSP aufgekauft. Hier sollen weitere Büroräume entstehen, zudem soll im oberen Geschoss eine Wohnnutzung möglich sein.

1.2 Ziel der Planung

Übergeordnetes Planungsziel für den verkehrsgünstig gelegenen Bereich stellt die Schaffung von zusätzlichem Raum für Dienstleistungen dar. Der Standort hierfür ist aufgrund der Lage an einer Hauptverkehrsstraße und der nahen Autobahnzufahrt äußerst günstig gelegen.

1.3 Vorhabenbeschreibung

Für die Planungen wurde ein Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt.

Die Planung dient dem vorgesehenen Umbau des Gebäudes Alexanderstraße 250 A von einem Wohn- zu einem Bürohaus mit einem Verbindungsbau zum bestehenden Büro- und Dienstleistungsgebäude Bürgerfelder Straße 1 sowie der Herstellung von 16 Pkw-Stellplätzen.

Das Bestandsgebäude an der Bürgerfelder Straße 1 soll mit Ausnahme des Verbindungsstückes zum neuen Bürogebäude nicht verändert werden.

Das Gebäude Alexanderstraße 250 A wird an der Westseite an einer Seite leicht zurückgebaut, zudem wird der Bereich des ehemaligen Wintergartens inkl. Flachdachanbau baulich aufgestockt. Dadurch wird das gesamte Gebäude zweigeschossig erscheinen. Im Übrigen bleibt der Grundriss des Gebäudes nahezu unverändert.

Während das Erdgeschoss vier Büroräume sowie Flur, Garderobe, Teeküche, WC und Lager sowie das Treppenhaus aufweist, kann gegebenenfalls im 1. Obergeschoss auch eine Wohnung eingerichtet werden. Hier ist die Nutzung noch nicht abschließend entschieden, derzeit ist auch dort eine Büronutzung vorgesehen.

Das vorgesehene Verbindungselement dient der Verbindung beider Gebäude, es wird eingeschossig ausgeführt.

Die 16 Stellplätze werden für die Pkw der Mitarbeiter benötigt. Die Anzahl der Beschäftigten im Gebäude Bürgerfelder Straße 1 ist in den letzten Jahren auf 70 bis 80 gestiegen, so dass ein erhöhter Stellplatzbedarf besteht. Dies ist innerhalb der vorliegenden Planung bereits berücksichtigt.

Die Erschließung der 16 Stellplätze soll von der Alexanderstraße aus erfolgen, wie es auch bereits bei der vorherigen Wohnnutzung ausgeübt wurde.

2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt östlich der Alexanderstraße und nordwestlich der Bürgerfelder Straße.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich erfasst eine ca. 0,33 ha große Fläche (Flurstücke 134/34, 138/4, 138/5 und 138/7 vollständig sowie 136/6 teilweise) zwischen der Alexanderstraße und der Bürgerfelder Straße.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes befinden sich im Eigentum von Frau Karin Schmädeke und werden von der Firma FTPS genutzt. Das Flurstück 136/6 befindet sich in Fremdeigentum (Alexanderstraße 254). Ein Teil dieser Fläche wird zur Sicherung der Erschließung über die Alexanderstraße in den Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit aufgenommen. Die (gemeinsame) Nutzung dieses 3,00 m breiten Streifens ist bereits privatrechtlich gesichert.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1996, in der Fassung der Neubekanntmachung Juni 2014, stellt die Flächen im Plangebiet für den östlichen Bereich als Wohnbaufläche und für den westlichen Teil als gemischte Baufläche dar.

Da die vorliegende Planung als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB durchgeführt werden kann, ist der Flächennutzungsplan entsprechend zu berichtigen (Zielsetzung: Bürostandort).

3.2 Bebauungsplan

Der für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes derzeit geltende Bebauungsplan Nr. 383 setzt für den Bereich entlang der Alexanderstraße Mischgebietsflächen fest, an der Bürgerfelder Straße ein allgemeines Wohngebiet.

3.3 Stadtentwicklungsplanung

Das Stadtentwicklungsprogramm (step2025) sieht zur Deckung des Bedarfs an Büroflächen u. a. die Standorte entlang der Radialen vor. Dies soll mit einer angemessenen städtebaulichen Verdichtung einhergehen. Die vorliegende Planung unterstützt diese Zielsetzung ausdrücklich.

