Stand: ASB 07.12.2006

Begründung zum Bebauungsplan Nr. W-766
(westlich Artillerieweg/nördlich Ammerländer Heerstraße)

1. Anlass und Ziel der Planung

Das Unternehmen Freytag & v. d. Linde Projekt-, Management- und Baugesellschaft plant auf dem Grundstück Artillerieweg 27 (Flurstück 56/3 der Flur 1, Gemarkung Oldenburg), zwischen Bahntrasse und Ammerländer Heerstraße, den Bau von Wohnungen. Es handelt sich um eine Fläche, die ehemals von der Deutschen Telekom genutzt wurde. Nördlich des Geltungsbereiches sind Studentenwohnungen für das Studentenwerk Oldenburg vorgesehen. Für den nördlichen Teil dieses Flurstücks wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 22 aufgestellt, da hier die Nutzungsabsichten abschließend geklärt sind und dieses Vorhaben insbesondere aus Sicht der Lärmschutzes zur Bahnlinie hin genau wie in den Planungen vorgesehen, umzusetzen ist. Für den südlichen Teil, also den Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes, gilt das so nicht, so dass hierfür ein „Angebotsplan" aufgestellt werden soll.

Mit der Gesamtplanung soll der Bedarf an preiswertem studentengerechtem Wohnraum in unmittelbarer Nähe zur Universität gedeckt werden. Zusammen mit dem „normalen" Wohnen ist diese Nutzung an diesem Standort im Sinne der angestrebten Innenentwicklung mit dem Ziel einer Stadt der kurzen Wege sinnvoll. Arbeitsplätze sowie Einrichtungen für die Versorgung des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft. Die Planung entspricht dem Ziel des flächensparenden Bauens im Sinne einer haushälterischen Bodenpolitik, da überwiegend versiegelte Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Im nördlichen Bereich, also dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 sind drei viergeschossige Gebäude geplant. Für das südliche Baufeld liegt noch keine konkrete Planung vor. Hier könnten sowohl Studentenwohnungen als auch „herkömmliche" Wohnungen entstehen.

Es ist beabsichtigt, zur besseren Anbindung und Durchlässigkeit des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer eine direkte Wegeanbindung zwischen dem Artillerieweg und der Ammerländer Heerstraße herzustellen.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan 1996 stellt für das Plangebiet im Bereich des ehemaligen Telekomgeländes gewerbliche Baufläche dar. Für das Grundstück Ammerländer Heerstraße 122 (Combi-Markt) wird gemischte Baufläche dargestellt.

Für den Bereich des ehemaligen Telekomgeländes besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Für die Fläche südlich des Telekomgeländes gelten die Festsetzungen des seit 1973 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 263 II. Der Bebauungsplan setzt für diesen Bereich an der Ammerländer Heerstraße ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,1 fest. Ferner sind maximal vier Vollgeschosse in offener Bauweise zulässig. Der Bebauungsplan lässt bei der Zahl der Vollgeschosse im Einzelfall eine Ausnahme zu, wenn die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl nicht überschritten werden. Mit der Ausnahmegenehmigung können von der Baugenehmigungsbehörde bezüglich der Baugrenzen, der Grenzabstände und der Stellung der Gebäude erhöhte Anforderungen gestellt werden. Im westlichen Bereich sind die Wasserflächen zuzüglich eines ca. 5 m breiten Seitenstreifen als „Flächen für die Ofenerdieker Bäke festgesetzt, jedoch keiner bestimmten Nutzungsart zugeordnet.

Da die beabsichtigten Nutzungen nach derzeitiger Rechtslage nicht genehmigungsfähig sind, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der die zukünftige städtebauliche Entwicklung ordnet und planerisch vorbereitet. Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist nicht möglich. Aus diesem Grund wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans W-766 die Änderung Nr. 36 des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 56/3 und 57/18 (jeweils teilweise) der Flur 1, Gemarkung Oldenburg sowie teilweise das Flurstück 119/6 der Flur 14, Gemarkung Eversten. Es wird begrenzt im Norden durch die Abgrenzung des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22, im Osten durch die Wohnbebauung am Artillerieweg, im Süden durch das Grundstück des Verbrauchermarktes und im Westen durch die Ofenerdieker Bäke. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,76 ha.

