

## Begründung zum Bebauungsplan O-763 (Stedinger Straße/Alteneschstraße)

### 1. Anlass und Ziel der Planung

Aufgrund der beabsichtigten Aufgabe der gewerblichen Nutzung auf dem Gelände der Firma Bahlsen zwischen der Stedinger Straße und der Alteneschstraße stehen die betroffenen Flurstücke 129/2, 1619/137, 2005/109, 2089/112, 1060/113 und 1535/115 für eine städtebauliche Neuordnung zur Verfügung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes O-763 erfasst neben dem neu zu ordnenden Gelände Bahlsen auch das nordöstlich angrenzende Flurstück 736/118 (Weitzstraße Nr. 11), das Flurstück 853/113 (Alteneschstraße 1) und die südwestlich angrenzenden Flurstücke 1620/139, 2003/142, 2002/140, 1360/107, 957/105 und 1217/107, die zum Teil durch die Waldorfschule sowie zum Teil gewerblich und zum Wohnen genutzt werden. Der Geltungsbereich beinhaltet weiterhin die Wegetrasse Flurstück 2112/112 und einen Teilbereich der Ulmenstraße Flurstück 2111/105.

Für die Nachnutzung des Bahlsen-Geländes ist folgendes städtebauliche Konzept vorgesehen (siehe städtebauliches Konzept):

Die nach der Aufgabe der gewerblichen Nutzung verfügbaren Flächen sollen für eine Erweiterung des heilpädagogischen Zweigs der an dem Standort vorhandenen Waldorfschule, für eine Sporthalle, für ein Gemeindezentrum, für mehrere Wohnprojekte sowie für die Nachverdichtung der vorhandenen Wohnnutzung genutzt werden.

#### Erweiterung Waldorfschule (Heilpädagogischer Zweig)

Der bereits vorhandene heilpädagogische Zweig der Waldorfschule befindet sich südwestlich des Firmengeländes an der Stedinger Straße und soll im Anschluss an das vorhandene Gebäude erweitert werden. Vorgesehen ist ein dreigeschossiger Anbau, der neben den Klassenzimmern eine Mensa und ein Foyer beinhaltet. Auf der rückwärtigen Seite des Anbaus schließen ein eingeschossiger Bauteil mit einer Aula und weitere eingeschossige Anbauten an das bestehende Gebäude an, so dass die baulichen Anlagen den Rahmen für einen innenliegenden Schulhof bilden. Der Grundriss des Baukörpers ist so gestaltet, dass sich geschwungene Formen bilden. Dieses gilt auch für die der Stedinger Straße zugewandte Seite. Hierdurch erfolgt eine Auflockerung der relativ langen Bauzeile.

#### Neubau Sporthalle

Die Sporthalle wird als separater Gebäudekomplex nordöstlich des Schulgebäudes an der Stedinger Straße errichtet. In den Neubau der Sporthalle wird ein vorhandener dreigeschossiger Bauteil des derzeit vorhandenen Baukörpers der Bahlsen-Fabrik integriert. Dieser wird für Umkleideräume, Büros, ein Café und Werkräume genutzt.

### Neubau eines Gemeindezentrums

Das Gemeindezentrum für „Die Christengemeinschaft“ (KdO) ist im Eckbereich der Alteneschstraße/Ulmenstraße auf dem ehemaligen Parkplatz der Firma Bahlsen als eingeschossiger Baukörper vorgesehen.

### Neubau Wohnprojekte

Auf dem an die Bauzeile Alteneschstraße bzw. an die ehemaligen Firmenparkplätze angrenzenden Areal sind zwei Wohnprojekte vorgesehen.

#### ***Wohnprojekt Hermine-Kölschitzky-Stiftung***

Das Wohnprojekt „HK-Stiftung“ ist zwischen den Flächen der Waldorfschule und dem Gemeindezentrum bzw. dem Grundstück Alteneschstraße 1 vorgesehen. Hier ist eine Wohnanlage für ca. 30 Altenwohnungen geplant. Weiterhin wird in dieser Anlage eine Wohngruppe für Demenzzranke und Pflegefälle mit insgesamt ca. 10 Plätzen sowie ein kleines Café integriert.

Die baulichen Anlagen sind als dreigeschossiger Komplex geplant und so angeordnet, dass ein innerer Hofbereich entsteht.

#### ***Wohnprojekt Baumhaus e.V.***

Nordöstlich der o. g. Wohnanlage sowie nördlich des Grundstücks Alteneschstraße 1 soll eine Wohnanlage für behinderte Menschen entstehen. Das nordöstliche Gebäude beinhaltet insgesamt 40 Plätze sowie vier Wohnungen für Betreuer. Das Gebäude an der Alteneschstraße mit betreuten Wohnungen bietet Platz für 10 Plätze und eine Wohnung für Betreuer.

Die Wohnanlage wird zwei- bis dreigeschossig errichtet, wobei das Gebäude zur Alteneschstraße zweigeschossig geplant ist.

### Ergänzende Nutzungen zum Wohnprojekt

Nördlich der geplanten Sporthalle wird eine Werkstatt für behinderte Menschen (Wäschereibetrieb und ein Küchenbetrieb zur Versorgung der Bewohner in den Wohnbauprojekten) errichtet. Hierbei wird ein Teil des Altbaus, der zur Stedinger Straße ausgerichtet ist, in den Neubau integriert. Dieser soll als Verwaltungsgebäude und Näherei genutzt werden.

### Nachverdichtung Wohnen

Das Grundstück Weitzstraße 11, das derzeit als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, soll entsprechend der Realnutzung neu beordnet werden. Dabei soll für den rückwärtigen Bereich eine Verdichtung durch weitere Wohnbauung ermöglicht werden. Ein Konzept liegt für diesen Bereich noch nicht vor, der Bebauungsplan sichert die Option für eine künftige Verdichtung. Bei einer angedachten zweigeschossigen Bebauung ist dabei von ca. 4 Wohneinheiten auszugehen.

## **2. Rahmenbedingungen**

### **2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Der Flächennutzungsplan 1996 stellt die Flächen im Planbereich überwiegend als gewerbliche Baufläche dar, lediglich eine kleine Teilfläche an der Alteneschstraße ist als gemischte Baufläche dargestellt.

Für das Bahlsen-Gelände und die südwestlich angrenzenden Flurstücke sowie die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke an der Alteneschstraße liegt der Bebauungsplan O-234 I vor, der seit dem 08.03.1985 rechtsverbindlich ist.

Mit Ausnahme der letztgenannten Grundstücke ist ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,7, einer Geschossflächenzahl von 2,2 und einer Sonderbauweise festgesetzt. Die Gebäudehöhe ist entlang der Stedinger Straße auf 18,50 m und in den übrigen Bereichen auf 13,50 m begrenzt. Für einen Siloturm gilt eine Ausnahme mit einer Gebäudehöhe von 21,50 m.

Die Grundstücke an der Alteneschstraße sind als Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Zulässig sind zwei Vollgeschosse in einer offenen Bauweise.

Das Grundstück Weitzstraße 11 und die nordöstlich angrenzenden Flurstücke außerhalb des Geltungsbereichs sind durch den Bebauungsplan Nr. O-234, der seit dem 30.10.1970 rechtsverbindlich ist, beordnet.

Die betreffenden Grundstücke sind als Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8, einer Geschossflächenzahl von 2,0 in offener Bauweise festgesetzt. Zulässig sind drei Vollgeschosse.

An der Ulmenstraße und auf dem Bahlsen-Gelände parallel zur Stedinger Straße sind Bäume zur Erhaltung festgesetzt.

### **2.2 Örtliche Gegebenheiten**

Das Plangebiet gehört zu einem Quartier, das von der Bremer Straße, der Stedinger Straße, der Ulmenstraße, der Dedestraße und der Alteneschstraße begrenzt wird. Zur inneren Erschließung dient die Weitzstraße zwischen Ulmen- und Dedestraße.

Das Plangebiet stellt sich als überwiegend bebauter Bereich dar und ist derzeit maßgeblich durch die Hallenbauten auf dem Bahlsengelände geprägt. Die Zufahrt zum Gelände erfolgt über die Stedinger Straße. Zwischen dem Produktionsgelände und der Alteneschstraße sind zwei betriebszugehörige Parkplätze vorhanden. Diese grenzen an eine öffentliche Wegefläche der Stadt an, welche aber nur fußläufig durchlässig ist und eine Verbindung zur Weitzstraße herstellt.

