

Begründung zum Bebauungsplan M-752 (Melkbrink/Rüthningstraße)

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Fläche des Geltungsbereiches liegt nördlich des Melkbrinks zwischen der Bahnlinie Oldenburg-Wilhelmshaven, der rückwärtigen Grundstücksgrenze der Wohnbebauung entlang der Rüthningstraße und der südlich des Nedderend befindlichen gewerblichen Baufläche. Die bereits länger brachliegende gewerbliche Baufläche wurde durch einen Investor aufgekauft, der dort beabsichtigt, neben Einzelhandel und Dienstleistungen auch Wohnnutzungen zu realisieren. Mit der Ansiedlung eines privaten Postunternehmens und eines Fitnessdienstleisters ist hier bereits eine teilweise Umnutzung des Bestandes gelungen, ein Verbrauchermarkt befindet sich in Bau.

Für die Umwidmung vorhandener Betriebsleiterwohnungen und für den Bau neuer Wohnungen wird die Umplanung bisher gewerblich genutzter Bauflächen zu gemischten Bauflächen benötigt. Die idealtypische Realisierung eines Mischgebietes entspricht den städtebaulichen Vorstellungen der Stadt Oldenburg für diesen Standort. Mit dem Bebauungsplan soll die neue Nutzung des Areals planungsrechtlich abgesichert und den Erfordernissen des Lärmschutzes Rechnung getragen werden. Des Weiteren dient der Bebauungsplan der Sicherstellung, dass sich evtl. Neubauten städtebaulich in die Umgebung einfügen.

Geplant ist eine Nachverdichtung im Bestand. Neben der grundsätzlichen Schaffung einer weiteren Baureihe für Wohngebäude entlang des Melkbrinks ist für die ehemals gewerbliche Brachfläche ein Verbrauchermarkt mit Wohnbebauung in den Obergeschossen konzipiert.

Die für das Vorhaben erforderlichen Festsetzungen lassen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Oldenburg (FNP '96) entwickeln. Zwar werden künftig Wohnungen auf Flächen, die bislang im FNP als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind, entstehen können, doch lässt hier die unmittelbare Nachbarschaft von Wohnbauflächen, die auch im Flächennutzungsplan als solche dargestellt sind, die Interpretation einer gemischten Baufläche zu, da die Darstellungen des Flächennutzungsplanes grundsätzlich nicht parzellenscharf sind.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bisherige Rechtsverhältnisse

Der FNP '96 stellt die Flächen des ehemaligen Zaunbau-Voigt-Geländes als gewerbliche Bauflächen und den Bereich der Wohnbebauung entlang des Melkbrink als Wohnbauflächen dar.

Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb des seit dem 05.06.1981 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes M-537, der für die gewerblichen Bauflächen ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit offener, max. zweigeschossiger Bebauung, einer Grundflächenzahl von 0,5 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 festsetzt. Die Wohnbebauung entlang des Melkbrinks wurde im bestehenden Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet in abweichender Bauweise mit zwingend zwei Vollgeschossen bei einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt.

Die Grundzüge der Planung für diesen neuen Bebauungsplan M-752 mit den bereits bestehenden Umnutzungen und dem geplanten Verbrauchermarkt mit Wohnungen in den Obergeschossen wurden in der Zeit vom 23.09. bis zum 08.10.2004 durch Ausgang ortsüblich bekannt gemacht.

Die sich nördlich des Geltungsbereiches anschließende gewerbliche Brachfläche wird im geltenden Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Das sich nördlich und östlich entlang der Rühningstraße anschließende Wohngebiet wird als Wohnbaufläche dargestellt. Beide Bereiche wurden bislang jedoch nicht im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beordnet und beurteilen sich so gem. § 34 Baugesetzbuch nach dem Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung. Südlich des Melkbrink gilt der Bebauungsplan M-537, der dort ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Westlich des Geltungsbereiches schließt sich die Bahnstrecke Oldenburg-Wilhelmshaven an. Der Bereich westlich der Bahnstrecke ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, ein Bebauungsplan existiert dort nicht. Neben Wohnbebauung findet sich dort noch ein Gartenbaubetrieb.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Der Planbereich liegt im nordwestlichen Stadtgebiet zwischen Autobahnring und Innenstadt nördlich der Straße Melkbrink und östlich der Bahnstrecke Oldenburg-Wilhelmshaven und ist überwiegend bebaut.