Der weit überwiegende Teil des Plangebietes, Grundstück Artillerieweg 27 (Flurstück 56/3 der Flur 1, Gemarkung Oldenburg), liegt derzeit brach. Es handelt sich um Flächen, die ehemals von der Deutschen Telekom genutzt wurden.

Auf der südlich angrenzenden Fläche des Bebauungsplans Nr. 263 II an der Ammerländer Heerstraße (Flurstück 57/18), befindet sich ein Lebensmittelmarkt (Combi-Markt). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes W-766 bezieht im Bereich des Lebensmittelmarktes auf dem Flurstück 57/18 einen 15 m breiten Streifen mit ein. Die Fläche liegt unmittelbar nordwestlich des Marktgebäudes und erstreckt sich vom Telekomgelände bis zur Ammerländer Heerstraße In diesem Bereich befinden sich Stellplätze und die Zufahrt zum Markt.

In der Umgebung des Plangebietes sind neben der angrenzenden Wohnbebauung am Artillerieweg gewerbliche Nutzungen westlich der Ofenerdieker Bäke sowie an der Ammerländer Heerstraße vorzufinden. Dieser Bereich wird zudem durch eine universitäre Nutzungsstruktur und teilweise durch Gastronomie und Einzelhandel geprägt.

Weiterhin wird durch Reduzierung der Flächenversiegelung der Lebensraum für Tiere und Pflanzen um ca. 1 342 m² vergrößert. Somit ist der Ausgleich für die erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen innerhalb des Plangebietes sichergestellt und es verbleibt insgesamt kein Defizit.

2.5 Umweltbericht (Zusammenfassung)

Der Bebauungsplan W-766 sichert im Bereich westlich des Artillerieweges östlich der Ofenerdieker Bäke die Errichtung von Geschosswohnungen durch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich ab. Einschließlich der erforderlichen Verkehrsfläche, der randlich vorgesehenen Grünflächen und der bestandsorientierten Mischgebietsfestsetzung im Bereich des Combi-Marktes an der Ammerländer Heerstraße erstreckt sich das Plangebiet insgesamt auf ca. 0,765 ha.

Bei der Planung werden die Ziele des Umweltschutzes nach den relevanten Fachgesetzten (Bundes- und Landesnaturschutzgesetz, Bundesbodenschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz, Niedersächsisches Wassergesetz, Bundesimmissionsschutzgesetz) und nach Auswertung der vorhandenen Fachpläne (Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan) unter Einschluss der Maßgaben der Eingriffsregelung berücksichtigt.

Wertgebend für die naturschutzfachlichen Belange sind die randlich des Plangebietes vorhandenen Altbäume. Es wirken die Vorbelastungen der bestehenden großflächigen Versiegelung von ca. 0,53 ha.

Für den Menschen ist der Bereich durch die aus dem Bahnverkehr resultierenden Lärmemissionen und die umgebenden gewerblichen Nutzungen vorbelastet. Besondere Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Bei Verwirklichung der Planung kann eine Kiefer im westlichen Teil des Plangebietes nicht erhalten werden.

Der Anteil der unversiegelten Fläche wird um ca. 1.342 m² zugunsten von grüngestalteten Flächen, voraussichtlich Rasenflächen und Pflanzbeeten, erhöht. Unter dem Vermeidungsaspekt werden die wertgebenden randlichen Gehölzstrukturen weitestmöglich als zu erhalten festgesetzt bzw. in die geplanten Grünflächen und Anpflanzgebote integriert.

Die derzeitige Situation in Bezug auf die Oberflächenentwässerung wird durch die geplante Bebauung und die damit verbundene Entsiegelung entschärft. Eine Rückhaltung des Niederschlagswassers ist in den vorhandenen Gräben und soweit erforderlich über zusätzliche Rückstaukanäle vorgesehen.

