

Begründung zum Bebauungsplan S-725 (Gerhard-Stalling-Straße/östlicher Teil)

1. Anlaß und Ziel der Planung

Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) hat am 16.02.1999 beschlossen, für die Flächen der zu verlängernden Gerhard-Stalling-Straße zwischen der Bremer Heerstraße und dem in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünzug in nördlicher Verlängerung des Brahmweges den Bebauungsplan S-725 aufzustellen.

Die Flächen sind im Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg (Oldb) (FNP '96) im wesentlichen als gewerbliche Bauflächen dargestellt, lediglich am westlichen und östlichen Rand des Plangebietes befinden sich Grünflächen. Ziel der Planung ist es, hier eine neue Straßenverbindung zu schaffen, die zum einen den Stadtteil Krusenbusch und zum anderen das Gewerbegebiet Tweelbäke besser an das überörtliche Straßennetz anschließt. Grundlage der Planung ist der in der Verwaltung abgestimmte Straßenvorentwurf, der den Anliegern in seinen wesentlichen Elementen am 11.03.1999 vorgestellt wurde.

2. Rahmenbedingungen

2.1. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Flächen des Plangebietes sind im wirksamen FNP '96 im wesentlichen als gewerbliche Baufläche und lediglich am westlichen und östlichen Rand des Plangebietes als Grünflächen dargestellt. Durch die 2. FNP-Änderung wurde ein Teil des nördlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes S-725 als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“ dargestellt.

Durch die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes, die parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren betrieben wird, soll der FNP den veränderten verkehrsplanerischen Vorstellungen angepaßt werden. Entsprechend der Systematik des FNP wird hier eine Fläche für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt werden. Der weitere Trassenverlauf Gerhard-Stalling-Straße, westlich an den Geltungsbereich des S-725 anschließend, wird durch das Bebauungsplanverfahren S-719 (Gerhard-Stalling-Straße/Am Schmeel) zusammen mit den dort geplanter Bauflächen bauleitplanerisch beordnet.

Der Stadtentwicklungswegplan Krusenbusch/Tweelbäke sieht Verlauf und Funktion der Gerhard-Stalling-Straße in der in dieser Planung vorgesehenen Form vor.

Der Geltungsbereich überdeckt die Bereiche von drei rechtsverbindlichen Bebauungsplänen: Der seit dem 04.01.1991 rechtsverbindliche Bebauungsplan S-619 (Scheibenweg) setzt hier zum einen - die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes S-725 übernommenen - Verkehrsflächen der Gerhard-Stalling-Straße und zum anderen Gewerbe- und Grünflächen fest.

Der seit dem 27.11.1992 rechtsverbindliche Bebauungsplan S-619 I (Gerhard-Stalling-Straße) hat die Verlängerung der Gerhard-Stalling-Straße Richtung Osten planerisch beordnet. Der

Plan setzt neben der Straßenverkehrsfläche Gewerbegebiete fest. Das Maß der baulichen Nutzung wurde aus dem Bebauungsplan S-619 übernommen und findet auch im Bebauungsplan S-725 Eingang.

Der seit dem 13.08.1999 rechtsverbindliche Bebauungsplan S-704 (Sportpark Osternburg) wird in einer Breite von ca. 2 Metern an der südlichen Geltungsbereichsgrenze zu Lasten der dort festgesetzten Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen „Sportanlagen“ und „Tennis“ überplant.

2.2. Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet hat eine Größe von 2,74 ha. Weite Teile des Plangebietes sind derzeit schon als Straße ausgebaut. Am westlichen und am östlichen Rand des Plangebietes erstrecken sich die Bauflächen gliedernde Grünzüge.

2.3 Lärmemissionen

Für die Straßenvorentwurfsplanung wurde eine schalltechnische Untersuchung auf Grundlage der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung) vorgenommen. Dabei wurden folgende Belastungen zugrunde gelegt:

Durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung	11.400 Kfz pro Tag
Lkw-Anteil	18 % tags und 9 % nachts
zulässige Höchstgeschwindigkeit	50 km/h

Im Ergebnis dieser Berechnungen ist zur Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte eine/ein Lärmschutzwand/-steilwall mit einer Höhe von 3 m auf einer Länge von ca. 200 m bis zur Einfahrt Haus-Nr. 7 und von dort auf einer Länge von ca. 20 m fallend zu einer Höhe von 2 m auf einer Länge von ca. 200 m erforderlich. Der Abschluß der Lärmschutzwand ist ebenfalls auf einer Länge von ca. 20 m abgestuft auszuführen. Für die als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen werden die im Bebauungsplan S-619 festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts übernommen.