4. Bestandsbeschreibung

4.1 Städtebau

Derzeit stellen sich das Plangebiet und die angrenzenden Flächen überwiegend als bebauter Bereich dar, teilweise mit Ziergärten. Entlang der Alexanderstraße befinden sich Wohngebäude, in die zum Teil auch geschäftlich-gewerbliche Nutzungen integriert sind, an der Bürgerfelder Straße schließen Wohngebäude an.

4.2 Verkehr

Die Erschließung der Grundstücksflächen erfolgt über die Alexanderstraße bzw. Bürgerfelder Straße. Änderungen hierzu sind nicht vorgesehen, allerdings soll die Zufahrt zur Alexanderstraße durch Verbreiterung auch für den Begegnungsfall ausgerichtet werden.

An der Alexanderstraße ist in kurzer Entfernung vom Baugebiet eine Bushaltestelle vorhanden.

4.3 Infrastruktur

Die Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen ist bereits im Bestand sichergestellt.

4.4 Entwässerung

Die Entwässerung ist bereits im Bestand sichergestellt.

Da mit der Planung nur geringfügige zusätzliche Versiegelungsmöglichkeiten geschaffen werden, ist keine Änderung dieser Situation erforderlich.

4.5 Naturhaushalt, Landschaftsschutz und Artenschutz

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut und erschlossen. Die Versiegelungsrate ist aufgrund der Hochbauten, der umgebenden Stellplatzflächen und der Erschließung hoch. Von Bedeutung ist hier allein ein das Plangebiet querender Graben III. Ordnung. Das Gewässer hat Vorflut zum Regenwasserkanal in der Bürgerfelder Straße und verläuft vollständig auf dem Grundstück Bürgerfelder Straße 1. In den Graben wird von mehreren Grundstücken gezielt Niederschlagswasser eingeleitet.

Der Graben stellt ein Gewässer im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes/Nds. Wassergesetzes (WHG/NWG) dar und ist grundsätzlich in offener Form zu erhalten.

4.6 Immissionsschutz

Durch die Lage an der Alexanderstraße und die räumliche Nähe zur Bundesautobahn A 293 (ca. 200 m) ist das Plangebiet durch Verkehrslärm erheblich vorbelastet. Eine weitere, geringe Vorbelastung besteht durch Gewerbelärm von dem südlich angrenzenden Gewerbebetrieb.

4.7 Bodenverhältnisse

Altlasten und Kampfmittel sind im Plangebiet nicht bekannt.

Aus dem Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen vorhanden. Da derartige Fundstellen nie auszuschließen sind, ist der auf der Planzeichnung vermerkte Hinweis zum Umgang mit Bodenfunden zu beachten.

4.8 Nichtdurchführung einer Umweltprüfung

Wird ein (vorhabenbezogener) Bebauungsplan als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" aufgestellt, kann bei der Wiedernutzbarmachung von Flächen, bei der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a Abs. 1 BauGB durchgeführt werden. Das vorliegende Plangebiet ist überwiegend bebaut sowie vollständig von Bebauung umgeben, so dass es sich um eine Innenentwicklung handelt.

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 umweltverträglichkeitsprüfungspflichtiges Vorhaben nicht vorbereitet wird. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst eine Größe von ca. 3 300 m², die zulässige Grundfläche liegt somit deutlich niedriger als 20 000 m². Ein umweltverträglichkeitsprüfungspflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet.

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.

5. Planinhalte

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden entsprechend dem Bestand und dem geplanten Vorhaben überwiegend „Bürogebäude“ sowie ein Bereich als Mischgebiet festgesetzt. Innerhalb des Baugebietes „Bürogebäude“ ist eine betriebsbezogene Wohnnutzung zulässig.

Für das Plangebiet gilt derzeit überwiegend die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA). Allgemeine Wohngebiete dienen überwiegend dem Wohnen. Dies entspricht hier jedoch weder der Bestandssituation noch der geplanten Nutzung.

Angrenzend befinden sich entlang der Alexanderstraße festgesetzte Mischgebiete und im Bereich der Bürgerfelder Straße weitere allgemeine Wohngebiete.

Durch die Aufgabe der Wohnnutzung im zentralen Bereich des Plangebietes soll dieses Gebäude ebenfalls einer Büronutzung zugeführt werden.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend dem Bestand an Bebauung und der Planung der Bürogebäude festgesetzt.