Die schutzbedürftigen Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume) in den Wohngebäuden werden zur lärmabgewandten (südwestlichen) Gebäudeseite orientiert. Weiterhin wird nach den lärmtechnischen Anforderungen passiver Schallschutz notwendig.

Als Ausgleich für die Beseitigung eines Baumes wird eine Bepflanzung des Grünstreifens an der Südostgrenze vorgenommen. Im Zusammenhang mit der reduzierten Flächenversiegelung ist der Ausgleich sichergestellt.

Vorwiegend im Zusammenhang mit den geplanten PKW-Stellplatzanlagen werden zudem neue standortgerechte heimische Bäume gepflanzt. Diese stellen eine Ausgleichsmaßnahme für den angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 dar. Sie bedingen gleichfalls eine Verbesserung des Ortsbildes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes W-766.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt im wesentlichen ein Allgemeines Wohngebiet fest. Es soll Geschosswohnungsbau ermöglicht werden. Eine Wohnnutzung ist an diesem Standort im Sinne der angestrebten Innenentwicklung mit dem Ziel einer Stadt der kurzen Wege sinnvoll. Die Universität, Arbeitsplätze sowie Einrichtungen für die Versorgung des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft. Die Planung entspricht dem Ziel des flächensparenden Bauens im Sinne einer haushälterischen Bodenpolitik, da hier überwiegend versiegelte Brachfläche einer neuen Nutzung zugeführt wird.

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt vom Artillerieweg über eine private Zufahrt über das Gelände des Studentenwerkes. Die Verkehrsfläche ist mit einer Breite von 6,00 m ausreichend, um im Mischverkehr alle Verkehrsarten aufzunehmen. Die beabsichtigte Anordnung der Stellplätze in Queraufstellung ist bei dieser Breite möglich. Die Wendeanlage ist mit einem Durchmesser von 12,00 m für Pkws ausreichend. Eine Befahrung mit Müllfahrzeugen ist nicht möglich. Für die Entsorgung des Wohngebietes ist im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 im vorhandenen Gebäude gegenüber der Einmündung des südlichen Stichweges der privaten Verkehrsfläche eine Müllsammelstelle festgesetzt.

Um eine direkte Verbindung zwischen dem Artillerieweg und der Ammerländer Heerstraße für Fußgänger und Radfahrer herzustellen, wird sowohl im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 als auch im parallel aufgestellten Bebauungsplan W-766 ein Gehrecht festgesetzt. Die Führung des Gehrechtes erfolgt ab Artillerieweg in beiden Plänen im Bereich der privaten Verkehrsfläche.

Im Südwesten des Plangebietes wird der Bebauungsplan 263 II um ein Gehrecht mit einer Breite von 2,50 m innerhalb eines 15,00 m breiten Streifens ergänzt. Die Lage der Wegeverbindung innerhalb des 15,00 m breiten Streifens wird nicht konkret festgesetzt und ermöglicht somit eine flexible Anordnung unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten. Der Anschlusspunkt an das neue Wohngebiet (Flurstück 56/3) wird mit einem Abstand von 13,00 m zur Ofenerdieker Bäke festgesetzt, damit in diesem Bereich für den Verbrauchermarkt kein Stellplatz verloren geht.

Die direkte Wegeanbindung des neuen Wohngebietes an die Ammerländer Heerstraße und den Verbrauchermarkt erhöht die Durchlässigkeit des Gebietes auch für

die Bewohner der umliegenden Bebauung und dient der Stärkung des Rad- und Fußverkehrs. Die Belastungen durch den motorisierten Individualverkehr sollen schon auf der Ebene der Bauleitplanung vorbeugend minimiert werden. Von dieser Festsetzung dieses Bebauungsplanes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Oldenburg profitieren neben den Bewohnern des gesamten Bereiches auch die Betreiber des Verbrauchermarktes. Etwa 200 bis 250 neue potentielle Kunden erhalten eine direkte Verbindung zum Markt und für Kunden aus dem Artillerieweg wird eine kürzere attraktivere Wegeverbindung geschaffen.