Auf dem Gelände ist eine Trafostation mit Kabeltrassen vorhanden, die im Zuge der Räumung des Bahlsen-Geländes beseitigt wird. Nordöstlich des o.g. Parkplatzes ist eine kleine Rasenfläche als Abstand zur angrenzenden Bebauung an der Alteneschstraße vorhanden.

Südwestlich des Produktionsgebäudes ist eine von der Stedinger Straße bis zur öffentlichen Wegefläche durchgängige Rasenfläche vorhanden, die eine Durchlässigkeit des Gebietes ermöglicht.

Daran grenzt im Südwesten der heilpädagogische Zweig der Waldorfschule mit Schulgarten, ein russisches Restaurant und ein Wohnhaus. Im Südosten befinden sich zwei Wohnhäuser und ein kleinerer Gewerbebetrieb (Autoteile). Die Gebäude sind ein- bis zweigeschossig.

Im weiteren südlichen Anschluss sind an der Ulmenstraße überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohngebäude und an der Stedinger Straße eine Mischung aus Gewerbe und Wohnen vorhanden. Die Gebäude sind hier überwiegend zweigeschossig. Weiterhin befindet sich hier eine Möbelspedition mit Zufahrt von der Bremer Straße.

Nordwestlich des Produktionsgeländes Bahlsen sind ein Naturproduktladen, ein Steinmetzbetrieb und ein Wohngrundstück (Weitzstraße Nr. 11) vorhanden. Die Gebäude sind ein- bis zweigeschossig. Der Steinmetzbetrieb liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Mit Ausnahme des Wohnhauses Nr. 11 werden die o.g. Nutzungen von der Stedinger Straße erschlossen. Das Wohngrundstück Nr. 11 ist an die Weitzstraße über eine private Zuwegung angebunden. Nördlich des Wohnhauses Weitzstraße Nr. 11 befinden sich zwei eingeschossige Wohnhäuser, die zu den Flurstücken des Steinmetzbetriebes gehören und wie der Betrieb selbst als Gewerbegebiet ausgewiesen sind. Die weiterhin angrenzenden Grundstücke bis zur Dedestraße werden mit Ausnahme von einigen Leerständen im Erdgeschoss wohngenutzt. Es sind unterschiedliche Bauformen vom eingeschossigen Einfamilienhaus bis zum dreigeschossigen Mehrfamilienhaus vorhanden.

Die Grundstücke an der Alteneschstraße werden überwiegend wohngenutzt und sind ein- bis zweigeschossig. Im Einmündungsbereich zur Dedestraße befindet sich ein Planungsbüro in einem zweigeschossigen Baukörper.

### **2.3 Zustand von Natur und Landschaft**

Der Geltungsbereich ist überwiegend bebaut/versiegelt. Südlich des Produktionsgeländes ist eine Grünfläche vorhanden. Die Gärten in der Umgebung des Produktionsgeländes sind mit z. T. älterem (Obst-)Baumbestand versehen. Der Boden ist als anthropogener Auftragsboden zu bezeichnen. Auf Grund des hohen Gesamtversiegelungsgrades ist die Grundwasser-Neubildung eingeschränkt.

Die Luftqualität wird von verkehrlichen und Produktionsimmissionen bestimmt. Das Klein-klima wird durch die großflächige Versiegelung geprägt, es ist von hohen Temperaturschwankungen und einem geringen Luftfeuchtegrad auszugehen. Die Gärten mit ihrem Baumbestand haben eine Ausgleichsfunktion. Das Ortsbild wird durch die Produktionsanlagen gewerblich-industriell geprägt.

### **2.4 Naturschutzfachliche Bedeutung**

Naturschutzfachlich von Bedeutung sind die ortsbildprägenden Bäume: Ahorne an der Stedinger Straße, Linden an der Ulmenstraße (beide durch rechtskräftige Festsetzungen gesichert) sowie Birken, Bergahorn und Obstbäume auf dem Grundstück Weitzstraße 11 und eine Eibe nördlich des Parkplatzes an der Weitzstraße.

### **2.5 Eingriff in Natur und Landschaft**

Da der Geltungsbereich bereits durch rechtskräftige Bebauungspläne überplant ist, die Versiegelungsrate reduziert wird und für die überplanten (bisher als zu erhalten festgesetzten) Bäume an der Stedinger Straße ein Ausgleich im Plangebiet geschaffen wird, ist nicht von verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes gemäß § 18 BNatSchG auszugehen. Eine außergebietliche Kompensation ist nicht erforderlich.

## 2.6 Umweltbericht (Zusammenfassung)

Grundlage für die Ermittlung der Umweltauswirkungen ist die Rechtssituation. Der Geltungsbereich umfasst Bereiche, die durch den Bebauungsplan Nr. O-234 als Gewerbegebiete und durch den Bebauungsplan Nr. O-234 I als Gewerbe- und Mischgebiete festgesetzt sind.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind durch Verkehrslärm von der Stedinger Straße und durch Gewerbelärm von einem angrenzendem Steinmetzbetrieb zu erwarten.

### Verkehrslärm

Durch die Verkehrsbelastung von künftig zu erwartenden 19.200 Fahrten auf der Stedinger Straße werden die Orientierungswerte gemäß der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ erheblich überschritten. Zur Vermeidung von Auswirkungen durch Verkehrslärm ist für Wohn- und Aufenthaltsräume passiver Schallschutz an den lärmzugewandten Fassaden-seiten entsprechend den Lärmpegelbereichen der DIN 4109 erforderlich. Hiervon ist in erster Linie die an die Stedinger Straße angrenzende Bebauung im Mischgebiet betroffen, wo es zu erheblichen Überschreitungen der Orientierungswerte kommt. Hier sind stärkere Maßnahmen in den Lärmpegelbereichen III bis V erforderlich. In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Überschreitungen der Orientierungswerte nicht so hoch, hier reichen Maßnahmen entsprechend dem Lärmpegelbereich II aus. Diese Maßnahmen werden i.d.R. mit den Anforderungen an den Wärmeschutz abgedeckt.

### Gewerbelärm

Durch den vorhandenen Gewerbebetrieb kommt es zu erheblichen Überschreitungen der Richtwerte gemäß der TA Lärm. Hiervon ist bereits die vorhandene Bebauung betroffen, so dass der Betrieb zur Wahrung der Schutzansprüche der vorhandenen Wohnnachbarschaft Lärminderungsmaßnahmen durchführen muss bzw. ein Nachtbetrieb nur stark eingeschränkt möglich ist. Auch unter Berücksichtigung dieser betrieblichen Lärminderungsmaßnahmen kommt es noch zu Überschreitungen der Richtwerte für die geplante Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet (Weitzstraße 11) und im Mischgebiet (Stedinger Straße 34). Bei Umsetzung einer neuen Wohnnutzung im Allgemeinen Wohngebiet und einer Bebauung mit Wohn- und Aufenthaltsräumen im Mischgebiet sind Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Zur Vermeidung von Auswirkungen durch Gewerbelärm für das künftige Wohngrundstück Weitzstraße 11 ist das Gewerbegrundstück komplett abzuschirmen. Für die heranrückende Mischgebietsbebauung ist eine Abschirmung erforderlich, wenn hier Wohn- und Aufenthaltsräume errichtet werden.

Da das Gewerbegrundstück in Teilbereichen bereits durch vorhandene Baukörper abgeschirmt ist, ist an der Mischgebietsgrenze eine 3 m hohe Wand und an der Wohngebietsgrenze eine 5,5 m hohe Wand erforderlich. Letztere kann auf 3 m reduziert werden, wenn in den Obergeschossen in Wohn- und Aufenthaltsräumen keine zur Belüftung notwendigen Fenster hergestellt werden. Im Mischgebiet kann der Lärmschutz auch durch das Gebäude selbst hergestellt werden, in diesem Falle sind an der lärmzugewandten Seite grundsätzlich keine zur Belüftung notwendigen Fenster von Wohn- und Aufenthaltsräumen zulässig. Für die Fassade sind Schalldämm-Maße einzuhalten. Die Maßnahme auf dem Grundstück Weitzstraße 11 im Allgemeinen Wohngebiet ist erst bei einer Neubebauung zum Zwecke des Wohnens erforderlich. Im Mischgebiet ist die Maßnahme vorrangig zur Sicherung der Wohnnutzung auf dem Grundstück Weitzstraße 11 erforderlich, da nach jetzigem Kenntnisstand keine Wohn- und Aufenthaltsräume in dem betrachteten Mischgebiet geplant sind.

