

# Stadt Oldenburg

---

Änderung Nr. 1  
des Bebauungsplanes N-711  
Nördlich Gebkenweg

---



# STADT OLDENBURG

---

**BEBAUUNGSPLAN N-711  
NÖRDLICH GEBKENWEG**

## **Inhaltsangabe**

**SATZUNG**

**PLANZEICHNUNG**

**BEGRÜNDUNG**

**STÄDTEBAULICHER LEITPLAN**

Auftraggeber: Nord-West Bauträger GmbH & Co. KG  
Oldenburger Straße 216 D  
26203 Wardenburg

Planungsverfasser:



Bremer Straße 18  
26135 Oldenburg  
Tel.: 0441 / 92696-0  
Fax: 0441 / 92696 29

1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG .....	2
2	RAHMENBEDINGUNGEN .....	2
2.1	Bestehende Rechtsverhältnisse .....	2
2.2	Örtliche Gegebenheiten .....	3
2.3	Vorhandener Zustand .....	3
2.4	Lärmimmissionen .....	3
3	INHALT DES PLANES .....	4
3.1	Grundsätzliche Festsetzungen .....	4
4	NATUR UND LANDSCHAFT .....	5
4.1	Bestand/Planerische Festsetzungen .....	5
4.1.1	Landschaftspflegerische Maßnahmen/Eingriffsregelung .....	5
4.2	Ersatzmaßnahmen .....	6
4.2.1	Anlage von extensiv genutztem Grünland .....	6
4.2.2	Anlage von Gehölzflächen .....	7
5	KOSTEN DER MASSNAHMEN .....	8
6	STÄDTEBAULICHE DATEN .....	8

## **1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Entgegen der ursprünglichen Planungsabsicht soll die zwischen der ehemaligen Hofstelle und der Heinrich-Renken-Straße gelegene Fläche nunmehr als überbaubare Fläche festgesetzt werden.

Im südlichen Bereich des Mischgebietes 1 (MI 1) und des allgemeinen Wohngebietes sollen die Baugrenzen des jeweiligen Gebietes und damit auch die Gebietsabgrenzung geringfügig in westlicher Richtung verschoben werden, um für das allgemeine Wohngebiet eine zweckmäßigere Grundstücksausnutzung zu erreichen.

Für das nördliche Mischgebiet wird die Erschließung der Grundstücke in den nördlichen Grundstücksbereich verlagert.

Für einen Teil der privaten Grünfläche entfällt die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Maßnahmenfläche), da sich dieses für diese Flächen als nicht umsetzbar herausgestellt hat.

Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche wird an den tatsächlichen Verlauf der Lärmpegelbereiche gemäß dem Schalltechnischen Gutachten angepasst.

## **2 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes N-711 wurde im Parallelverfahren die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes vollzogen. Im wirksamen Flächennutzungsplan wird für den Änderungsbereich eine gemischte Baufläche dargestellt.

Das Plangebiet grenzt an folgende Bebauungspläne an und überdeckt diese teilweise:

- im Westen            N-711 (rechtsverbindlich seit 10.05.2002)
- im Norden            N-670 (Aufstellungsbeschluss vom 23.09.1992)
- im Osten            N-433 2. Änderung (rechtsverbindlich seit 16.04.2004)
- im Süden            N-553 (rechtsverbindlich seit 28.05.1993).

Westlich des Plangebiets verläuft die BAB 293, die Vorschriften des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) sind zu beachten.

Die Plangrundlage für den Bebauungsplan ist vom Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Wegner in Oldenburg erstellt worden. Der Übersichtsplan zum Bebauungsplan wurde vom Fachdienst Geoinformation, Vermessung und Statistik der Stadt Oldenburg erstellt.

Der Bebauungsplan N-711 (nördlich Gebkenweg) ist seit dem 10.05.2002 rechtsverbindlich. Die in dem Bebauungsplan N-711 (nördlich Gebkenweg) getroffenen

Festsetzungen mit der dazugehörigen Begründung bleiben, soweit nicht durch diese Änderung Nr. 1 etwas anderes festgesetzt wird, Bestandteil der Planung.

Die Stadt Oldenburg stellt die hier vorliegende Bauleitplanung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) auf. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB sieht vor, dass folgende Vorschriften nicht anzuwenden sind:

- die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- der Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind,
- die Überwachung (Monitoring) nach § 4c BauGB.