Nördlich der Straße Melkbrink befinden sich im südlichen Plangebiet auf durchschnittlich 50 m tiefen Grundstücken beidseitig der Einmündung der Rühningstraße drei bzw. vier kleine geklinkerte Wohnhäuser, die das städtebaulich hochwertige Ensemble der Rühningstraße einleiten. Im westlichen Plangebiet befinden sich in geringem Abstand zur Bahnlinie ein zweigeschossiges Bürogebäude und ca. 8 bis 10 m hohe Hallen, die die letzten Jahre brachlagen, in 2004 jedoch mit einem privaten Postunternehmen und einem Fitness-Studio wieder einer Nutzung zugeführt werden konnten. Im nördlichen und mittleren Plangebiet befindet sich im Wesentlichen versiegelte Fläche, eine bislang vorhandene Halle wurde bereits abgerissen. Im östlichen Planbereich befinden sich drei größere Bäume, eine Birke und zwei Linden, die durch ihre erheblichen Kronendurchmesser als ortsbildprägend anzusehen sind. Die Flächen sind hier im Bestand überwiegend unversiegelt, jedoch befindet sich an der östlichen Grundstücksgrenze eine ca. 2,90 m hohe Mauer.

Außerhalb des Plangebietes erstreckt sich im Westen die Bahnlinie Oldenburg-Wilhelmshaven, nördlich grenzt eine Brachfläche an, auf der sich nicht mehr genutzte Gewerbehallen befinden, von denen eine als Brandruine zu betrachten ist. Im Übrigen hat sich hier erhebliche Ruderalvegetation entwickelt. Östlich des Plangebietes

schließt sich die Wohnbebauung der Rüthningstraße an. Auf den durchschnittlich ca. 55 m tiefen Grundstücken wurden unmittelbar an das Plangebiet angrenzend drei Hintergrundstücke bebaut, von denen zwei Wohnhäuser sind. Das dritte ist ein Anbau an das eine Wohnhaus auf dem Nachbargrundstück. Südlich des Plangebietes erstreckt sich der Melkbrink, auf dessen Südseite sich wiederum Bebauung befindet, in der einige wohngebietsverträgliche Gewerbeeinheiten integriert sind.

2.3 Zustand und Bewertung von Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im westlichen Bereich durch Betriebsgebäude versiegelt bzw. wird durch bebaute Flächen und Flächen, die zurzeit wieder bebaut werden, gekennzeichnet. Im östlichen Bereich findet Wohnbebauung. Prägende Vegetation ist lediglich im äußersten Südbereich an der ehemaligen Zufahrt zum Gelände vorhanden. Hier finden sich drei Großbäume, eine Birke und zwei Linden. Die Bäume werden im bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplan M-537 als zu erhalten festgesetzt.

Nach Aussagen des Landschaftsplanes der Stadt Oldenburg handelt es sich bei dem Plangebiet um einen Bereich mit eingeschränkter Bedeutung (Wertstufe C) für das Schutzgut Wasser sowie für das Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit.

Die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften sowie Boden, Klima und Luft werden der Wertstufe B (mittlere Bedeutung) zugeordnet.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist insbesondere der vorhandene Altbaumbestand als von besonderer Bedeutung in diesem ansonsten vegetationsarmen, stark versiegelten Bereich hervorzuheben. Diese drei Altbäume werden daher mit diesem Bebauungsplan wiederum als zu erhalten festgesetzt.

2.4 Eingriffe in Natur und Landschaft

Der mit dem Bebauungsplan M-752 ermöglichte Eingriff war bereits nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan M-537 zulässig. Zusätzliche Eingriffe, die sich durch die Aufhebung der als nicht überbaubar festgesetzten Flächen ergeben könnten, werden durch die Festsetzung von neuen nicht überbaubaren Flächen ausgeglichen.