2.4. Kampfmittel

Durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Hannover wurde am 20.12.1999 eine Auswertung von Luftbildern aus dem Jahre 1945 vorgenommen. Danach ist in den Neubauteilen der Gerhard-Stalling-Straße mit Bombenblindgängern zu rechnen, von denen Gefahren ausgehen. Vor Beginn der Baumaßnahmen wird deshalb eine Oberflächensondierung durchgeführt werden.

2.5. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Weite Teile des Plangebietes sind derzeit schon als Straße ausgebaut und somit bereits versiegelt. Bisher unversiegelte Bereiche werden im wesentlichen durch den Anschluß der Gerhard-Stalling-Straße vom bisherigen nordöstlichen Endpunkt (Wendehammer) zur Bremer Heerstraße, durch den Neubau und die Verbeiterung der Nebenanlagen und durch den Bau der

Schallschutzwand in Anspruch genommen. Diese bisher unversiegelten Flächen sind im Bebauungsplan S-619 als öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Auf ihnen wurden Maßnahmen entsprechend den Vorgaben des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan S-619 durchgeführt. Parallel der Gerhard-Stalling-Straße wurden im Jahre 1993 Pflanzstreifen von ca. 10 m Breite angelegt. Die Anpflanzungen bestehen aus Sträuchern und Bäumen, die, in sich abgestuft, das Gewerbegebiet von der Wohnbebauung am Scheibenweg abschirmen sollen. Die Pflanzstreifen sind Bestandteil eines Netzes von öffentlichen Grünflächen, die das gesamte Gewerbegebiet durchziehen. Auf der ehemaligen Hofstelle Meyer befindet sich ein besonders reich gegliederter, ortsbildprägender Gehölzbestand.

Die öffentlichen Grünflächen sind der dritten Wertstufe innerhalb einer sechsstufigen Werteskala von Bereichen mit allgemeiner bis zu Bereichen mit höchster Bedeutung für den Naturschutz zuzuordnen. Die Gehölzstreifen parallel der Gerhard-Stalling-Straße sind der vierten Wertstufe, der Gehölzbestand auf der alten Hofffläche ist mit der zweit höchsten Wertstufe zu bewerten. Die Baum- und Strauchbestände gliedern nicht nur das Orts- und Landschaftsbild und stellen einen Puffer zwischen dem Gewerbegebiet und der Wohnbebauung dar, sie dienen auch Gehölzbrütern aufgrund der vielfältigen Strukturen als Brut- und Nahrungsbiotop. Darüber hinaus sind die o.g. Landschaftselemente Bestandteile eines linienhaften Naherholungsgebietes entlang des Scheibenweges.

3. Inhalt des Planes

3.1. Grundsätzliche Festsetzungen

Durch die Planung sollen zum einen der Stadtteil Krusenbusch mit seinen dort gelegenen Wohnbaulandpotentialen und zum anderen das Gewerbegebiet Tweelbäke besser erschlossen werden. Die Straßenvorentwurfsplanung orientiert sich im wesentlichen am Bestand, weitet teilweise das Querprofil, insbesondere für Nebenanlagen, auf und schafft im Bereich des östlichen Grünzuges eine Anbindung an den zur Kreuzung auszubauenden Knoten Bremer Heerstraße/Müllersweg. Die Entwicklung von Gewerbeflächen in diesem Stadtbereich soll auch die unmittelbaren Standortvorteile der sehr guten verkehrlichen Erschließungsvoraussetzungen durch die Lage zur Autobahnauffahrt nutzen. Da sich die Flächen weitgehend im Eigentum der Stadt Oldenburg befinden, ist eine unmittelbare Grundstücksverfügbarkeit gegeben.

Der weitaus größte Teil des Geltungsbereichs wird als Verkehrsfläche festgesetzt. Parallel hierzu werden im nordöstlichen Geltungsbereich Lärmschutzanlagen vorgesehen. In Randbereichen gleicht der Plan die aus der Durchbindung entfallenden Verkehrsflächen (Restflächen der Wendehammer) an die in den benachbarten Bebauungsplänen festgesetzte Nutzung als Gewerbegebiet an. Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 und die Geschosßflächenzahl mit 1,0 festgesetzt. Die Höhe, gemessen auf einem Bezugspunkt von 3,5 m über NN darf 10 m nicht überschreiten. Für die als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen werden die im Bebauungsplan S-619 festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts übernommen. Die textlichen Festsetzungen sind mit denen des Bebauungsplanes S-619 identisch, so daß in allen Bereichen des Gewerbegebietes bei zukünftigen Vorhaben von einheitlichen Beurteilungsgrundlagen ausgegangen werden kann.