## **2.2 Örtliche Gegebenheiten**

Der Planbereich liegt im Norden der Stadt Oldenburg im Stadtteil Nadorst zwischen den Gewerbeflächen an der Bundesautobahn (BAB) 293 im Westen und Wohnbauflächen im Osten. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt ca. 4,0 km. Der Änderungsbereich wird vom südlich gelegenen Gebkenweg, der mit einer ca. 4,50 m breiten leichten Schwarzdecke befestigt ist, durch die Straße Am Wemkenhof und die Heinrich-Renken-Straße erschlossen.

Im Plangebiet befindet sich ein Baudenkmal, Bauernhof mit Hauptgebäude und Nebengebäuden.

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich von Gewerbelärm und von Verkehrsgläuschen, insbesondere von der BAB 293. Längs der Autobahn ist im Bereich des Änderungsbereiches eine Lärmschutzwand vorhanden. Nördlich, im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit Fuß- und Radweg des Bebauungsplanes N-711 endet die Lärmschutzwand.

## **2.3 Vorhandener Zustand**

Die Straße Am Wemkenhof und die Heinrich-Renken-Straße sind als Baustraßen hergestellt. An der Heinrich-Renken-Straße ist ein Wohngebäude fertiggestellt. An der Straße Am Wemkenhof ist ein Doppelhaus und ein Einzelhaus im Bau. Das Bauernhaus der denkmalgeschützten Hofstelle wird als Einzelhandelsgeschäft (Weinladen), ein Nebengebäude als Wohnhaus genutzt.

## **2.4 Lärmimmissionen**

Bei der Festsetzung der Baugebiete für den Bebauungsplan N-711 war die Lärmvorbelastung des Gebietes zu beachten. Zur Beurteilung der Lärmimmissionen auf das Gebiet, insbesondere auf die Bereiche die als Wohn- und Mischgebiet festgesetzt wurden, wurde ein schalltechnisches Gutachten von der Stadt Oldenburg erstellt. Dieses Gutachten vom 11.09.2000 stellt die Immissionsbelastungen und ihre Auswirkungen auf den Bauleitplan dar und wurde bei der Festsetzung der Baugebiete berücksichtigt.

### 3 INHALT DES PLANES

#### 3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Im Flächennutzungsplan werden für den Bereich der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes N-711 gemischte Bauflächen dargestellt.

Die zwischen dem Baudenkmal, ehemaligen Hofstelle, und der Heinrich-Renken-Straße gelegene Fläche, die im Bebauungsplan N-711 als nicht überbaubare Fläche festgesetzt wurde, wird als überbaubare Fläche festgesetzt. Die Denkmaleigenschaft der Hofstelle wird durch eine Bebauung der westlich gelegenen Fläche mit einem Hauptbaukörper als nicht gefährdet angesehen. Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren wird seitens der unteren Denkmalschutzbehörde darauf geachtet, dass ein zu errichtendes Gebäude sich in die Umgebung des Baudenkmal einfügt. Diese überbaubare Fläche soll nicht über die in der Heinrich-Renken-Straße vorgesehenen öffentlichen Parkplätze erschlossen werden. Hierfür wird hier ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Die Erschließung soll nördlich vom Wendekreis, bzw. südlich über ein Geh- und Fahrrecht auf dem Flurstück 17/21 erfolgen.

Im südlichen Bereich des Mischgebietes 1 (Mi 1) und des allgemeinen Wohngebietes werden die Baugrenzen des jeweiligen Gebietes und damit auch die Gebietsabgrenzung geringfügig in westlicher Richtung verschoben, um für das allgemeine Wohngebiet eine zweckmäßigere Grundstücksausnutzung zu erreichen.

Für das nördlich gelegene Mischgebiet wird die Erschließung der Grundstücke in den nördlichen Grundstücksbereich verlagert. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger zu belastende Fläche wird nördlich der überbaubaren Fläche festgesetzt. Zusätzlich wird ein Leitungsrecht im Bereich der nicht überbaubaren Flächen in Richtung des Wendehammers der Heinrich-Renken-Straße festgesetzt.

Für einen Teil der privaten Grünfläche entfällt die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Maßnahmenfläche), da sich diese für diese Flächen als nicht umsetzbar herausgestellt hat.