Die Errichtung der 3 m hohen Lärmschutzwand im Mischgebiet ist aber unabhängig von der Realisierung eines Bauvorhabens auf dem Grundstück Weitzstraße 11 umzusetzen, da die betreffende Fläche zum Bahlsengrundstück gehört und später kein Zugriff mehr auf die Flächen besteht.

Weitere Maßnahmen sind erforderlich, wenn auf dem Bahlsengrundstück oder auf dem Gewerbegrundstück Gebäude, die bisher die Abschirmung des Gewerbegrundstücks sichern, entfernt werden. Für die übrigen Wohnprojekte, die Schulerweiterung und die Sporthalle sind bezüglich des Gewerbelärms keine Maßnahmen erforderlich.

### Verkehrsbelastung

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch die Verkehrsbelastung im Plangebiet sind nicht zu erwarten, da der gewerbliche Verkehr entfällt und sich das neue Verkehrsaufkommen auf die Stedinger Straße und die Alteneschstraße verteilt, wobei das Verkehrsaufkommen im Vergleich zu der ursprünglichen gewerblichen Nutzung reduziert wird.

### Altlasten

Im Plangebiet befinden sich auf den gewerblich genutzten Grundstücken des Bahlsen-Geländes sowie dem Grundstück Ulmenstraße 23 und dem Grundstück der Waldorfschule insgesamt 4 Altlastenverdachtsstandorte, die einer weiteren Prüfung bedürfen.

Die historische Recherche hat die Verdachtsstandorte hinsichtlich ihres Kontaminationspotentials überprüft. Auf dem Grundstück Stedinger Straße 30-34 (ehemals Großbäckerei mit Eigenverbrauchstankstelle, jetzt Bahlsen) befanden sich ein Heizöltank, ein Benzintank, eine ölhdraulische Aufzugsanlage, ein Werkstattbereich und eine Schadstoffsammelstelle. Daher sind hier MKW<sup>1</sup>, PAK und BTXE zu vermuten.

Für das Grundstück Stedinger Straße 24 (ehemals Brennmaterialienhändler, Mechaniker und Feinmechanikerwerkstätten, Autoschlosserei, Tankstelle, jetzt Bahlsen, Grünfläche und Fettabscheider) wird empfohlen, den Gehalt an MKW, BTXE, PAK und Schwermetallen zu untersuchen.

Auf dem Grundstück Stedinger Straße 20-22 (ehemals Mechaniker- und Feinmechanikerwerkstätten, jetzt Waldorfschule) wurden ein Auskofferungsbereich (Ölverunreinigung), ein ehemaliger Werkstattbereich und die Büromaschinenwartung festgestellt. Hier ist mit MKW und BTXE zu rechnen.

Auf dem Grundstück Ulmenstraße 23 ist das ehemalige Lager des Malereibetriebes vorhanden. Hier ist mit BTXE und LHKW zu rechnen.

Das Gutachten schlägt für die Altlastenverdachtsstandorte vor, mittels Rammkernsondierungen (teilweise als Bodenluftpegel auszubauen) und Oberbodenmischproben den Gehalt an MKW, BTXE, PAK und Schwermetallen zu analysieren. Ggfs. ist eine laterale und vertikale Eingrenzung vorzunehmen.

Die Durchführung der Untersuchungen und der ggfs. erforderlich werdenden Sanierung ist im Zuge der zeitnah geplanten Abbrucharbeiten auf dem Bahlsen-Gelände vorgesehen. Auf dem Grundstück Ulmenstraße 23 ist aktuell keine Untersuchung und Sanierung erforderlich, da zurzeit keine bauliche Veränderung geplant ist. Sollten sich auf dem Grundstück bauliche Veränderungen ergeben, sind entsprechende Untersuchungen durchzuführen.

---

<sup>1</sup> MKW: Mineralöl-Kohlenwasserstoffe, PAK: Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe, BTXE: Monoaromatische Kohlenwasserstoffe (Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xylol), LHKW: leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe

### Natur und Landschaft

Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft bestehen insofern, als die festgesetzten Ahornbäume an der Stedinger Straße überplant werden und entfallen. Es wird aber im Plangebiet ein entsprechender Ausgleich durch die Neuanpflanzung von Bäumen geschaffen. Die festgesetzten Linden an der Ulmenstraße bleiben erhalten. Die Versiegelungsrate wird durch die vorliegende Planung verringert, so dass die Bodenfunktionen verbessert werden. Die starke Überprägung des Standortes durch die Produktionsgebäude entfällt und das Gebiet fügt sich harmonischer in die Umgebung ein.

## **3. Inhalt des Planes**

### **3. Grundsätzliche Festsetzungen**

#### Art der baulichen Nutzung

Die zur Stedinger Straße ausgerichteten Flächen werden aufgrund der bestehenden und geplanten Nutzungsstruktur als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Die geplante Erweiterung der Waldorfschule ist als Anlage für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke einzustufen und in einem Mischgebiet zulässig. Dieses gilt auch für die ergänzenden Nutzungen zum Wohnprojekt Werkstatt für behinderte Menschen.

Die zur Ulmenstraße ausgerichteten Flächen mit Wohnen und Gewerbe werden ebenfalls als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Die Flächen für die geplanten Wohnprojekte sowie die Grundstücke Weitzstraße Nr. 11 und Alteneschstraße 1 werden als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen, um die geplante und die vorhandene Wohnnutzung zu sichern. Das Gemeindezentrum wird als kirchliche Einrichtung ebenfalls aus einem Allgemeinen Wohngebiet entwickelt.

### **3.2 Die weiteren Festsetzungen**

#### Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Da auf dem künftigen Schul- und Sportgelände zur Sicherung des Einstellbedarfs und von Zufahrten eine größere Versiegelung erforderlich ist, wird für die Mischgebiete entlang der Stedinger Straße eine Grundflächenzahl von 0,6 vorgesehen. Die Anzahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Objektplanung und den angrenzenden Bereichen auf maximal III begrenzt. Entlang der Stedinger Straße wird zur Sicherung von raumwirksamen Baukörpern eine mindestens zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Die Geschossflächenzahl beträgt in Abhängigkeit von der Grundflächenzahl 1,5. Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um größere Gebäudelängen als 50 m zu ermöglichen.

Für das Mischgebiet an der Ulmenstraße wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 ausgewiesen. Es sind zwei Vollgeschosse zulässig. Diese Nutzungsziffern entsprechen der bisher zulässigen Verdichtung an der Alteneschstraße.

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die Höhenentwicklung wird gestaffelt. Zur Alteneschstraße sind zwei Vollgeschosse und eine Geschossflächenzahl von 0,8 zulässig. Der innere Bereich erhält mit drei zulässigen Vollgeschossen und einer Geschossflächenzahl von 1,2 eine höhere Ausnutzung mit drei Vollgeschossen, um eine standortgerechte Verdichtung zu sichern.

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die Gebäudelängen über 50 m zulässt. Für Grundstücke an der Alteneschstraße werden entsprechend der vorhandenen Bebauungsstrukturen zwei Vollgeschosse festgesetzt, ansonsten gelten die gleichen Ausnutzungsziffern wie im inneren Bereich.

Für das Grundstück Weitzstraße Nr. 11 gelten die gleichen Ausnutzungsziffern wie im Allgemeinen Wohngebiet an der Alteneschstraße. Somit sind hier zwei Vollgeschosse zulässig. Die angrenzenden Gewerbe- und Mischgebietsflächen an der Weitzstraße lassen zwar eine dreigeschossige Wohnbebauung zu, in der Realnutzung stellen sich diese jedoch als ein- bis zweigeschossige Gebäude dar. Dieses gilt auch für das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Weitzstraße 11. Daher wird für das Allgemeine Wohngebiet auf dem Grundstück Weitzstraße 11 eine Herabsetzung der zulässigen Vollgeschosse von III auf II für städtebaulich sinnvoll gehalten. Zudem würde eine höhere Bebauung dazu führen, dass die zum Gewerbebetrieb erforderliche Lärmschutzwand eine Höhendimension einnehmen würde, die städtebaulich nicht mehr vertretbar ist. Ein weiteres Kriterium für die Begrenzung auf zwei Vollgeschosse ist die Absicht, die Verdichtung auf ein für die verkehrliche Erschließung vertretbares Maß zu begrenzen, da dieses Grundstück nur über benachbarte Privatgrundstücke an die örtliche Erschließung angebunden werden kann.