2.5 Nichtdurchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umwidmung gewerblicher Bauflächen zu gemischten Bauflächen geschaffen werden. Mit dieser Umwidmung soll zum einen eine städtebaulich attraktive Ausbildung der Straßenfronten ermöglicht werden, da bei rein gewerblicher Nutzung eine mehr als eingeschossige Bebauung mit Ausbildung einer Dachlandschaft sehr unwahrscheinlich bleibt. Zum zweiten wird mit dieser Umwidmung zu einem Mischgebiet der potentielle Konflikt mit der östlich benachbarten Wohnbebauung entschärft. Dieses bauplanungsrechtliche Vorhaben fällt nach § 3 Abs. 1 Anlage 1 Nr. 18 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung nicht in den Anwendungsbereich dieses Gesetzes.

Auch besteht keine Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltprüfung nach neuem Baurecht. Da der Aufstellungsbeschluss vor dem 20.07.2004 gefasst wurde,

richtet sich das Verfahren nach den Regelungen des Baugesetzbuchs in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung. Voraussetzung für diesen Verfahrensweg ist die Beendigung des Bauleitplanverfahrens bis 20.07.2006.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Umnutzung bzw. Wiedernutzung der gewerblichen Brachfläche nördlich des Melkbrinks und unmittelbar östlich der dortigen Bahnstrecke. Im Verbund mit der Chance, hier eine Schließung der Baulücke zu erzielen, werden die Flächen von einem eingeschränkten Gewerbegebiet zu einem Mischgebiet umgewidmet. Das vorliegende Baugesuch eines Investors für einen Verbrauchermarkt mit zusätzlichen kleinen Läden sowie Büros und Wohneinheiten in den Obergeschossen ermöglicht hier den relativ selten Fall eines idealtypisch gemischten Mischgebietes.

Damit kann die Fläche des Plangebietes insgesamt besser, im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden "intensiver" genutzt werden. Zusätzlich kann bezüglich der Schallimmissionen der potentielle Nachbarschaftskonflikt zur östlich benachbarten Wohnbebauung entschärft werden, da mit der Realisierung des geplanten Vorhabens die bestehende Wohnbebauung durch den neu entstehenden Gebäudekörper von der bereits existierenden Schallquelle "Bahnlinie" und der neu entstehenden Schallquelle "Parkplatz" abgeschirmt wird. Dabei bleibt die vorhandene Wand entlang der Grundstücksgrenze erhalten, was ebenfalls dem Schutz vor Schallimmissionen auf dem benachbarten Wohnbauflächen zugute kommt.

3.2 Die weiteren Festsetzungen

Für die städtebaulich erwünschte Schließung der Baulücke wird eine max. zweigeschossige Bebauung festgesetzt, was der Lage an einer Hauptverkehrsstraße gerecht wird. Eine zwingend zweigeschossige Bebauung wäre hier nicht angemessen, da die vorhandene Bebauungsstruktur des Melkbrinks im Bestand uneinheitlich ist und die Eingeschossigkeit häufiger vertreten ist. Im Bereich des Bebauungsplanes beginnt die Absenkung der Straße für die Untertunnelung der Bahn, weshalb die konkret geplante Zweigeschossigkeit des Vorhabens hier ausdrücklich erwünscht ist.

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,7 für den straßenseitigen zweigeschossigen sowie eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,5 für den rückwärtig eingeschossigen Bereich festgesetzt. Diese Nutzungszahlen schützen den vorhandenen erhaltenswerten Gebäudebestand der von Stadtbaurat Charton entworfenen Klinkersiedlungshäuser, da die Nutzungsmaße so nah am Bestand orientiert sind, dass sich ein Abriss mit nachfolgendem Neubau der mangelnden Rentabilität wegen nicht lohnen würde. Auf diese Weise wird mit den Mitteln der Bauleitplanung das städtebaulich erstrebenswerte Ziel des Erhaltes dieser Bausubstanz unterstützt. Die zweite Baureihe, bezogen auf den Melkbrink, ist zwar städtebaulich erwünscht, soll sich der Struktur der 1. Baureihe aber unterordnen, daher darf dort max. eingeschossig gebaut werden. Die jeweiligen Geschossflächenzahlen sind so gewählt, dass ein angemessener Dachausbau ermöglicht wird.