Im nordöstlichen Geltungsbereich wird eine Rad- und Fußwegverbindung zum Scheibenweg festgesetzt. Diese dient insbesondere der eindeutigen Führung des Radverkehrs entlang der Hauptverkehrsstraßen und ermöglicht die direkte Erschließung der Gewerbebetriebe für den Fahrradverkehr. Die dort vorhandenen Bäume sind als zu erhalten und die im Einmündungsbereich zur Bremer Heerstraße zu fallenden Bäume sind als nicht zu erhalten festgesetzt. Die

zwischen der geplanten Straße und dem Scheibenweg liegenden Flächen werden als Grünfläche festgesetzt.

3.2. Berücksichtigung der Ziele von Natur und Landschaft

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes S-725 werden erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 NNatG vorbereitet. Durch die Verlängerung der Gerhard-Stalling-Straße, den Neubau und die Verbreiterung von Nebenanlagen wird Boden versiegelt. Es werden die Ökologischen Bodenfunktionen zerstört, die Grundwasserneubildung wird in den versiegelten Bereichen unterbunden. Das Landschaftsbild wird beeinträchtigt. Es werden Eingriffe in grünordnungsplanerische Maßnahmen notwendig, die nach den Vorgaben des Grünordnungsplanes als „Funktionsplan“ des Bebauungsplanes S-619 durchgeführt wurden.

Der Bebauungsplan S-725 folgt der abgestimmten Straßenvorentwurfsplanung. In diesem Verfahren konnte die ursprünglich vorgesehene Breite der Verkehrsfläche reduziert und damit der Eingriff minimiert bzw. vermieden werden. An einer Teilstrecke der Gerhard-Stalling-Straße soll eine Schallschutzwand errichtet werden. Hierfür wird die Rodung von Gehölzen innerhalb der o.g. bereits seit längerem angelegten Pflanzstreifen notwendig. Um Eingriffe bzw. Beeinträchtigungen von Gehölzen in diesem Bereich auf das wirklich notwendige Maß zu reduzieren, sollte eine bepflanzbare Lärmschutzwand errichtet werden, die in ihrer Basis besonders schmal ist.

Insgesamt werden durch die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes zusätzliche Flächen mit einem Biotopflächenwert von 8.900 Werteinheiten (WE), davon Grünland mit 6.800 WE und Gehölze mit 2.100 WE, in Anspruch genommen.

Im Einmündungsbereich des nordwestlichen Rad-/Fußweges auf den Scheibenweg ist die Rodung einer Kastanie erforderlich. Dieser Baum ist vital und wüchsig, weist aber eine größere Stammverletzung auf. Ausgehend vom vorhandenen Kronenvolumen, daß durch die Pflanzung von Ersatzbäumen innerhalb von fünf Jahren ausgeglichen werden soll und unter Einbeziehung der o.g. Verletzung sind binnen sechs Monaten nach Rodung des Baumes in der Nähe des Eingriffsortes neun Bäume, wahlweise Ahorn, Erlen, Stieleichen, Hainbuchen und/oder Eschen zu pflanzen. Für die Rodung der Kastanie ist ein Ratsbeschluß erforderlich.

Über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist in der Abwägung nach § 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu entscheiden. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden zu 100% kompensiert, da keine Belange - weder finanzieller noch fachlicher Natur - dem entgegenstehen. Für Kompensationsmaßnahmen werden städtische Flächen des ehemaligen Hofes Würdemann südlich der Holler Landstraße zur Verfügung gestellt. Auf dem Flurstück 182/36, Flur 23, Gemarkung Osternburg sollen folgende Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden:

1. Aufforstung einer 4.500 m² großen Teilfläche, die zu einem krautreichen Eichen-Buchen-Mischwald aufwachsen soll und
2. Extensivierung einer 4.300 m² großen Teilfläche, die z.Zt. als Grünland bewirtschaftet wird. Die Extensivierung umfaßt die Reduzierung der Weidedichte auf max. 3 Tiere je Hektar und die Beschränkung der Düngemittelaufbringung auf eine Erhaltungsdüngung von max. 80 kg Stickstoff je Hektar und Jahr. Die Fläche darf vor dem 01.06. eines Jahres nicht gemäht werden.