Für das Allgemeine Wohngebiet im Eckbereich Ulmenstraße/Alteneschstraße/ Verlängerung Weitzstraße wird aus besonderen städtebaulichen Gründen eine höhere Verdichtung mit einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die geplante Errichtung des Gemeindezentrums, welches sich aus der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes entwickeln soll, hat bezüglich der Flächennutzung andere Ansprüche als eine Wohnnutzung. So werden für dieses Vorhaben keine Freibereiche wie Gartenflächen und Außenwohnbereiche benötigt, so dass ein größerer Teil des Grundstücks für bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden kann und hierdurch der städtebaulichen Ecksituation im Bereich von zwei Erschließungsstraßen und einer fußläufigen Verbindung durch den Baukörper ein angemessener Rahmen zur Markierung von Raumkanten gegeben wird.

Die Geschossflächenzahl wird auf 0,8 und die Anzahl der Vollgeschosse auf II begrenzt. Es gilt die offene Bauweise.

#### Überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden großflächig ausgewiesen und berücksichtigen gleichzeitig einen nicht überbaubaren Korridor zur Sicherung einer Wegeverbindung zur fußläufigen Durchlässigkeit des Gebietes. Zur Alteneschstraße wird ein Abstand von 3 m eingehalten, dieses entspricht in etwa der vorhandenen Bauflucht und der Baugrenze in den rechtskräftigen Bebauungsplänen. Zur Stedinger Straße werden Abstände von 3 bis 5 m eingehalten. Diese Abstände orientieren sich ebenfalls an den vorhandenen Baufluchten und an den Baugrenzen in den rechtskräftigen Bebauungsplänen. Insbesondere an der Stedinger Straße soll eine Ausnutzung der Grundstücke möglichst nah an den Straßenraum erfolgen, um zusammen mit der zwingenden Zweigeschossigkeit einen raumwirksamen Straßenraum zu sichern. Aus diesem Grunde werden entlang der Stedinger Straße Garagen, überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Zur Ulmenstraße wird keine überbaubare Fläche festgesetzt, um eine bessere Ausnutzbarkeit des Grundstücks zu ermöglichen.

### Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen

Die Flächen im Plangebiet sind einerseits durch Verkehrslärm von der Stedinger Straße und andererseits durch Gewerbelärm von einem angrenzenden Steinmetzbetrieb vorbelastet.

Bezüglich **Verkehrslärm** liegt eine Untersuchung von der Stadt Oldenburg vor. Auf der Stedinger Straße besteht nach Zählzeiten der Stadt Oldenburg mit Stand 2001 ein Verkehrsaufkommen von ca. 16.000 Fahrten. Eine Prognose für das Jahr 2020 ergibt ein Fahrtenaufkommen von ca. 19.200 Fahrten. Der Lkw-Anteil liegt bei 7 % tags und 3,5 % nachts. Anhand dieser Daten wurden die Lärmbelastung und die Lärmpegelbereiche ermittelt. Im gesamten Plangebiet sind erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu verzeichnen. Die Mischgebietswerte von 60/50 dB(A) werden in einem Bereich bis zu 50 m Abstand von der Stedinger Straße überschritten. Dabei ist der unmittelbar an der Straße gelegene Bereich von Überschreitungen bis zu 10 dB(A) betroffen. Die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet von 55/45 dB(A) werden in einem Bereich bis zu 100 m von der Stedinger Straße überschritten. Dieses bedeutet, dass im ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet in einem Bereich von ca. 25 m Überschreitungen vorliegen, diese liegen aber unter 5 dB(A). Eine Verbesserung der Lärmsituation, insbesondere für die Wohngebäude, wird sich durch die entstehende Bebauung entlang der Stedinger Straße ergeben.

Die Überschreitungen der Orientierungswerte werden aufgrund der Vorbelastung und der innerstädtischen hochwertigen Lage zugunsten der Siedlungsentwicklung in Kauf genommen. Zum Schutz gegen Verkehrslärm wird für die Bauflächen in den Lärmpegelbereichen I - V passiver Schallschutz an Gebäuden gemäß DIN 4109 festgesetzt. In den gekennzeichneten Bereichen an den zur Stedinger Straße ausgerichteten Fassadenseiten sind Vorkehrungen zum Schallschutz bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen. Für die Lärmpegelbereiche gelten nachfolgende Werte zur Schalldämmung:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Raumart	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen; Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten; Unterrichts-	Büroräume und Ähnliches
	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteiles: Erf. $R_{w,res}$	
I bis 55 dB(A)	30	-
II 56 bis 60dB(A)	30	30
IN 61 bis 65dB(A)	35	30
IV 66 bis 70dB(A)	40	35
V 71 bis 75dB(A)	45	40

Bei Abweichungen ist der ausreichende Lärmschutz im Einzelfall gemäß DIN 4109 nachzuweisen.

Bezüglich **Gewerbelärm** liegt eine schalltechnische Untersuchung von einem Fachbüro<sup>2</sup> vor. Die Ermittlung der Schallemissionen erfolgte durch Messungen im Betrieb an sämtlichen geräuschrelevanten Außenanlagen sowie in den schalltechnisch relevanten Betriebsbereichen.

Die Ergebnisse der Lärmbetrachtung haben gezeigt, dass die zur Zeit bestehenden und durch rechtskräftige Bebauungspläne abgedeckten Schutzansprüche (Wohnen im MI und GE) der benachbarten Bebauung nicht eingehalten werden können. Durch die Nutzung des Steinmetzbetriebes ohne Lärminderungsmaßnahmen kommt es im Tages- und Nachtzeitraum im Bereich der nächstgelegenen vorhandenen Wohnnachbarschaft zum Teil zu erheblichen Überschreitungen der einzuhaltenden Immissionsrichtwerte nach TA Lärm. In den Mischgebieten sind Überschreitungen bis zu 5 dB(A) tagsüber und bis zu 17 dB(A) nachts zu verzeichnen. Unter Berücksichtigung betrieblicher Lärmschutzmaßnahmen betragen die Überschreitungen in den Gewerbegebieten tagsüber noch bis zu 2 dB(A). Somit ist ein Nachtbetrieb auf Grund des Schutzanspruches der bestehenden Nachbarschaft - der aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen hervorgeht - nur stark eingeschränkt zulässig. Auch der Tagesbetrieb erfordert schon jetzt nicht unerhebliche Lärmschutzmaßnahmen im Bereich des Betriebes, damit die Richtwerte in der bestehenden Wohnnachbarschaft eingehalten werden.

Um die Immissionsrichtwerte in der vorhandenen Nachbarschaft einzuhalten, sind betriebliche Lärminderungsmaßnahmen an Fassadenbauteilen der Produktionshallen sowie an technischen Aggregaten im Außenbereich erforderlich.

Es wird bei der Betrachtung der geplanten Mischgebiete und Allgemeinen Wohngebiet in die Abwägung eingestellt, dass der Steinmetzbetrieb zur Sicherung der vorhandenen Wohnnachbarschaft in den Gewerbe- und Mischgebieten betriebliche Maßnahmen durchführen muss. Zusätzlich wird davon ausgegangen, dass ein Nachtbetrieb nicht möglich ist. Im Folgenden wird nur der Tageszeitraum betrachtet. Unter dieser Prämisse ergibt sich folgende Situation:

Im geplanten Allgemeinen Wohngebiet kommt es auf dem Grundstück Weitzstraße 11 zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von tags 55 dB(A) um bis zu 7 dB(A). Ohne Lärmschutzmaßnahmen lässt sich hier eine neue Wohnbebauung nicht umsetzen. Die Einhaltung entsprechender Abstände zum Gewerbebetrieb würde bedeuten, dass dieses Grundstück nicht zu Wohngebiets- oder Mischgebietszwecken nutzbar wäre, sondern sich entsprechend der jetzigen Gebietsausweisung als Gewerbegebiet entwickeln könnte. Dieses widerspricht aber der jetzigen Nutzung des Grundstücks Weitzstraße 11 und der Realnutzung auf den angrenzenden Grundstücken an der Weitzstraße, die überwiegend zum Wohnen genutzt werden. Außerdem besteht nicht die Absicht, an diesem überwiegend durch Wohnen geprägtem Standort die gewerbliche Nutzung über den Bestand hinaus zu verfestigen. Einer Verdichtung der Wohnbebauung wird aufgrund der hochwertigen, innenstadtnahen Lage ein hohes Gewicht eingeräumt und daher das Grundstück Weitzstraße 11 trotz der Vorbelastung durch Gewerbelärm in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufnehmen und als Allgemeines Wohngebiet ausweisen. Eine Neubebauung ist aber nur möglich, wenn das Gewerbegrundstück durch aktive Lärmschutzmaßnahmen abgeschirmt wird. Daher wird festgesetzt, dass auf der gekennzeichneten Fläche L 1 eine Lärmschutzwand von mindestens 3 m Höhe und auf der gekennzeichneten Fläche L 2 eine Lärmschutzwand von 5,50 m Höhe mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von  $R_w = 25$  dB zu errichten ist. Werden in den Obergeschossen auf der lärmzugewandten Seite keine

---

<sup>2</sup> Ingenieurgesellschaft Zech, Hessenweg 38, 49809 Lingen, Bericht Nr. LL 2681.1/01, Stand 30.09. 2005 und Ergänzung vom 06.12.2005

zur Belüftung notwendigen Fenster eingerichtet, ist bei der Fläche L 2 eine mindestens 3 m hohe Wand ausreichend. Als Bezugspunkt für die Höhenangaben gilt die Oberkante der Erschließungsstraßenmitte. Die Lärmschutzmaßnahmen sind erforderlich, um den Schutzanspruch für einen Neubau auf dem Grundstück Weitzstraße 11 zu sichern. Die Lärmschutzwand L 2 kann dabei auf dem betreffenden Baugrundstück errichtet werden. Daher ist hier eine temporäre Festsetzung in Abhängigkeit von der Realisierung der Wohnnutzung möglich.