Für das Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,5 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 bei max. zweigeschossiger Bauweise festgesetzt. Diese Nutzungsmaße entsprechen der bislang zulässigen Ausnutzbarkeit der Flächen und ermöglichen die Realisierung der städtebaulich angestrebten Baumassen.

Auf das Plangebiet wirken verkehrsbedingte Immissionen durch die DB-Strecke Oldenburg-Wilhelmshaven und die südlich zum Plangebiet verlaufende Straße "Melkbrink" ein. Das westlich im Plangebiet direkt an der DB-Strecke gelegene Gebäude bewirkt eine hohe Abschirmung der Bahngeräusche. Aus diesem Grund sind die nördlich gelegenen Bereiche des Plangebietes nur bedingt lärmbelastet. Eine hohe Lärmbelastung ergibt sich hingegen im südlichen Plangebiet durch die Überlagerung der Straßen- und der Bahngeräusche. Hinzu kommen Immissionsbelastungen durch den im Bau befindlichen Verbrauchermarkt und die bereits existierenden Betriebe. Die aufgrund der Lärmbelastung vorzusehenden passiven Lärmschutzmaßnahmen werden in Kap. 3.7 Verkehrsimmissionen begründet.

Die in diesem Bereich zulässigen Verkaufsflächen entsprechen den nach Rechtsprechung in einem Mischgebiet zulässigen Verkaufsflächen. Zwar überschreiten sie die max. Verkaufsfläche, die das Einzelhandels-Entwicklungskonzept (EEK) für diese Streulagen an Hauptverkehrsstraßen vorsieht, die geringfügige Überschreitung von 100 m² wird hier jedoch aus stadtgestalterischer Sicht ausdrücklich geduldet, da bei dem konkret geplanten Vorhaben der seltene Kompromiss zwischen Verkaufsfläche und erwünschter Baumasse erreicht werden konnte.

Am Melkbrink sind weite Teile des Straßenraumes von der strengen Einhaltung der Bauflucht geprägt. Daher wird straßenseitig eine Baulinie festgeschrieben.

Neben der Bauflucht wird die ältere intakte Bebauung am Melkbrink und in der Rühningstraße durch eine offene Bauweise geprägt, bei der die Grenzabstände nicht den Bestimmungen der NBauO genügen. Wenn eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt würde, könnten die betroffenen Grundstücke nicht mehr in gleichem Maße bebaut werden. Bei der Festsetzung einer geschlossenen Bauweise in solchen offen bebauten Gebieten würden sich bei jeder Einzelmaßnahme die bekannten Probleme ergeben. Beide Festsetzungen bergen damit letztlich die Gefahr in sich, dass der einzelne Eigentümer seine Bausubstanz nicht mehr erneuert und das Gebiet mehr und mehr verfallen kann und dass Erneuerungsmaßnahmen nur in großem Maßstab bei Zusammenfassen mehrerer Parzellen und mit dem Ergebnis der völligen Umwandlung sowohl der Eigentümerstruktur als auch des Ortsbildes möglich werden.

Um diesen Gefahren zu begegnen und um das gewachsene Ortsbild, dort wo es heute noch intakt ist, zu erhalten, wird für den Bereich der Siedlungshäuser in dem allgemeinen Wohngebiet entlang des Melkbrinks abweichende Bauweise festgesetzt.