Die Nachteile für den Betreiber werden durch die Flexibilität der Festsetzung minimiert (vom Eigentümer bestimmbare Lage des Gehrechts von nur 2,50 m Breite innerhalb des 15,00 m breiten Streifens). Auf diese Weise lässt sich das Gehrecht bei Zusammenlegung mit der bestehenden Zufahrt so umsetzen, dass keine Stellplätze wegfallen. Angesichts der dargestellten öffentlichen Belange und der privaten Vorteile des Betreibers ist die geplante Festsetzung für den Eigentümer hinnehmbar. Ansonsten werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 263 II „Mischgebiet" für diesen Bereich beibehalten.

3.2 Die weiteren Festsetzungen

3.2.1 Art der Nutzung

Auf einem Streifen entlang der östlichen Plangebietsgrenze werden private Grünflächen, mit einem Anpflanzgebot, festgesetzt. Diese Grünfläche dient als Abstandsfläche zur vorhandenen Bebauung. Durch die Bepflanzung wird auch eine visuelle Abschirmung der Zufahrt und der neuen Bebauung von den bestehenden Wohngebäuden ermöglicht.

Die Kiefern an der Südgrenze werden als zu erhalten festgesetzt. Die Kiefern entlang der Südostseite stehen innerhalb des randlichen Anpflanzgebotes. Grundsätzlich sollen die Kiefern erhalten bleiben. Ausschlaggebend für die Pflege und Unterhaltung der Kiefern sind die sich aus der Sicherungspflicht der Flächeneigentümer ergebenden Anforderungen. Solange kein zwingender Grund (Standfestigkeit) oder dringender Wunsch der Nachbarn zur Beseitigung vorliegt, werden die Kiefern als wertgebende Eingrünungs- und Abschirmelemente in die randliche Eingrünung integriert und durch geeignete Gehölzarten unterpflanzt. Damit bieten die Kiefern gute Voraussetzungen, die Wohngrundstücke am Artillerieweg auch auf erhöhter Sichtebene gegenüber dem Vorhaben abzuschirmen. Soweit eine Beseitigung der Kiefern unverzichtbar bzw. ausdrücklich gewünscht ist, ist die festgesetzte Heckenpflanzung durch standortheimische Gehölze zu ergänzen. Hierdurch wird der Nadelbaumverlust ausgeglichen.

Ein Streifen entlang der Ofenerdieker Bäke wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässersaum" festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll dieser naturschutzfachlich wertvolle Grünbereich planerisch gesichert werden.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 ist eine Müllsammelstelle festgesetzt. Dieser Standort ist notwendig, weil die Wendeanlage dieses Stichweges zur Minimierung der Flächenversiegelung nicht für Müllfahr-

zeuge ausgelegt ist. Die Entfernung von maximal ca. 100 m von der südlichen Bebauung zum Müllplatz ist zumutbar.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das Allgemeine Wohngebiet im östlichen Teil wird mit Rücksicht auf die angrenzende Wohnbebauung eine maximale Anzahl von 3 Vollgeschossen festgesetzt. Im westlichen Teil wird mit einer Festsetzung von maximal vier Geschossen ein Übergang zur Telekombebauung ermöglicht. Die Gebäudehöhen werden dementsprechend mit maximal 9,0 m bzw. 12,00 m festgesetzt. Als Nutzungsziffern werden im gesamten Allgemeinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Da derzeit noch keine konkrete Planung für diesen Bereich vorliegt, soll mit dieser etwas höheren Grundflächenzahl flexibel die Realisierung unterschiedlicher Gebäude ermöglicht werden. Die privaten Erschließungsstraßen und die Stellplätze erfordern die Festsetzung einer Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl nach § 19 (4) BauNVO auf bis zu 0,65.