Die 3 m hohe Lärmschutzwand L 1 im Mischgebiet muss unabhängig von der Realisierung der Wohnnutzung hergestellt werden, da die erforderliche Fläche auf dem Bahlsengrundstück liegt. Daher ist im Mischgebiet die Errichtung der Lärmschutzmaßnahme unabhängig von eventuellen Baumaßnahmen auf dem Grundstück Weitzstraße 11 durchzuführen. Der Lärmschutz kann auch durch ein Gebäude an der Grundstücksgrenze sichergestellt werden. Dieses ist nach dem jetzigen Stand des städtebaulichen Konzeptes in Teilbereichen des Mischgebietes auch vorgesehen.

Im Mischgebiet kommt es an der Grenze zum Gewerbebetrieb (Stedinger Straße Nr. 34) ebenfalls zu Überschreitungen der Richtwerte von tags 60 dB(A) um mehr als 5 dB(A). Hier ist die Errichtung von Gebäuden mit Wohn- und Aufenthaltsräumen ohne Lärmschutz nicht möglich. Die Richtwertüberschreitungen sind aber bei Räumen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (z.B. Kantine, Küche, Flure, WC etc.) tolerierbar. Nach dem jetzigen städtebaulichen Konzept trifft dieses für Teilbereiche zu. Zudem werden hier möglicherweise erforderliche Maßnahmen zum Schutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen durch die Maßnahmen zum Schutz des Allgemeinen Wohngebietes mit abgedeckt. Wenn der Lärmschutz durch den Baukörper selbst erfolgt, sind im Hinblick auf die künftige Nutzung des Gebäudes Einschränkungen zur Fassadengestaltung erforderlich.

Zur Belüftung notwendige Fenster von Wohn- und Aufenthaltsräumen sind auf der lärmzugewandten Seite grundsätzlich nicht zulässig. An den lärmzugewandten Fassadenseiten sind folgende resultierende Schalldämm-Maße einzuhalten:

$R'_{w,res} = 40$  dB für Wohn- und Aufenthaltsräume

$R'_{w,res} = 35$  dB für Büroräume u. ä.

Wenn eine Wand hergestellt wird, sind zur Belüftung notwendige Fenster von Wohn- und Aufenthaltsräumen auf der lärmzugewandten Seite in den Obergeschossen nicht zulässig.

Weitere Maßnahmen zur Sicherung des Lärmschutzes einer Neubebauung sind erforderlich, wenn auf dem Bahlsengrundstück und dem Gewerbegrundstück Gebäude entfernt werden, die derzeit Lärmschutzfunktion haben. In diesem Falle sind weitere Lärmschutzwände zu errichten. Die Maßnahmen L 4 und L 6 mit einer Höhe von 4,0 m sind umzusetzen, wenn das vorhandene Gebäude auf dem Gewerbegrundstück Weitzstraße 13 (Produktion 3) entfällt. Die Maßnahme L 5 mit einer Höhe von 5 m ist umzusetzen, wenn das vorhandene Gebäude auf dem Gewerbegrundstück Weitzstraße 13 (Produktion 2) entfällt. Die Maßnahme L 3 mit 5,50 m Höhe ist umzusetzen, wenn das vorhandene Gebäude auf dem Grundstück Stedinger Straße 34 entfällt.

Für die weiteren Maßnahmen gilt ebenfalls, dass die Umsetzung auf dem Grundstück Weitzstraße 11 im Allgemeinen Wohngebiet abhängig von der Realisierung einer Neubaumaßnahme ist. Im Mischgebiet sind diese Maßnahmen unabhängig von der Realisierung der Neubaumaßnahme erforderlich und können auch durch einen Baukörper im Grenzbe-  
reich ersetzt werden. Hier gelten dann wiederum die Einschränkungen im Fassadenbereich.

Die Wohnprojekte Baumhaus e.V. und Hermine-Kölschitzky-Stiftung auf dem Grundstück der Fa. Bahlsen können ohne Schallschutzmaßnahmen zum Gewerbelärm realisiert werden. Dieses gilt auch für die Erweiterung des heilpädagogischen Zweigs der Waldorfschule und die Sporthalle.

### 3.3 Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Die im Geltungsbereich befindlichen Bäume an der Ulmenstraße werden wie bisher zur Erhaltung festgesetzt. Auf die Erhaltung der Bäume an der Stedinger Straße wird verzichtet, um die bauliche Entwicklung nicht einzuschränken.

Als Ausgleich für die entfallene Baumreihe an der Stedinger Straße sind 24 hochstämmige Obstbäume gemäß Anlage oder alternativ 24 standortgerechte heimische Laubbäume gemäß Anlage anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Auf die Festsetzung der Eibe nördlich des Parkplatzes Weitzstraße und des Baumbestandes auf dem Grundstück Weitzstraße 11 wird ebenfalls verzichtet, um eine bauliche Entwicklung zu ermöglichen, zumal der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan hier keine Erhaltung vorsieht. Entsprechend ist eine Kompensation hier nicht erforderlich.

Auf den Stellplatzanlagen sind für je 5 Stellplätze ein Laubbaum (StU 16-18 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Arten sind Baumhasel, Mehlbeere, Berg- oder Spitzahorn, Winterlinde.

### 3.4 Erschließung

#### Anbindung an die örtlichen Erschließungsstraßen

Im Zuge der Neuordnung des Bahlsen-Geländes soll die fußläufige Durchlässigkeit zwischen der Stedinger Straße und der Alteneschstraße sowie zwischen Ulmenstraße und Weitzstraße erhalten bleiben. Hierzu wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesen. Durchgängiger KFZ-Verkehr soll – abgesehen von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen – jedoch nicht stattfinden. Eine ggf. erforderliche Querungshilfe (Druckkempel) in der Stedinger Straße, deren Notwendigkeit sich durch die Umsetzung der Vorhaben ergibt, kann im Baugenehmigungsverfahren gesichert werden.

Die verkehrliche Anbindung der **Schulerweiterung** und der **Sporthalle** erfolgt über die Stedinger Straße. Das Gelände wird über eine private Stichstraße, die als Umfahrt um die Sporthalle gestaltet ist, erschlossen.

Die **Wohnprojekte** werden vorrangig über die Alteneschstraße über eine private Erschließungsstraße angebunden, Möglichkeiten der Anbindung an die Ulmenstraße bestehen durch eine fußläufige Verbindung. Der Teilbereich der in das Plangebiet integrierten Ulmenstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die von der Ulmenstraße in das Plangebiet führende öffentliche Wegefläche kann zugunsten einer privaten Erschließung aufgehoben werden.

Das **Gemeindezentrum** ist direkt an die Alteneschstraße und die Ulmenstraße angebunden.

Das **Grundstück Weitzstraße Nr. 11** wird bisher über private Flächen an die Weitzstraße angebunden. Im Zuge der Neuordnung soll das Grundstück privatrechtlich über das Areal der größeren Wohnprojekte an die Alteneschstraße angebunden werden.

### Einstellplätze

Für die unterschiedlichen Nutzungen im Plangebiet ist nach dem vorliegenden städtebaulichen Konzept in Anlehnung an die Anforderungen der BauNVO folgender Einstellplatzbedarf zu erwarten:

Für die **Sporthalle** werden gemäß § 47 Nr. 5.3 NBauO pro 50 m<sup>2</sup> Hallenfläche ein Stellplatz benötigt. Bei einer Hallenfläche von ca. 800 m<sup>2</sup> ergibt sich ein Bedarf von 16 Einstellplätzen.