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird 0,5 festgesetzt, dies entspricht dem Bestand an Hauptgebäuden. Gem. § 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist eine Überschreitung dieses Wertes für Stellplätze und deren Zufahrten um 50 % zulässig, so dass insgesamt eine Versiegelung des Plangebietes von bis zu 75 % möglich ist. Dies ist erforderlich, weil zum einen durch die Angestellten und Klienten ein relativ hoher Stellplatzbedarf besteht und zum anderen auch eine lange Zufahrt zur Alexanderstraße zu berücksichtigen ist. Da das Plangebiet zudem im Nahbereich einer der Hauptverkehrsstraßen der Stadt Oldenburg liegt und die Stadt für diese Bereiche gemäß step2025 explizit eine verdichtete Bebauung vorsieht, wird dies für verträglich erachtet.

Die festgesetzte Zweigeschossigkeit entspricht den geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 383 für die Mischgebiete an der Alexanderstraße in diesem Bereich. Aufgrund der dort vorhandenen Nutzungsstruktur ist es ableitbar, dass die im vorliegenden Bebauungsplan-gebiet geplanten (und auch bereits ausgeübten) Nutzungen sich an diesem Wert orientieren. Für die angrenzenden allgemeinen Wohngebiete gilt zwar nur eine Eingeschossigkeit, um hier mit der vorliegenden Planung jedoch keine unmaßstäbliche Bebauung zu ermöglichen, wurde zusätzlich festgesetzt, dass die Gebäudehöhen zwischen 14 bzw. 16 m über Normalnull (NN) sowie das Verbindungsstück 12 m über NN nicht überschreiten dürfen. Die Höhenlage der Bürgerfelder Straße beträgt nach Aussage des OOWV ca. 6,85 m über NN in Höhe des Gebäudes Bürgerfelder Straße 1.

5.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt, weil die festgesetzten Baugrenzen die bestehenden Gebäude teilweise umfahren und ein kleinteiliger Erweiterungsspielraum allein im Bereich des Bestandsgebäudes besteht. Die Baugrenzen für das umzunutzende Bürogebäude entsprechen den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes des Architekturbüros van Döllen.

5.1.4 Grünflächen

Zur Abschirmung des Stellplatzes zu den nördlich angrenzenden Nachbargrundstücksflächen wird in der privaten Grünfläche (PG 1) mit dem Anpflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB eine einreihige Schnitthecke angelegt und unterhalten. Zu verwenden sind standortgerechte Gehölze mit Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) und Weißdorn (*Crataegus monogyna*) als Heckenpflanzen.

Bei neuen ebenerdigen Stellplatzanlagen ist gemäß städtischer Vorgaben für je fünf Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbaum (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16/18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) in maximal 3,00 m Entfernung anzupflanzen und zu unterhalten. Die durchwurzelbare unbefestigte Fläche im Bereich der Baumscheiben muss bei Neupflanzungen mindestens 16 m² betragen. Es ist eine freie Entwicklung der Baumkronen zu gewährleisten, ein Rückschnitt des Leittriebes ist nicht zulässig. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzung zu ersetzen. Die Bäume sollen innerhalb der privaten Verkehrsfläche (PG 2) angepflanzt werden.

Bestandsgemäß wird der das Plangebiet querende Graben als Wasserfläche festgesetzt.

Bestandsgemäß wird der das Plangebiet querende Graben als Wasserfläche nachrichtlich übernommen.

5.1.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Stellplätze für die Bürogemeinschaft sind derzeit an der Bürgerfelder Straße angeordnet, sie sollen in Teilen (16 Stellplätze) auf das erworbene Grundstück Alexanderstraße 250 A verlagert werden. Diese Stellplätze können über eine bestehende Wegeparzelle (die Zufahrt zum ehemaligen Wohngebäude) von der Alexanderstraße zwischen den Gebäuden 250 und 254 erschlossen werden. Um hier störungsfreie Zu- und Abfahrten zum und vom Plangebiet zu gewährleisten, kann in Abstimmung mit dem nördlichen Nachbarn eine 3,00 m breite Fläche gemeinsam genutzt werden.

Die bestehende Stellplatzanlage an der Bürgerfelder Straße soll nicht verändert werden.

Die Erschließung des Plangebietes und der Stellplatzanlagen erfolgt für den östlichen Teil des Plangebietes über die Bürgerfelder Straße direkt. Für den westlichen Teil mit der zentralen Stellplatzanlage wird die bestehende Anbindung zum Gebäude Alexanderstraße 250 A weiter genutzt, sie ist deshalb als nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt.