Aus dem selben Grund werden die Baugrenzen sehr flexibel festgesetzt. Der Abstand der Baugrenze zur östlichen Grundstücksgrenze wird hier über das Mindestmaß von 3 m hinaus entsprechend des nördlich angrenzenden Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzt, um einen Abstand zur bestehenden Bebauung zu halten. Der Abstand der Baugrenze zur privaten Verkehrsfläche wird mit 5 m festgesetzt, da Stellplätze in Queraufstellung vorgesehen sind. Im Westen zur Ofenerdieker Bäke hält die Baugrenze einen Abstand von 8 m.

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, da entsprechend der Umgebungsbebauung mit seitlichem Grenzabstand gebaut werden soll und keine Gebäudekörper entstehen sollen, die länger als 50 m sind.

3.2.3 Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen

Aufgrund der schallabschirmenden Wirkung sollte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes W-766 Wohnbebauung erst errichtet werden, wenn die Studentenwohnungen und die Lärmschutzwand im Bereich des nördlich angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 errichtet sind. Im Bebauungsplan wird eine entsprechende Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt.

Die zusätzlichen Maßnahmen am Baukörper sind in Abhängigkeit von den Lärmpegelbereichen (LPB) nach DIN 4109 durchzuführen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes W766 befindet sich im Pegelbereich II.

Die Einhaltung der konkreten Dämmwerte der Einzelbauteile (Wände, Fenster Türen, sonstige Öffnungen) ist über Einzelnachweis im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Zudem ist der Grundriss der Gebäude so zu gestalten, dass schutzbedürftige Räume möglichst an der zur Lärmquelle abgewandten Seite des Gebäudes angeordnet werden. In besonders schutzbedürftigen Wohnräumen (Schlafräume und Aufenthaltsräume) muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassa-

den auch im Lüftungszustand z.B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen ggf. nur über die lärmabgewandten Fassadenseiten sichergestellt werden.

3.3 Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen werden die vorhandenen wertgebenden und ortsbildprägenden Bäume weitestmöglich als zu erhalten festgesetzt.

So ist die Kiefernreihe am südlichen Plangebietsrand zum Combi-Markt gemäß § 9 (1) 25 b BauGB zu erhalten. Die Kiefern am südöstlichen Plangebietsrand zu den Wohngrundstücken am Artillerieweg werden nach den Anregungen der Anwohner einheitlich nicht als zu erhalten festgesetzt. Sie stehen in einem Anpflanzgebot gemäß § 9 (1) 25 a BauGB, wobei grundsätzlich die Kiefern erhalten werden sollen, soweit die Gehölzsicherungspflicht nichts anderes vorsieht oder die Anwohner die Beseitigung fordern. Mit dem randlichen Anpflanzgebot ist die Eingrünung gegenüber den östlichen Wohngrundstücken sichergestellt.

Die Saumstruktur entlang der Ofenerdieker Bäke wird in die öffentliche Grünfläche integriert und damit erhalten. Die Stellplätze werden gemäß textlicher Festsetzung mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt, um übermäßige Bodenversiegelungen zu vermeiden.

Zur Auflockerung des Ortsbildes wird im Bebauungsplan W-766 festgesetzt, das für je fünf Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum (Stammumfang mindestens 16/18 cm) anzupflanzen und zu unterhalten ist.

3.4 Erschließung

Das Wohngebiet wird über den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 mittels einer privaten Grundstückszufahrt vom Artillerieweg aus erschlossen. Diese Zufahrt besteht bereits und dient als Erschließung der bisher gewerblich genutzten Flächen.

Die benötigten Stellplätze für die Wohnbebauung werden nördlich der Gebäude angeordnet. Die Zufahrt zu diesen Gebäuden erfolgt entlang eines vorhandenen offenen Grabens, parallel zu den nordwestlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Artillerieweg 15a, 19a und 21a. Eine Verrohrung oder sonstige Veränderungen des Grabens sind nicht vorgesehen.