Für die **Erweiterung der Schule** wird in Anlehnung an § 47 Nr. 8.3 NBauO von 1 EST pro 15 Schüler ausgegangen. Im Zuge der Erweiterung sind bei ca. 8 Klassen 150 Schüler zu erwarten, so dass sich ein Einstellplatzbedarf von 10 Plätzen ergibt.

Für die **Büronutzung** auf ca. 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche im vorhandenen Gebäudeteil im Anschluss an die geplante Sporthalle sind 6 Stellplätze erforderlich. Dieses entspricht 1 EST je 30-40 m<sup>2</sup> Nutzfläche gemäß § 47 Nr. 2.1 NBauO.

Die **Werkstatt** für behinderte Menschen benötigt bei einer Fläche von ca. 500 m<sup>2</sup> 8 Stellplätze. Dieses entspricht 1 EST je 50-70 m<sup>2</sup> Nutzfläche gemäß § 47 Nr. 9.1 NBauO.

Somit sind für die nordwestlichen zur Stedinger Straße ausgerichteten Bauflächen insgesamt 40 Stellplätze erforderlich. Entlang der Umfahrt werden 37 Stellplätze nachgewiesen.

Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungszeiten der o.g. Nutzungseinheiten ist eine Mehrfachnutzung der Stellplätze möglich. So werden die Schule, die Werkstatt und die Büros i.d. R. tagsüber genutzt, wohingegen die Nutzungszeiten der Sporthalle häufig in die Abendstunden fallen. Insofern müssen nicht alle Stellplätze, die sich rechnerisch aus den Anforderungen der NBauO ergeben, gleichzeitig zur Verfügung stehen. Das Stellplatzangebot entlang der Umfahrt wird daher als ausreichend angesehen. Eine abschließende Prüfung obliegt jedoch dem Baugenehmigungsverfahren.

Die erforderlichen Einstellplätze für die größeren Wohnprojekte sind auf dem Gelände des Wohngebietes im Anschluss an die baulichen Anlagen und an die Erschließungsflächen vorgesehen. Für die einzelnen Wohnformen ergibt sich nach dem vorliegenden städtebaulichen Konzept in Anlehnung an die Anforderungen der BauNVO folgender Bedarf:

Für das **Wohnprojekt HK-Stiftung** wird von 1 Einstellplatz pro 5 Wohneinheiten ausgegangen, da Zielsetzung des Projektes entsprechend der Konzeption für ein generationsübergreifendes Wohnen eine Reduzierung des Pkw-Aufkommens durch gemeinschaftliche Nutzung von Pkws ist. Bei 31 Wohneinheiten ergibt sich somit ein Bedarf von rd. 7 Einstellplätzen. Für die 10 Plätze in der Wohngruppe für Demenzkranke und Pflegefälle wird gemäß § 47 NBauO 1 Einstellplatz je 6 bis 10 Betten gefordert, so dass hier von einem Einstellplatz ausgegangen wird. Somit sind für das Projekt 8 Einstellplätze erforderlich.

Für das **Projekt Baumhaus e.V.** wird in Anlehnung der Stellplatzregelung für Altenwohnheime ( § 47 NBauO Nr. 1.9) von 1 Einstellplatz für 8 bis 15 Betten ausgegangen, so dass bei 40 Plätzen im Wohnheim von rd. 4 Einstellplätzen auszugehen ist. Für die Betreuer werden gemäß § 47 Nr. 1.2 NBauO 1-1,5 EST pro Wohnung in Ansatz gebracht, so dass bei 4 Wohnungen ein Bedarf von 5 Stellplätzen besteht. Für betreute Wohnungen wird für Altenwohnungen ( § 47 NBauO Nr. 1.3) von 0,2 EST pro Wohnung ausgegangen, so dass sich bei 10 Wohnungen ein Bedarf von 2 Einstellplätzen ergibt. Hinzu kommt ein Stellplatz für die Betreuerwohnung.

Somit sind für die Wohnprojekte insgesamt 20 Einstellplätze erforderlich. Auf dem Gelände sind 22 Einstellplätze vorgesehen, diese sind somit ausreichend. Eine abschließende Prüfung erfolgt hier ebenfalls im Baugenehmigungsverfahren.

Für das **Gemeindezentrum** der Christengemeinschaft wird derzeit von ca. 100 Sitzplätzen ausgegangen. Gemäß § 47 Nr. 4.4 NBauO ist 1 EST pro 10- 20 Sitzplätze erforderlich.

Somit würde sich in Anlehnung an die BauNVO ein Bedarf von ca. 8 Einstellplätzen ergeben. Die Einstellplätze für die regelmäßige Nutzung sollen im Nahbereich des Gebäudes angeordnet werden. Der genaue Nachweis der Einstellplätze im Bezug auf die Standorte und die Anzahl wird im Baugenehmigungsverfahren erbracht. Darüber hinaus stehen zusätzlich Stellplätze bei der Sporthalle zur Verfügung, da die Gottesdienste i.d.R. Sonntags abgehalten werden, wo kein Schul-, Büro- und Werkstattbetrieb auf den Flächen im Mischgebiet an der Stedinger Straße stattfindet. Da für die Sporthalle nicht alle Stellplätze erforderlich sind, sind an Sonntagen freie Stellplätze vorhanden.

Bei zusätzlichen, sporadischen Veranstaltungen des Gemeindezentrums, die in den Abendstunden oder am Wochenende stattfinden, können ebenfalls Stellplätze bei der Sporthalle genutzt werden, da in diesen Zeiten kein Schul-, Büro- und Werkstattbetrieb stattfindet.

Die Erreichbarkeit der Stellplätze in den Wohn- und Mischgebieten ist durch die in Form eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Allgemeinheit gesicherten Wegeverbindungen gewährleistet.

Die erforderlichen Einstellplätze für das **Grundstück Weitzstraße 11** sind auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

#### Ver- und Entsorgung

Laut Vertrag zur Übernahme und Durchführung der Abwasserbeseitigung zwischen der Stadt Oldenburg und dem Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) hat der OOWV ab dem 01.01.2001 die Abwasserbeseitigungspflicht übernommen. Mit dem Begriff "Abwasserbeseitigung" ist die Beordnung der Schmutzwasserentsorgung und die Oberflächenentwässerung gemeint. Die Allgemeinen Entsorgungsbedingungen (AEB) des OOWV einschließlich der Anlagen für besondere Regelungen im Bereich der Stadt Oldenburg sind bei der Abwasserbeseitigung zu beachten.

Die vorhandene Ableitung der Abwässer auf dem Grundstück der Firma Bahlsen erfolgt über ein Trennsystem zur Stedinger Straße. Vor der Stedinger Straße läuft der Regenwasserzweig dem SW- Kanal zu und wird als Mischwasser weitergeleitet. Die Ableitung des Schmutzwassers der geplanten Bebauung kann in die MW-Kanäle in der Stedinger Straße, der Alteneschstraße, der Ulmenstraße und der Weitzstraße erfolgen.

Die Ableitung der Niederschlagswässer soll wie bisher auf die Stedinger Straße ausgerichtet werden. Im Hinblick auf die schwer zu realisierende Rückhaltung wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass versiegelte Flächen wie Parkplätze, Verkehrswege und Schulhofflächen in wasserdurchlässigen Belägen, z.B. Fugenpflaster oder Rasengitter, zu befestigen sind.

Das verbleibende Oberflächenwasser, auch von den Dächern und sonstigen befestigten Flächen, muss über Regenwasserkanäle einer Rückhaltung zugeführt werden. Die hierzu notwendigen Zuleitungen müssen abgesichert werden. Im Anschluss an die Rückhaltung soll eine vom Schmutzwasser getrennte Ableitung zum MW- Kanal an der Stedinger Straße erfolgen. Der Investor muss rechtzeitig ein Konzept zur Entwässerung beim OOWV einreichen.

Die Herstellung von Regenrückhalteanlagen in Form von Gewässern erfordert eine Plan- genehmigung der unteren Wasserbehörde. Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer oder die Versickerung in das Grundwasser bedingt eine wasser- rechtliche Erlaubnis. Für die Einleitung von Oberflächenwasser in die Kanalisation ist die Genehmigung des OOWV einzuholen.

### 3.5 Abfallentsorgung

Für die Müllentsorgung sind Müllbehälterstandplätze im Bereich der Umfahrt mit Anbindung an die Stedinger Straße und im Bereich der Zufahrt zu den geplanten Wohnprojekten an der Alteneschstraße vorgesehen. Diese Stellplätze für Müllbehälter sind entsprechend ein- zugrünen.