3.3 Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut bzw. versiegelt. Der mit dem Bebauungsplan M-752 ermöglichte Eingriff war bereits weitgehend gemäß dem bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplan M-537 zulässig. Ein zusätzlicher Eingriff ergibt für die Grund-

stücke Melkbrink 66 und 64, für die die Baurechte in der 2. Baureihe, bezogen auf die Straße Melkbrink, neu geschaffen werden. Da hier bereits ein Gebäude in zweiter Reihe im Bestand existiert, das vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes M-537 errichtet wurde, beschränkt sich der zusätzliche Eingriff auf die rückwärtigen Flächen des Gebäudes Melkbrink 64. Dieser zusätzliche Eingriff wird aus Sicht der Bauleitplanung der zeitgemäßen Bebaubarkeit an einer Hauptverkehrsstraße geschuldet, an der in dieser Lage 1. und 2. Baureihe ortsüblich sind.

Ohne tiefer in ein Bewertungsverfahren einzusteigen, wird aus Sicht der Bauleitplanung dieser zusätzliche Eingriff gegenüber den Verbesserungen abgewogen, die sich aus der Anwendbarkeit der neueren Baunutzungsverordnungsfassung ergeben, wonach bei der Ermittlung der Grundflächen die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche für die Berechnung der Grundflächenzahl einbezogen werden müssen.

Somit dürfte sich der insgesamt im Plangebiet zulässige Eingriff nicht wesentlich erhöhen oder sogar geringfügig verringern.

Soweit neue Bäume gepflanzt werden, sollten standortgerechte heimische Laubbäume gewählt werden, wie sie in der Anlage 1 zum Bebauungsplan M-752 "standortgerechte heimische Gehölze" aufgezählt werden. Diese standortgerechten und einheimischen Arten sollten deshalb eingesetzt werden, weil diese zum natürlichen Arteninventar der Landschaft gehören und das Orts- und Landschaftsbild seit altersher prägen. Bei den gepflanzten Bäumen ist eine natürliche Kronenentwicklung zuzulassen, eine Kappung der Leittriebe nicht zulässig.

3.4 Erschließung

Das Plangebiet liegt nördlich unmittelbar an der Verkehrsstraße Melkbrink. Alle Grundstücke grenzen unmittelbar an die Straße, die Notwendigkeit der Anlage einer inneren Erschließung ergibt sich nicht. Die Anbindung der möglichen sog. "Hinterlieger" ist über privatrechtliche Vereinbarungen möglich.

Das Plangebiet ist an den ÖPNV mit mehreren Linien, die an der Alexanderstraße und einer Linie, die über den Rauhehorst führt, angebunden.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom ist sichergestellt. Die Versorgung mit elektrischer Energie ist abhängig von der Anzahl der Anschlussnehmer und deren elektrischer Leistungsaufnahme. Ist eine Versorgung aus dem vorhandenen Ortsnetz nicht möglich, so benötigt der örtliche Stromversorger einen Stationsplatz, der im Grundbuch abgesichert werden muss.

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser kann in den vorhandenen Mischwasserkanal DN 250 im Melkbrink sowie DN 400 in der Rühningstraße eingeleitet werden. Dabei sind die allgemeinen Entsorgungsbedingungen (AEB) des OÖVV einschl. der Anlagen für besondere Regelungen im Bereich der Stadt Oldenburg bei der Abwasserbeseitigung zu beachten.

Zur Beordnung der Oberflächenentwässerung kann bei einer beabsichtigten Änderung der Bebauung eine entwässerungstechnische Planung erforderlich werden. Eine

Veränderung oder Beseitigung von Gräben ist ohne vorherige wasserrechtliche Genehmigung nicht zulässig.

Für die Herstellung von Regenrückhalteanlagen in Form von Gewässern ist eine Plangenehmigung der unteren Wasserbehörde erforderlich. Die Einleitung in ein Oberflächengewässer oder die Versickerung in das Grundwasser bedingt eine wasserrechtliche Erlaubnis.

3.5 Infrastruktur

Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe für den kurz- und mittelfristigen Bedarf sind im Melkbrink und in der Alexanderstraße, für den mittel- mit langfristigen Bedarf in der Alexanderstraße vorhanden.

Die Grundschule Röwekamp und das Schulzentrum Alexanderstraße decken den Schulplatzbedarf ab.

Kindergartenplätze sind in den konfessionellen Kindergärten der Von-Berger-Straße, im Schulweg und in der Friesenstraße vorhanden.