Zwischen dem Artillerieweg und der Ammerländer Heerstraße ist für Fußgänger und Radfahrer eine direkte Verbindung geplant Um die interne Erschließung zu sichern wird eine mit einem Gehrecht zu belastende Fläche festgesetzt. Diese Rechte bestehen zugunsten der Allgemeinheit.

Die Anbindung des geplanten Fuß- und Radweges an die Ammerländer Heerstraße erfolgt über das Gelände des Verbrauchermarktes. Dafür wird ein Gehrecht mit einer Breite von 2,50 m festgesetzt.

Das betreffende Gebiet wird durch Haltestellen im Bereich Ammerländer Heerstraße/Artillerieweg (Linien 306, 310, 313 und 324) und im Artillerieweg selber (Linien 313 und 324) erschlossen.

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 Schmutzwasserentsorgung erfolgt derzeit in den Artillerieweg. Dies soll nicht verändert werden, allerdings wird die Hausanschlussleitung durch den Investor tiefer gelegt.

Die technische Erschließung der Grundstücke ist durch die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen gesichert bzw. kann durch eine entsprechende Netzerweiterung sichergestellt werden.

Für die Plangebiete (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22 und Bebauungsplan W-766) besteht eine Oberflächenentwässerung. Eine Versickerung ist wegen der Bodenverhältnisse nicht möglich. Das anfallende Wasser wird derzeit von dem Graben zu den Wohngrundstücken am Artillerieweg und zum Verbrauchermarkt aufgenommen. Zusätzlich befindet sich derzeit ein DN 400 Regenwasserkanal zentral im Plangebiet, der an den Graben anschließt. Der Graben mündet in die Ofenerdieker Bäke.

Da mit der geplanten Bebauung auf der zur Zeit versiegelten Stellplatzfläche eine Verringerung der Versiegelung stattfindet, ist insgesamt von Verlangsamung der Fließzeiten auszugehen. Das anfallende Wasser wird in dem Graben gesammelt. Dieser Bereich soll bepflanzt werden, das Pflanzgebot ist jedoch so getroffen, dass der Graben nicht gefährdet wird und eine Handräumung weiterhin möglich ist. Weiterhin ist innerhalb der festgesetzten privaten Straßenverkehrsflächen ein Regenwasserkanal vorgesehen, der wie auch der Graben nordwestlich des Verbrauchermarktes in die Ofenerdieker Bäke einleitet. Der Einmündungsbereich des Vorflutgrabens wird als ungesteuertes Drosselbauwerk ausgebildet, um eine Abflussdämpfung/Regenrückhaltung zu erwirken.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen. Für die Entsorgung des Wohngebietes ist im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 im vorhandenen Gebäude gegenüber der Einmündung des südlichen Stichweges der privaten Verkehrsfläche eine Müllsammelstelle festgesetzt.

3.5 Kampfmittel und Altlasten

Hinweise auf Kampfmittel liegen für die betreffenden Grundstücke nicht vor.

Das Grundstück Artillerieweg 27 wird aufgrund seiner Vornutzung durch die Deutsche Telekom sowie durch einen Chemiebetrieb als altlastenverdächtige Fläche eingestuft. Bedingt durch eine frühere Nutzung als Lagerfläche für imprägnierte Telegrafenmasten und einer evtl. Lagerung von umweltgefährdenden Stoffen ist eine historische Recherche und eine Gefährdungsabschätzung dieser Fläche durchzuführen.

Im Jahr 2005 wurde auf dem Standort Artillerieweg 27 eine historische Erkundung sowie eine orientierende Untersuchung durchgeführt.

Nach Durchführung der historischen Recherche ergab sich lediglich für den Bereich eines 20 cbm Heizöltanks sowie eines unmittelbar benachbarten Ölabscheiders eine Verdachtsfläche für potentielle Schadstoffeinträge in den Boden.

Weitere Hinweise auf eine potentielle Verunreinigung des Bodens durch umweltrelevante Nutzungen oder durch vorhandene Anschüttungen ergaben sich aus der historischen Recherche nicht.