Um den Eigentümern der Grundstücke des Mischgebietes, die zugleich mit einem Teil ihres Grundstückes in der privaten Grünfläche liegen, die Möglichkeit der Abgrenzung zum Nachbarn zu ermöglichen, wird textlich festgesetzt, dass auf den privaten Grünflächen, die nicht zugleich Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind, durchsichtige (i. S. von § 12 a Abs. 2 Nr. 1 Niedersächsischer Bauordnung) Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,9 m über Geländeoberfläche zulässig sind.

Zusätzlich wird textlich festgesetzt, dass auf dem Flurstück 17/6 (Grundstück mit Wohngebäude im Bereich der denkmalgeschützten Hofanlage) Wege und Terrassen bis zu einer Fläche von 80 m<sup>2</sup> zulässig sind.

Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche wird an den tatsächlichen Verlauf der Lärmpegelbereiche gemäß dem Gutachten angepasst.

Durch die angrenzende BAB 293 sind die gesetzlichen Regelungen des Bundesfernstraßengesetzes zu beachten. Dieses ist die Baubeschränkungszone von 100 m

ab Fahrbahnrand der BAB. Innerhalb der Baubeschränkungszone sind Anlagen der Außenwerbung mit Sichtrichtung zur Autobahn nicht zugelassen.

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind stadtbildprägend und sollen langfristig gesichert werden. Insbesondere die im Bereich der denkmalgeschützten Hofstelle vorhandenen Bäume sind für das Stadtbild sehr wichtig.

## 4 NATUR UND LANDSCHAFT

### 4.1 Bestand/Planerische Festsetzungen

Die Obstbaumwiesen im Bereich des denkmalgeschützten Bauernhauses und im nordöstlichen Planbereich wurden entsprechend den Vorgaben des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan N-711 mit 15 standortgerechten einheimischen Obstgehölzen ergänzt und werden extensiv genutzt. Im Bereich des nun als Wohngebäude genutzten ehemaligen Nebengebäudes der denkmalgeschützten Hofanlage (Flurstück 17/6) ließ sich die Anlage einer artenreichen Wiese mit extensiver Nutzung nicht umsetzen. Da dieses auch für die an das nördlich gelegene Mischgebiet südlich angrenzende Grünfläche gilt, wird für beide Grünflächen (330 m<sup>2</sup> und 370 m<sup>2</sup>) auf die Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft verzichtet.

#### 4.1.1 Landschaftspflegerische Maßnahmen/Eingriffsregelung

Das Flurstück 17/6 mit Garten sowie den zusätzlichen Versiegelungen (Terrasse, Wege) muss aus der „Maßnahmenfläche“ herausgenommen und zusätzlich kompensiert werden, da es intensiv als Ziergarten und nicht extensiv als Obstwiese genutzt wird.

Planung alt: 330 m<sup>2</sup> x Wertstufe (WS) 3,0 = 990 Werteinheiten (WE).

Aufgrund der zusätzlichen Versiegelung (Terrasse, Wege) von ca. 80 m<sup>2</sup> reduziert sich die Gartenfläche auf ca. 250 m<sup>2</sup> und auf WS 1,0, so dass bei der 1. Änderung nur noch 250 WE für das Flurstück 17/6 bleiben.

990 WE – 250 WE = **740 WE**, die zusätzlich kompensiert werden müssen.

Die dreieckige „Maßnahmenfläche“ im Süden des MI<sub>2</sub> wird herausgenommen und als private Grünfläche dargestellt, da sie intensiv als Ziergarten und nicht extensiv genutzt werden wird.

Planung alt: 370 m<sup>2</sup> x WS 2,5 = 925 WE

Planung neu: 370 m<sup>2</sup> x WS 1,0 = - 370 WE

555 WE

Es müssen weitere **555 WE** zusätzlich kompensiert werden.

Insgesamt müssen 740 + 555 = **1.295 WE zusätzlich** kompensiert werden.

Die Erweiterung der überbaubaren Fläche auf das Flurstück 17/31 hat keine zusätzliche Kompensation zur Folge, da bei der Eingriffsbilanzierung im GOP zum B-Plan N-711, trotz der Ausweisung als nicht überbaubare Fläche, schon von einer Versiegelung der Fläche durch Parkplätze von 52,5 % ausgegangen wurde (Grundflächenzahl 0,35 + 50% Überschreitung = 52.5%).