Um hier auch den Begegnungsfall zu ermöglichen, war es notwendig, auch einen 3,00 m breiten Streifen vom nordwestlich angrenzenden Flurstück in Anspruch zu nehmen. Diese Fläche wurde als nicht überbaubare Grundstücksfläche des Mischgebietes festgesetzt, welches entlang der Alexanderstraße gilt. Für diese Fläche ist zusätzlich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt. Da der Bereich sich nicht im Eigentum der Vorhabenträgerin befindet, ist er auch nicht Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes und wurde deshalb gem. § 12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit einbezogen. Hochbauliche Anlagen sind hier ausgeschlossen.

Die Anlagen der Ver- und Entsorgung sind im Bestand bereits vorhanden, Änderungen dazu sind nicht vorgesehen.

5.1.6 Schallschutz/Verkehrslärm

Büronutzungen genießen einen geringeren Schutzanspruch als Wohnnutzungen, so dass die geplante Nutzung auch aus lärmschutztechnischer Sicht besser in diesen lärmvorbelasteten Bereich hineinpasst. Zum Schutz von gesunden Arbeitsverhältnissen sind jedoch passive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen.

Durch das Vorhaben wird gewerblicher Lärm (hierbei insbesondere der Zu- und Abfahrtsverkehr) erzeugt. Dies war ebenso zu prüfen wie die Frage, inwieweit gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse im Plangebiet bestehen. Das Plangebiet ist durch das Verkehrsaufkommen auf der

Alexanderstraße und der Bundesautobahn A 293 vorbelastet. Zu beiden Fragestellungen wurde eine Begutachtung durchgeführt.¹

Zum Straßenverkehrslärm wurden die Verkehrsprognosedaten für die Bundesautobahn A 293 (Prognosepunkt: 2013) sowie die von der Stadt Oldenburg bereitgestellten Daten der Alexanderstraße aus dem Jahr 2010 mit Prognosezuschlag 2030 berücksichtigt. Demzufolge sind für das Jahr 2030 durchschnittliche tägliche Verkehrsstärken (DTV-Werte) von 45 386 Kfz auf der A 293 zwischen den Abfahrten Nadorst und Bürgerfelde zu erwarten, auf dem Teilstück zwischen dem Dreieck West und der Abfahrt Bürgerfelde 59 439 Kfz. Auf der Alexanderstraße wird die Belastung 25 517 Kfz betragen.

Die aus den zukünftigen Verkehrspegeln abgeleiteten Emissionspegel führen im Plangebiet zur Tagsituation zu Werten zwischen 55 und 65 dB(A) bei nach DIN 18005 für Mischgebiete maximal zulässigen 60 dB(A). Während der Nachtstunden (22.00 bis 06.00 Uhr) sind nach DIN 18005 Werte von 50 dB(A) zulässig. Hier beträgt die tatsächliche Belastung größtenteils zwischen 50 und 55 dB(A), in Randbereichen ohne Bebauung über 55 dB(A) und im Bereich des Erschließungsweges an der Alexanderstraße über 60 dB(A). Insofern waren hier die Lärmpegelbereiche II bis IV festzusetzen, die daraus resultierenden Anforderungen an die Außenbauteile sind aus der textlichen Festsetzung abzuleiten. Damit werden nicht nur die gesunden Arbeitsverhältnisse in den Büroräumen gesichert, sondern auch die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse der zulässigen betriebsbezogenen Wohnnutzung.

Zur Beurteilung der gewerblichen Geräuschimmissionen nach TA Lärm war zunächst zu berücksichtigen, dass von der Büronutzung in der Regel zur Nachtzeit keine Emissionen auf die Nachbarschaft einwirken, also kein Zu- und Abfahrtsverkehr stattfindet. Relevant sind hierbei nur die Pkw-Bewegungen durch Mitarbeiter und Besucher des Bürostandortes. Im zentralen Bereich des Plangebietes sollen 16 Stellplätze entstehen, die von Mitarbeitern zu nutzen sind. Am Hauptgebäude an der Bürgerfelder Straße werden 23 Stellplätze angeboten. Erwartet werden insgesamt aus dem Mitarbeiterverkehr maximal 160 Fahrten am Tag, durch Besucher zusätzlich 20 Fahrten (10 Besucher, 20 Pkw-Bewegungen). An den nächsten Immissionspunkten resultieren Belastungen zwischen 37,2 dB(A) und 44,0 dB(A) zur Tagzeit, die Nachtzeit ist mangels Betrieb irrelevant. Bezüglich gewerblicher Lärmimmissionen sind gemäß der TA Lärm am Tag Werte von maximal 55 dB(A) im allgemeinen Wohngebiet und 60 dB(A) im Mischgebiet zulässig. Die Grenzwerte der TA Lärm werden also sicher eingehalten.