3.3 Weitere Festsetzungen

Im Gewerbegebiet übernimmt der Bebauungsplan S-725 die Festsetzungen der Bebauungspläne S-619 und S-619 I, um hier einheitlich Art und Maß der baulichen Nutzung festzusetzen. Eine Teilfläche die bislang im Bebauungsplan S-619 I als Wendehammer als Verkehrsfläche festgesetzt wurde, wird als Gewerbegebiet überplant.

3.4. Erschließung

Für die Gerhard-Stalling-Straße ist folgende Regelquerschnitt vorgesehen:

1,25 m	Gehweg	Nordseite
1,50 m	Radweg	
0,75 m	Schutzstreifen	
2,50 m	Park-/Grünstreifen	
6,50 m	Fahrbahn	
2,50 m	Park-/Grünstreifen	
1,00 m	Schutzstreifen	
1,50 m	Radweg	
1,25 m	Gehweg	Südseite
18,75 m	Gesamt	

Beim geplanten Ausbau wird die bereits vorhandene Fahrbahn der Gerhard-Stalling-Straße auf ca. 800 m Länge an die Planung angepaßt. Lediglich die Rad- und Gehwege sowie die Parkstreifen werden neu gebaut. An der Einmündung mit der verlängerten Georg-Bölts-Straße und der Grundstückszufahrt Haus-Nr. 9 sind Linksabbiegespuren geplant. Die Straße wird in den Linienweg der Buslinie 305 integriert, die Haltestellen werden als Buskaps ausgeführt.

In der Gerhard-Stalling-Straße ist bereits auf ganzer Länge ein Schmutzwasserkanal vorhanden, der das anfallende Schmutzwasser zunächst zum Schmutzwasserhauptpumpwerk an der Gerhard-Stalling-Straße ableitet. Von dort aus erfolgt der Transport über eine provisorische Schmutzwasserdruckleitung zum Hauptsammler an der Bremer Heerstraße. Später, wenn die Vorflut über Storchweg/Helmsweg fertig ist, wird die Ableitung endgültig über die Trasse erfolgen.

Gemäß dem Niedersächsischen Wassergesetz sind die Grundstückseigentümer verpflichtet, das anfallende Niederschlagswasser auf ihrem Grundstück zu beseitigen, wo dieses schadlos möglich und sinnvoll ist. Das gleiche gilt auch für Straßen. Die Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Oldenburg fordert, daß die Niederschlagswasserbeseitigung vorrangig durch Versickerungs- oder Retentionsmaßnahmen (Zwischenspeicherung) erfolgen soll. Die zulässige Abflußmenge beträgt $1,5 \text{ l/(s} \times \text{ha)}$. Bodenuntersuchungen in diesem Bereich haben ergeben, daß aufgrund der festgestellten Flurabstände lediglich eine teilweise Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser über geeignete unbefestigte Flächen, Mulden oder wasserdurchlässiges Pflaster erfolgen kann. In Gewerbegebieten, an Hauptverkehrsstraßen und auf hochfrequentierten Parkplätzen ist grundsätzlich mit verunreinigtem Niederschlagswasser zu rechnen. Aus vorstehenden Gründen sind bereits vor Jahren die Regenrückhaltebecken Graben A und B erstellt worden. Von hier aus gelangt das Wasser gedrosselt in den Drielaker Kanal (Gewässer Nr. 4.00 des Unterhaltungsverbandes Wüstring). In der Gerhard-Stalling-Straße

ist bereits ein Regenwasserkanal vorhanden. Nur im Restabschnitt der Gerhard-Stalling-Straße/Bremer Heerstraße muß noch ein Regenwasserkanal DN 300B verlegt werden.

4. Maßnahmen zur Planverwirklichung

In Verbindung mit der Realisierung der Bebauung sind auch Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Die Kompensationsmaßnahmen sind parallel mit Beginn der Straßenbauarbeiten, spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

Durch den städtischen Grundbesitz ist eine zügige Planrealisierung zu erwarten.

5. Städtebauliche Daten

Plangebietsgröße:	27.460 m ² = 100%
Verkehrsfläche:	23.100 m ² = 84 %
Gewerbegebiet:	2.500 m ² = 9 %
Öffentliche Grünflächen:	1.860 m ² = 7 %

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg in seiner Sitzung am 21.11.2000 zur Beschlußfassung vorgelegen.

Oldenburg, 21. Nov. 2000