Der Investor hat auf dem Flurstück 253/21 der Flur 29, Gemarkung Ohmstede nur noch eine Restfläche von 655 m<sup>2</sup>/WE zur Verfügung, da die übrigen Flächen schon als Kompensation für die Bebauungspläne N-711 „Nördlich Gebkenweg“ und Nr. 678 „Wunderburgpark“ angerechnet wurden.

Die restlichen **640 WE** (1.295 – 655 = 640) werden auf den Flurstücken 310/13 und 310/19 der Flur 33, Gemarkung Ohmstede kompensiert.

## 4.2 Ersatzmaßnahmen

### 4.2.1 Anlage von extensiv genutztem Grünland

Das Flurstück 253/21 der Flur 29 in der Gemarkung Ohmstede im Moorplacken liegt östlich des Bornhorster Sees innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Oldenburg-Rasteder Geestrand“ und liegt nach Aussagen des Landschaftsplanes der Stadt Oldenburg innerhalb eines Bereiches, der die Kriterien eines Naturschutzgebietes erfüllt. Die Fläche wird derzeit überwiegend als Grünland genutzt. Kleinflächige Teilbereiche sind mit Moorbirkenwald bestanden. Es handelt sich vorwiegend um mesophiles Grünland mit Feuchtheizern auf Hochmoorböden. Die östlichen Teilflächen sind als seggen- und binsenreiches Nassgrünland gemäß § 28a NNatG geschützt. Angrenzend befinden sich relativ artenreiche Gräben sowie weitere Grünlandflächen, nordöstlich auch entwässerte Moorbirkenwälder.

Das Flurstück 253/21 eignet sich grundsätzlich als Kompensationsfläche für Eingriffe an anderer Stelle. Der aktuelle Biotopwert des überwiegenden Teilbereichs beträgt gemäß dem Bewertungsmodell der Stadt Oldenburg 2,0. Durch geeignete Maßnahmen lässt sich bei einer zukünftigen extensiven Grünlandnutzung eine Wertsteigerung um den Faktor 1,0 auf den Biotopwert 3,0 erzielen. Der gemäß § 28a NNatG geschützte Teilbereich ist mit 3,5 zu bewerten und nicht weiter aufwertbar. Insofern ließe sich auf dem o. g. Flurstück noch eine Restfläche von **655 m<sup>2</sup>/WE** aufwerten.

Zur Erreichung des Kompensationszieles sind folgende Nutzungsaufgaben zu erfüllen:

- Die Nutzung der Grünlandfläche hat als Dauergrünland und als ein- bis zweischürige Mähwiese zu erfolgen. Dabei darf die erste Mahd nicht vor dem 30.06. eines Jahres erfolgen. Das Mähgut ist jeweils abzutransportieren. Alternativ ist eine Beweidung mit maximal 3 Tieren pro ha mit Ausnahme von Pferden, Schafen, Ziegen und Rotwild möglich. Bei Beweidung hat im Herbst des jeweiligen Jahres ein Pflegeschnitt mit Abtransport des Mähgutes zu erfolgen. Eine dauerhafte Nutzung im o. g. Sinn ist durchzuführen.
- Jegliche Düngung, das Aufbringen von Schädlings- und Pflanzenbekämpfungsmitteln, Grünlandumbruch und umbruchlose Grünlanderneuerung sind unzulässig. Schleppen und Walzen ist in der Zeit zwischen dem 15.03. und 01.07. eines Jahres nicht zulässig.
- Die Neuanlage von Gräben, Gruppen und Drainagen ist unzulässig. Vorhandene Drainagen sind zu schließen. Die ordnungsgemäße Unterhaltung vorhandener Gräben bleibt unberührt.



- Die darüber hinaus gehenden Inhalte der Landschaftsschutzgebiets-Verordnung Oldenburg-Rasteder Geestrand sind einzuhalten. Abweichungen in Bezug auf die o. g. Nutzungen sind nur in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oldenburg zulässig.

Die westlich hieran angrenzende Teilfläche des Flurstückes wird bereits als Kompensationsfläche mit gleichen Nutzungsaufgaben für die Bebauungspläne N-711 und Nr. 678 genutzt.