¹ itap: Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 54 (Bürostandort Alexanderstraße) in 26127 Oldenburg, Oldenburg, d. 19. November 2015

5.1.7 Altlasten

Die Flurstücke 138/5 und 138/4 an der Alexanderstraße liegen nach Kenntnisstand der Stadt Oldenburg nicht im Bereich eines registrierten Altlastenstandortes.

5.1.8 Kampfmittel

Hinweise auf Kampfmittel liegen nicht vor.

5.2 Belange von Natur und Landschaft

Für die Eingriffsbeurteilung sind im Wesentlichen Maß und Umfang von Bauflächen (maximale Versiegelungsrate in Form der GRZ) sowie Gebäudehöhe und Ausstattung als wesentliche Kriterien für den Naturhaushalt sowie für das Landschafts- bzw. Ortsbild ausschlaggebend. Bei den Flächen des Plangebietes handelt es sich um einen Bereich, für den bereits ein Bebauungsplan gilt. Dieser sieht für das Teilgebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) mit einer GRZ von 0,3 vor. Bis auf eine Teilfläche (Flurstück 138/5) sind die Grundstücke auch bereits bebaut und umfassen neben Gebäuden (überwiegend Bürogebäude) auch umfangreiche gepflasterte Parkplätze, die von gestalteten Grünflächen (mit Stauden, Sträuchern und einzelnen Bäumen) getrennt sind. Das Gebäude Alexanderstraße 250 A auf dem Grundstück 138/4 wird derzeit umgebaut, während das angrenzende Flurstück Nr. 138/5 nicht genutzt wird (eingeebener Offenbodenbereich mit Mutterbodenauflage). Entlang der Parzellengrenze verläuft ein offener Graben.

Die vorhabenbezogenen Änderungen lassen kleinteilig höhere Versiegelungsraten gegenüber der Festsetzung im bestehenden Bebauungsplan zu. Gleichzeitig handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB, so dass die Größe des Eingriffs zwar zu ermitteln, der Eingriff jedoch nicht auszugleichen ist.

Eine artenschutzrechtliche Problematik ist nicht zu erkennen, da es sich um eine Übernahme der bestehenden Nutzungen handelt, die um nordwestliche Teilflächen, die ebenfalls teilweise schon bebaut sind, erweitert werden. Vorkommen seltener Vögel, Quartiere von Fledermäusen oder sonstige streng geschützte Arten sind nicht bekannt und aufgrund der Bestandsausprägung auf den Erweiterungsflächen auch nicht zu erwarten, so dass zum derzeitigen Zeitpunkt davon ausgegangen wird, dass keine artenschutzrechtlichen Belange dem Vorhaben dauerhaft entgegenstehen. Die auf der Umsetzungsebene zu berücksichtigenden Anforderungen zum Artenschutz werden mit der für den Artenschutz zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt.

6. Umweltbericht

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

7. Gewichtung der unterschiedlichen Belange

Der Nachverdichtung von geschäftlich-gewerblichen Nutzungen und somit der Schaffung und Sicherung von auch zukunftssträchtigen Arbeitsstätten wird ein hohes Gewicht eingeräumt. Aufgrund der Nähe zu Verkehrslärmquellen ist zudem der Standort für Wohnnutzungen zumindest im Nahbereich zur Alexanderstraße nur eingeschränkt attraktiv, gewerbliche Nutzungen mit einem höheren Emissionsverhalten passen zudem nicht zu der nördlich angrenzenden Wohnbebauung. Insofern wird die ausgeübte Nutzung aus dem Dienstleistungssektor für optimal an diesem Standort erachtet.

Die Vorbelastung des Plangebietes durch den Verkehrslärm wird zugunsten des Belanges der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in Kauf genommen.

8. Städtebauliche Daten

Größe des Geltungsbereiches	3 315 m ²
- davon: vorhabenbezogener Teil des Bebauungsplanes	3 225 m ²
- davon Angebotsbebauungsplan	90 m ²

9. Kosten und Finanzierung

Die Kosten der Bauleitplanung und die bei der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 entstehenden Kosten werden im Durchführungsvertrag geregelt und vom Investor übernommen.

10. Gutachten

Schalltechnisches Gutachten der Firma itap, Institut für technische und angewandte Physik GmbH, Marie-Curie-Straße 8, 26129 Oldenburg, November 2015.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) in seiner Sitzung am 22.08.2016 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, 27.9.2016

Oberbürgermeister