Sportstätten stehen bei dem Schulzentrum Alexanderstraße, bei der Schule Babenend, der Jägerstraße und bei dem Bürgerfelder Turnerbund, Alexanderstraße, zur Verfügung.

Nördlich des Planbereiches befindet sich am Güstrower Weg ein Spielplatz in etwa 300 m Entfernung.

3.6 Grünflächen

Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut, öffentliche Grünflächen können nicht angelegt werden. Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes werden nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, die die Aufenthaltsqualität auf den Freiflächen im Wohngebiet sichern soll.

3.7 Verkehrsimmissionen

Auf das Plangebiet wirken verkehrsbedingte Immissionen durch die Bahnstrecke Oldenburg-Wilhelmshaven und die südlich zum Plangebiet verlaufende Straße "Melkbrink" ein. Weitere Immissionsbelastungen sind durch den im Entstehen befindlichen Verbrauchermarkt sowie dessen zu erwartende künftige Kunden- und Zuliefererverkehre sowie durch die dort bereits jetzt existierenden Betriebe zu erwarten.

Für das Plangebiet M-752 ergeben sich aufgrund des Bahn- und Straßenverkehrs Lärmbelastungen, die entlang der Bahnstrecke Oldenburg-Wilhelmshaven und entlang der Straße Melkbrink am höchsten ausfallen. Das entlang der Bahnstrecke vorhandene Gebäude mit einer Länge von ca. 100 m bewirkt eine effektive Lärmminde- rung der im Schallschatten liegenden Bereiche. Die Berechnung der itap GmbH berücksichtigt die zurzeit prognostizierte Verkehrsentwicklung bis zum Jahre 2015, der im Bau befindliche Tiefwasserhafen Jade-Weser-Port ist mit insgesamt 36 Güterzügen pro Tag berücksichtigt worden.

Die höchsten Immissionsbelastungen ergeben sich aufgrund der dargestellten Verkehrsentwicklung im Kreuzungsbereich Bahnstrecke/Melkbrink und westlich des vorhandenen abschirmenden Gebäudes mit Beurteilungspegeln von 71 dB(A) tags und 72 dB(A) nachts. Entlang der Straße Melkbrink nehmen die Immissionsbelastungen mit wachsendem Abstand zur Bahntrasse ab. An der Südseite des Gebäudes Melkbrink 72 ergeben sich Beurteilungspegel von 69 dB(A) tags und 66 dB(A) nachts. Südlich des Gebäudes Melkbrink 66 sinkt der Berechnungsbeurteilungspegel tags auf 67 dB(A) und nachts auf 57 dB(A). Hier wird deutlich, dass aufgrund der Abschirmeffekt der massiv vorhandenen Bebauung die Bahngeräusche nicht mehr den Hauptanteil der Lärmbelastung ausmachen. Die Berechnungen der itap GmbH zeigen, dass das Bebauungsplangebiet aufgrund der Bebauungsstruktur in einem Abstand von ca. 30 m zum Melkbrink mit 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts belastet wird.

Die aufgrund der Lärmbelastungen vorzusehenden passiven Lärmschutzmaßnahmen sind der Ergänzung des Gutachtens vom 21.06.2004 zu entnehmen. Im Bebauungsplan werden die Lärmpegelbereiche gemäß der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" in der Planzeichenerklärung unter "Darstellungen" eingetragen. In einem Abstand von 10 m zur Bahntrasse Oldenburg-Wilhelmshaven ergibt sich der Lärmpegel 6. Die weiteren Lärmpegel sind dem Bild 1 dieser Ergänzung zu entnehmen.

Festsetzungen über Schallschutzmaßnahmen sind grundsätzlich für alle Gebiete erforderlich, in denen die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Festgesetzt werden dabei die den jeweiligen Lärmpegelbereichen zugeordneten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße. In begründeten Fällen, in denen z. B. Gebäudefassaden im Schallschatten der Immissionsquellen liegen, kann ggf. ein geringerer Schallschutz der Außenbauteile zulässig sein. Bei Schlafräumen ist darauf zu achten, dass eine ausreichende Belüftung bei Einhaltung der Immissionswerte gewährleistet wird.