#### 4.2.2 Anlage von Gehölzflächen

Die Flurstücke 310/13 und 310/19 der Flur 33 in der Gemarkung Ohmstede liegen nordwestlich der Überführung der Butjadinger Straße über die Autobahn und nach Aussagen des Landschaftsplanes der Stadt Oldenburg innerhalb eines Bereiches, in dem historisch gewachsene Kulturlandschaftsformen gesichert und eine ökologisch angepasste Gebietsbewirtschaftung entwickelt werden soll. Die Fläche wird derzeit überwiegend als Brachfläche genutzt. Teilbereiche sind schon mit jungem Eichenwald bestanden. Angrenzend befinden sich wallheckenreiche landwirtschaftliche Flächen.

Die Flurstücke 310/13 und 310/19 eignen sich grundsätzlich als Kompensationsflächen für Eingriffe an anderer Stelle. Der aktuelle Biotopwert des überwiegenden Teilbereichs beträgt gemäß dem Bewertungsmodell der Stadt Oldenburg 2,0. Durch geeignete Maßnahmen lässt sich bei einer zukünftigen Waldnutzung eine Wertsteigerung um den Faktor 1,0 auf den Biotopwert 3,0 erzielen. Der mit Gehölzen bestandene Teilbereich ist mit 3,0 zu bewerten und nicht weiter aufwertbar. Aufgrund der beiden Erdgasleitungen, die mittig durch das Flurstück 310/19 verlaufen und von denen ein Pflanzabstand von je 4 m eingehalten werden muss, ist noch eine Restfläche von ca. 600 m<sup>2</sup> (=600 WE) durch eine Anpflanzung von Eichen (*Quercus robur*) aufzuwerten. Die restlichen 40 m<sup>2</sup> (=40 WE) werden auf dem Flurstück 310/13 kompensiert und grundbuchlich über die Stadt Oldenburg gesichert.

Bei der Auswahl der Gehölze wird in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation auf standortgerechte Arten zurückgegriffen. Für die Anlage der Laubgehölze werden folgende Gehölzarten mit einem Pflanzabstand von ca. 2 x 2 m empfohlen:

##### Bäume:

Sand-Birke	( <i>Betula pendula</i> )
Rot-Buche	( <i>Fagus sylvatica</i> )
Stiel-Eiche	( <i>Quercus robur</i> )
Eberesche	( <i>Sorbus aucuparia</i> )

##### Sträucher: (als etwa 5 m breiten Waldsaum zur Autobahn hin anlegen)

Hasel	( <i>Corylus avellana</i> )
Weißdorn	( <i>Crataegus monogyna</i> )
Schlehe	( <i>Prunus spinosa</i> )
Schwarzer Holunder	( <i>Sambucus nigra</i> )

Pflanzqualität: Verpflanzte Heister mit einer Höhe von 100-150 cm

Nach erfolgreicher Umsetzung der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen können die verbliebenen Eingriffe in den Naturhaushalt als ausgeglichen angesehen werden. Eine Kompensation der Eingriffe ist damit erreicht.

Die Unterhaltung und Pflege der Kompensationsflächen hat sich in erster Linie an landschaftspflegerischen Gesichtspunkten zu orientieren. Eine andere Nutzung ist auszuschließen.

In den Gehölzpflanzungen ist der Krautbewuchs in der Zeit der Fertigstellung regelmäßig zu entfernen, um eine optimale Entwicklung der Gehölze zu gewährleisten.

## 5 KOSTEN DER MASSNAHMEN

Der Unternehmer schließt mit der Stadt Oldenburg einen städtebaulichen Vertrag, der im Wesentlichen folgende Punkte beinhaltet: Die Stadt überträgt dem Unternehmer die Erbringung der städtebaulichen Leistungen sowie die Herstellung der externen Kompensationsmaßnahmen.


Für die Stadt Oldenburg fallen außer den Verwaltungskosten keine weiteren Kosten an.

## 6 STÄDTEBAULICHE DATEN

Plangebietsgröße	ca. 16.440 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 3.580 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsfläche (Fuß-/Radweg)	ca. 28 m <sup>2</sup>
Mischgebiet	ca. 6.095 m <sup>2</sup>
allgemeines Wohngebiet	ca. 2.715 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünfläche	ca. 420 m <sup>2</sup>
private Grünfläche	ca. 3.595 m <sup>2</sup>

Die Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) in seiner Sitzung am 29.05.2006 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg (Oldb), den 12. Dez. 2007

  
Oberbürgermeister