Zur Abfallentsorgung kann das Entsorgungsfahrzeug die Umfahrt von der Stedinger Straße aus benutzen und den Müll längs dieser Umfahrt an Container-Standplätzen aufnehmen. Die Abholung des Mülls vom Standort im Eingangsbereich der Wohnanlage erfolgt über die Alteneschstraße, eine Zufahrt in die Wohnanlage ist dabei nicht vorgesehen.

## 4. Städtebauliche Daten

Mischgebiete, max. II-geschossig	ca. 2.150 m <sup>2</sup>
Mischgebiete, mind. II, max. III-geschossig	ca. 2.850 m <sup>2</sup>
Mischgebiete, max. III-geschossig	ca. 7.660 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet, max II-geschossig GFZ 0,4	ca. 2.530 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet, max II-geschossig GRZ 0,6	ca. 680 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet, max III-geschossig	ca. 5.880 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	350 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 22.100 m<sup>2</sup></b>

12.000  
5.930

## 5. Umweltbericht

### 5.1 Einleitung

#### 5.1.1. Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um eine bisher gewerblich genutzte Fläche neu zu ordnen. Hierzu werden Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen.

#### 5.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden gemäß der Anlage zu § 2 (4) und § 2 a BauGB die wichtigsten, für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes, die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben, und ihre Berücksichtigung in der Planung dargestellt.

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
<p><b>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</b>  Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass  die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,  die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,  die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie</p>	<p>Ausgehend von der Rechtssituation (im gesamten Geltungsbereich sind Gewerbe- und Mischgebiete festgesetzt) wird durch die Planung diesem Ziel nicht widersprochen. Die Festsetzung von Misch- und Wohngebieten und der Rückbau von gewerblichen Anlagen lässt eine größere Vielfalt von Siedlungsbiotopen zu.</p>
<p>die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.</p>	
<p>In besiedelten Bereichen sind noch vorhandene Naturbestände und ökologisch bedeutsame Kleinstrukturen zu erhalten und zu entwickeln.   Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können.</p>	<p>Auf Grund der Neuordnung und Neubebauung werden Einzelbäume überplant und entfallen. Hierfür erfolgt ein Ausgleich durch Neuanpflanzung.   Der Versiegelungsgrad wird insgesamt verringert, so dass die Funktionsfähigkeit der Böden erhöht wird.</p>
<p><b>Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</b>  Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen; Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.</p>	<p>Der Versiegelungsgrad wird insgesamt verringert, so dass die Funktionsfähigkeit der Böden verbessert wird.</p>
<p><b>Schutzgebiete, geschützte Objekte, spezieller Artenschutz</b></p>	
<p>Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. O-234 I sind Einzelbäume zum Erhalt und zum Anpflanzen festgesetzt.</p>	<p>Die zum Anpflanzen festgesetzten und mittlerweile auch angepflanzten Ahornbäume an der Stedinger Straße werden nicht erhalten. Hier erfolgt ein Ausgleich durch Neuanpflanzung. Die Bäume an der Ulmenstraße bleiben erhalten.</p>
<p><b>Ziele gemäß Landschaftsrahmenplan</b></p>	<p>keine spezifischen Ziele</p>

<b>Ziele gemäß Landschaftsplan</b> Förderung von Gehölzen	Diesem Ziel wird durch die Planung nicht entsprochen, da die Ahornbäume an der Stedinger Straße entfallen. Hierfür ist ein Ausgleich vorgesehen.
--	--

## 5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 5.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt in den Geltungsbereichen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. O-234 und O-234 I, in denen Gewerbegebiete, Mischgebiete und Verkehrsflächen festgesetzt sind. Weiterhin sind an der Stedinger Straße ein Anpflanzgebot und an der Ulmenstraße ein Erhaltungsgebot für Bäume festgesetzt. Diese Rechtsverhältnisse sind Grundlage der Beurteilung des Umweltzustands und der Auswirkungen der Planung.

#### 5.2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Anpflanzgebot des Bebauungsplanes Nr. O-234 I ist realisiert. Hier sind in Pflanzkübeln Ahornbäume gepflanzt, die mittlerweile einen Stammumfang von ca. 25 cm haben.

Das Erhaltungsgebot ist ebenfalls realisiert. Die Linden an der Ulmenstraße weisen Stammdurchmesser von bis zu 90 cm auf.

Darüber hinaus wurde der Geltungsbereich auf weitere bemerkenswerte Gehölze untersucht. Nördlich des Parkplatzes an der Weitzstraße ist eine alte Eibe (ca. 4 m hoch, mehrstämmig) vorhanden.

Das Grundstück Weitzstraße 11 wird nach Süden hin durch eine durchgewachsene dichte Hecke aus mittlerweile baumförmigen Kirschen, Birken und Ahornen abgeschlossen. Nach Westen hin sind ein Bergahorn mit Stammdurchmesser ca. 30 cm, eine Kirsche und eine Birkengruppe vorhanden. Der rückwärtige Teil des Grundstücks wird von einem Obstgarten mit altem Baumbestand eingenommen.

#### 5.2.1.2 Boden

##### Versiegelung

Das Plangebiet wird überwiegend gewerblich genutzt und ist durch einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Die versiegelten Flächen weisen keine Bodenfunktionen auf. In den übrigen Flächen (Grünfläche, Gärten) ist von anthropogenem Auftragsboden auszugehen, dessen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum, Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsmedium, Archiv der Natur- und Kulturgeschichte) eingeschränkt vorhanden sind.

Das geltende Planungsrecht erlaubt eine Versiegelung von 80 % in den als Gewerbegebiete festgesetzten Bereichen (zwischen Stedinger, Ulmen- und Weitzstraße) und von 60 % in den als Mischgebiet festgesetzten Bereichen (zwischen Weitz- und Alteneschstraße).

## 2. Birnen

Name	Reifezeit	Standort
Alexander Lucas	Mitte bis Ende September, Genußreife Oktober bis Dezember.	Nur für warme, tiefgründige Standorte in windgeschützter Lage geeignet.
Clapps Liebling	Mitte bis Ende August (hartreif pflücken), eßreif Ende August bis Anfang September, nur kurz haltbar; Früchte sind nicht windfest.	Leicht bis mittelschwer, gut durchlässig.
Conference	Mitte bis Ende September, Genußreife ca. 6 - 8 Wochen.	Tiefgründige, genügend feuchte nährstoffreiche Böden, auch für feuchtere Standorte geeignet, jedoch nicht zu trockene Böden.
Doppelte Philippsbirne	Anfang bis Mitte September; Genußreife Ende September bis Anfang Oktober, etwa zwei bis drei Wochen haltbar.	Gedeiht sowohl auf schweren als auch leichten Böden, sofern Wasser- und Nährstoffversorgung gesichert sind. Wenig anspruchsvoll an die Lage, auch für Höhenlagen geeignet.
Esperens Herrenbirne, Synonym: Esperens Bergamotte	Ende September, bis Ende Oktober genußreif.	Für nährstoffreiche, genügend feuchte Böden, auch für etwas kühlere, windige Lagen.
Gellerts Butterbirne	Mitte September, ab Ende September genußreif, ca. 3 - 4 Wochen haltbar, bei Kühlung bis November.	Keine besonderen Ansprüche an den Boden, daher große Anbaubreite, jedoch windgeschützte Lage wegen Fruchtfall bevorzugen.
Gräfin von Paris, Comtesse de Paris	Mitte bis Ende Oktober, sehr windfest, Eßbar ab November bis Februar.	Verlangt nährstoffreiche, genügend feuchte Böden in warmer, geschützter Lager, andernfalls befriedigt die Fruchtqualität nicht.
Gute Graue, Synonym: Beurré Gris	Mitte September, nur kurz lagerfähig, etwa sieben Tage, zum Sofortverbrauch.	Breit anbaufähig auf allen nicht zu trockenen Standorten, hier Früchte zu klein, für tiefgründige Böden.
Herzogin Elsa	Mitte September bis Anfang Oktober eßbar bzw. haltbar.	Für nährstoffreiche, genügend feuchte, möglichst wärmere Böden, auch in Höhenlagen bei zusagenden Bodenverhältnissen noch geeignet.