Neben den verkehrsbedingten Immissionsbelastungen sind im itap-Gutachten vom 07.06.2004 auch die gewerblichen Immissionsbelastungen untersucht worden. Nach Aussage des Gutachtens ist die Errichtung eines Verbrauchermarktes zulässig, sofern bauliche und organisatorische Maßnahmen durchgeführt werden. Die Einzelheiten dazu sind im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

3.8 Kampfmittel

Im Rahmen der Trägerbeteiligung zu der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes wird der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Hannover gebeten, eine Auswertung der vorhandenen alliierten Luftbilder von 1945 vorzunehmen. Es wird dabei zunächst einmal davon ausgegangen, dass für den Geltungsbereich keine Bombardierung erkennbar ist. Die Ergebnisse der Trägerbeteiligung werden ggf. redaktionell eingearbeitet.

3.9 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes liegt ein im Altlastenverzeichnis der Stadt Oldenburg verzeichneter Altstandort (Nr. 373). Das Gelände Melkbrink 72 wurde jahrzehntelang als Lager und Verkaufsort eines Baumarktes mit Eigen-

verbrauchstankstelle genutzt. Später waren verschiedene andere Firmen auf dem Gelände ansässig, so u. a. ein Gebrauchtwagenhändler, Versicherungsmakler, Farben- und Lacklager sowie eine Firma für Tor- und Zaunbau. Auf dem später abgeteilten Grundstück Melkbrink 72 a befand sich eine öffentliche Tankstelle, anschließend ein Gebrauchtwagenhändler.

Für diese Grundstücke existieren folgende Gutachten:

1. "Erstbewertung Tankstelle Melkbrink 72 a in Oldenburg", erstellt im Mai 1990 vom Ingenieurbüro Andert & Partner GmbH, Oldenburg
2. "Historische Recherche für das Grundstück Melkbrink 72 in 26121 Oldenburg", erstellt im Juni 2003 vom Ingenieurbüro Krauss & Partner GmbH, Oldenburg
3. "Gefährdungsabschätzung und historische Recherche für das Grundstück Melkbrink 72/72 a in 26121 Oldenburg", erstellt im August 2004 vom Ingenieurbüro Krauss & Partner GmbH, Oldenburg
4. "Abschlussbericht über die messtechnische Begleitung der Bodensanierung Melkbrink 72 in 26121 Oldenburg", erstellt im Dezember 2004 vom Ingenieurbüro Krauss & Partner GmbH, Oldenburg
5. "Kurzbericht über die messtechnische Begleitung der Bodensanierung Melkbrink 72 in 26121 Oldenburg", erstellt im Dezember 2004 vom Ingenieurbüro Krauss & Partner GmbH, Oldenburg

Im Rahmen der Vorerkundungen wurden auf dem Gesamtgelände Bodenkontaminationen ermittelt, die aus den Vornutzungen als öffentliche Tankstelle (Nr. 72 a) und Betriebstankstelle (Nr. 72) resultieren. Der Ausbau diverser Tanks sowie die damit verbundene Sanierung der belasteten Areale erfolgte 2004 im Rahmen einer Baumaßnahme.

Eine Kennzeichnungspflicht nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist daher nicht mehr gegeben und es bestehen keine Bedenken gegen die Planungsabsichten.

4. Städtebauliche Daten:

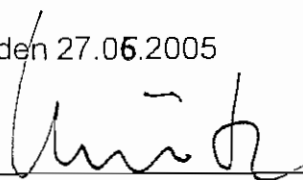
Plangebietsgröße:	1,13 ha
Mischgebietsgröße:	0,29 ha
Allgemeines Wohngebiet:	0,84 ha

5. Maßnahmen zur Planverwirklichung

Mit der Realisierung der Planung entstehen außer den Verwaltungskosten keine weiteren Kosten.

Die Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) in seiner Sitzung am 27.06.2005 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, den 27.06.2005



Oberbürgermeister