Nach der Durchführung einer orientierenden Untersuchung liegen keine Hinweise für eine Kontamination des Bodens vor. Das Umfeld des Heizungstanks und des Ölabscheiders kann demnach als unbelastet eingestuft werden. Hinsichtlich öffentlich rechtlicher Belange ist kein umweltrelevantes Risikopotential abzuleiten. Ein weiterer Untersuchungsbedarf für den Boden besteht nicht.

Aus den Ergebnissen der orientierenden Bodenuntersuchung (organoleptische Befunde und durchgeführte chemische Analytik zur Beweissicherung) ergeben sich keine Hinweise auf eine Grundwassergefährdung im Bereich des Heizöltanks und des Ölabscheiders. Für die übrigen Grundstücksbereiche ergaben sich nach Durchführung der HR keine Hinweise auf potentiell grundwassergefährdende Nutzungen. Hinsichtlich öffentlich rechtlicher Belange ist kein umweltrelevantes Risikopotential abzuleiten. Ein weiterer Untersuchungsbedarf für das Grundwasser besteht nicht.

Die im Jahr 1991 festgestellten Asbestzementprodukte im Dachbereich der Lagerhalle wurden bereits entfernt. Im Rahmen der Gebäudebegutachtung ergeben sich keine Hinweise auf verunreinigte/schadstoffhaltige Bausubstanzen. Ein weiterer Untersuchungs- oder Handlungsbedarf wird diesbezüglich nicht abgeleitet.

3.6 Emissionen/Immissionen

Zur Beurteilung der zukünftigen Geräuschentwicklung im Bereich des Plangebietes wurde ein schalltechnisches Gutachten[1] erstellt.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden aus schalltechnischer Sicht folgende Punkte untersucht:

---

1 Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan W-766 „Westlich Artillerieweg / nördlich Ammerländer Heerstraße" und zum Vorhaben- und Entwicklungsplan Nr. 22 der Stadt Oldenburg , itap – Institut für technische und angewandte Physik GmbH, Oldenburg, 09. August 2006

Verkehrsbedingte Geräuschimmissionen auf das Plangebiet

Die Berechnung und Beurteilung der verkehrsbedingten Immissionen erfolgt auf der Grundlage der DIN 18005 in Verbindung mit der RLS-90. Berechnet wurden die prognostizierten Beurteilungspegel an den kritischen Punkten für das Jahr 2015. Es wurden die Immissionen der Bahnlinie, des Artillerieweges und der Zufahrtsstraße berücksichtigt.
Wie im vorliegenden Gutachten deutlich wird, haben die genannten Geräuschquellen sehr unterschiedliche Auswirkungen bei den Immissionsberechnungen.

An Hand der aus dem Jahr 1999 stammenden und für das Jahr 2015 hochgerechneten Knotenpunktzähldaten der Stadt Oldenburg ergaben sich folgende Emissionspegel:

Artillerieweg	$L_{m\,E\,tags}$ = 57,6 dB(A)
	$L_{m\,E\,nachts}$ = 51,1 dB(A)
Ammerländer Heerstraße	$L_{m\,E\,tags}$ = 63,3 dB(A)
	$L_{m\,E\,nachts}$ = 55,6 dB(A)

Die Immissionen des Artillerieweges und der Ammerländer Heerstraße haben somit im Vergleich zu den Immissionen der Bahnlinie keine wesentlichen Auswirkungen auf die Immissionslage.
Auch die Geräuschimmissionen des Fahrzeugverkehrs auf der Zufahrt zum Plangebiet sind im Vergleich zu den Immissionen der Bahnlinie zu vernachlässigen und führen somit nicht zu Konflikten.