Holländische Zuckerbirne	Ende August bis Mitte September, sofort genußreif, nur kurze Zeit haltbar.	Verhältnismäßig gering, auch für leichte Böden geeignet.
Köstliche Charneu, Synonyme: Bürgermeisterbirne, Grashoffs Leckerbissen und Légipont	Mitte bis Ende September, Genußreife bis November.	An Bodenart nicht sehr anspruchsvoll, verlangt aber genügend Bodenfeuchtigkeit.
Madame Verté	Mitte bis Ende Oktober, genußreif ab Dezember, bis einschließlich Januar haltbar.	Benötigt gehaltvollen, tiefgründigen, genügend feuchten Boden und möglichst warme Lage.
Neue Poiteau	Mitte Oktober, ab Ende Oktober genußreif, bis Ende November haltbar.	An Boden, Klima und Lage wenig anspruchsvoll, gedeiht noch in rauhen Höhenlagen.
Nordhäuser Winterforelle, Synonym: Nordhäuser Forellenbirne	Ab Anfang Oktober, ab Januar bis März genußreif.	Für humose, warme, genügend feuchte, nährstoffreiche Böden.
Speckbirne, Synonyme: Herrenbirne, Kuhfuß, Fundbirne, Sommerkatzenkopf und Westfälische Glockenbirne	Anfang bis Mitte September, sofort genußreif, nur 8 - 14 Tage haltbar.	Ein genügend feuchter, warmer Boden ist erforderlich, da bei trockenem Boden die Früchte leicht fallen.
Triumph aus Vienne	Anfang bis Mitte September, eßbar bis Oktober, nur kurz haltbar (10 - 20 Tage).	Benötigt einen tiefgründigen, warmen Boden in geschützter Lage.

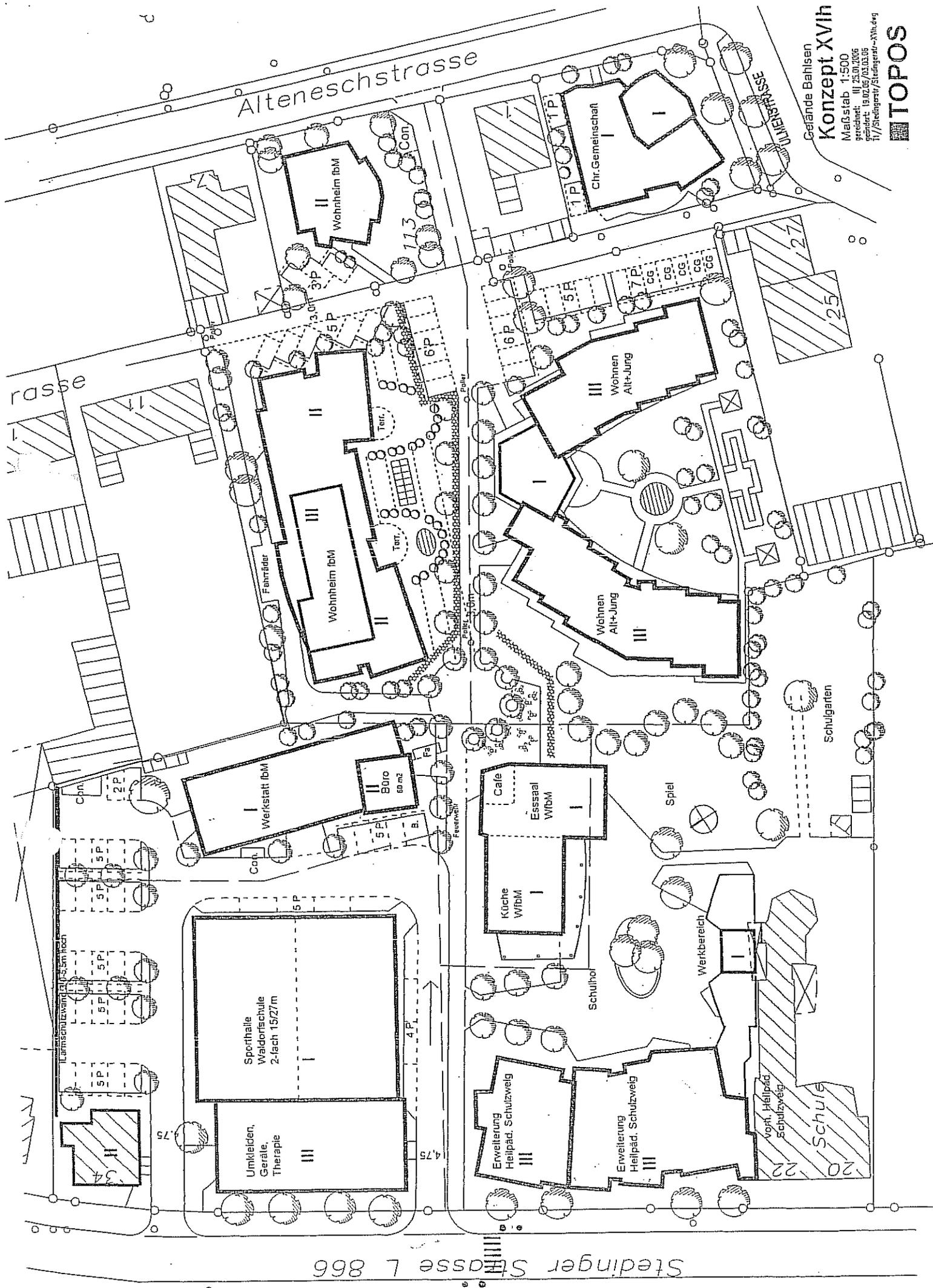
### 3. Kirschen

Name	Reifezeit	Standort
Dönnisens Gelbe Knorpelkirsche, Synonyme: Bernsteinkirsche, Wachskirsche, Weißkirsche	5. bis 6. Kirschenwoche (Ende Juli).	Gering, bevorzugt leichtere Böden.
Lucienkirsche	3. Kirschenwoche.	Bevorzugt durchlässige, leichtere Böden, besonders Hanglagen.
Oktavia	5. bis 6. Kirschenwoche (Ende Juli).	Stellt keine besonderen Standortansprüche.
Regina	7. bis 8. Kirschenwoche.	Entwickelt sich besser auf tiefgründigem, auch schwerem Boden.
Valeska	4. Kirschenwoche (Mitte Juli) einheitlich abreifend.	Mittlere Standortansprüche.
Heimanns Rubinweichsel, Synonym: Heimann 26	4. bis 5. Kirschenwoche (Ende Juli).	Sehr anpassungsfähig an Boden und Klima, jedoch zu trockene und zu schwere Böden sowie wechselfeuchte Standorte nicht geeignet.
Morellenfeuer, Synonym: Kelleris Nr. 16	5. bis 6. Kirschenwoche (Ende Juli).	Gedeiht auf allen Böden.
Schattenmorelle, Synonyme: Große lange Lotkirsche, Griotte Noire Tardive, Griotte du Nord	6. Kirschenwoche (Ende Juli/Anfang August), etwas folgernd.	Für leichte bis mittlere Böden ohne Staunässe.

#### 4. Pflaumen und Zwetschen

Name	Reifezeit	Standort
Borsumer Zwetsche, Synonyme: Ortenauer, Gruft II, Johannisberg II, Borzami Szilva, Slowanische Zwetsche	Ende August bis Mitte September.	Verlangt guten, humusreichen Boden.
Graf Althans, Synonyme: Graf Althans Reineclaude, Althans rote Reneklode, Count Althans Gage, Reineclaude d'Althan	Ende August bis Anfang September.	Stellt mäßige Ansprüche an Boden, Klima sowie Pflege.
Hauszwetsche, Synonyme: Deutsche Hauszwetsche, Bauernpflaume, Quetsche, Gemeine Zwetsche, Blaue Hauspflaume u. a.	Reife je nach Typ ab Mitte September bis Mitte Oktober.	Benötigt durchlässige, nahrhafte, genügend feuchte Böden.
Nancy-Mirabelle, Synonyme: Mirabelle aus Nancy, Doppelte Mirabelle, Mirabelle double, Drap d'or	Mitte bis Ende August.	Mäßig, weniger anspruchsvoll als andere Mirabellensorten.
The Czar; Synonym: Czar	Anfang bis Mitte August.	Benötigt guten, nahrhaften, genügend feuchten Boden.
Wangenheims Früh- zwetsche, Synonyme, Von Wangenheims Pflaume, Wangenheim	Ende August bis Anfang September	Stellt weder an den Boden noch an das Klima besondere Ansprüche.

Quelle: Landwirtschaftskammer Weser-Ems (1993)



Gefährde Bahlsen  
**Konzept XVII**  
 Maßstab 1:500  
 gezeichnet: III 25.09.2006  
 genehmigt: 19.02.07 / 03.03.05  
 it / Steingraber / Steingraber - Kuhnke



Stedinger Strasse L 866