Die Konflikte sind eindeutig auf die Geräuschimmissionen der Bahnlinie zurückzuführen. Die Prognosewerte der Zugfrequenzen 2015 liegen erheblich über der heutigen Belastung, so dass die Lärmemissionen der Bahnstrecke heute deutlich niedriger ausfallen. Bei der heutigen Belastung liegen die nächtlichen Immissionswerte für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zwischen 6 und 11 dB(A) niedriger als für den Prognosezeitpunkt 2015. Für den Tagwert beträgt die Differenz zwischen einem und drei dB(A), die Werte sind jedoch unter Berücksichtigung einer vier Meter hohen Lärmschutzwand und der vorgesehenen Bebauung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 unkritisch.

Die Immissionsberechnungen für den Zeitpunkt 2015 zeigen, dass es im Plangebiet im Tag- und Nachtzeitraum zu erheblichen Überschreitungen der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 kommt.

Auf der Wohnbaufläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes W-766 werden die Orientierungswerte ohne Berücksichtigung der Abschirmwirkung der geplanten Studentenwohnungen im Tagzeitraum um bis zu 5 dB(A) überschritten. Im Nachtzeitraum beträgt die Überschreitung bis zu 17 dB(A).

Mit Berücksichtigung der Abschirmwirkung der geplanten Studentenwohnungen werden auf der Wohnbaufläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes W-766 die Orientierungswerte im Tagzeitraum weitgehend eingehalten bzw. nur leicht um bis zu 3 dB(A) überschritten. Im Nachtzeitraum reduziert sich die Überschreitung auf höchstens 14 dB(A).

Im schalltechnischen Gutachten wurde zudem die Wirksamkeit verschiedener Lärmschutzvarianten entlang der Bahnlinie berechnet und beurteilt. Variiert wurden die Höhe, der Verlauf, die Länge und der Gleisabstand der Wand bzw. des Walles. Die Untersuchungen ergaben, dass mit einer 200 m langen und 4 m hohen Lärmschutzwand, die an der nördlichen Grenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 mit einem Abstand von 2,5 m zum Gleiskörper errichtet wird.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes W766 beträgt die Pegelminderung durch die Lärmschutzwand bis zu 4 dB(A) im Tag- und Nachtzeitraum. Dadurch werden die Orientierungswerte im Tagzeitraum eingehalten. Im Nachtzeitraum beträgt die Pegelüberschreitung nur noch 8 dB(A).

Im Weiteren stellte sich jedoch heraus, dass ein Abstand von nur 2,50 m zum Bahngleis von Seiten der Bahn nicht zugestimmt werden konnte. Der Abstand musste mindestens 5,00 m von der Gleisachse betragen. Auch diese Variante wurde in einer Ergänzung des Gutachtens berechnet, nennenswerte Unterschiede ergaben sich daraus nicht.

Durch die beschriebene Schallschutzmaßnahme kann die Überschreitungen der Orientierungswerte nur vermindert, aber nicht beseitigt werden.

Nach Abwägung der einzelnen Aspekte, ist trotz der Überschreitung der Orientierungswerte, eine Bebauung im Plangebiet vertretbar.

Zunächst müssen die zugrunde gelegten Daten kritisch hinterfragt werden.

Beim derzeitigen Schienenverkehr würde mit den geplanten aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen ein ausreichender Lärmschutz vorhanden sein.

Zur Berücksichtigung der anteiligen Immissionen durch den Schienenverkehr wurde allerdings auf die Prognosedaten aus dem Bundesverkehrswegeplan 2003 (Prognose 2015) für die Deutschen Bahn AG zurückgegriffen.

Unter Berücksichtigung der angegebenen Prognosedaten nach dem Bundesverkehrswegeplan wäre eine extreme Verlärmung im gesamten Stadtgebiet auf den angrenzenden Flächen entlang der Trasse sowie ggf. problematische Schrankenschließzeiten auf Grund der hohen Zugfrequentierung zu erwarten.

Inwieweit die erhebliche Zunahme des Schienenverkehrs, die aus der Planung des Jade-Weser-Ports resultiert, auf dem Streckenabschnitt nach Leer auch tatsächlich realisiert werden, ist daher fraglich.

Würde eine abweichende Zugfrequentierungen zu Grunde gelegt werden, die auf dem derzeitigen Verkehrsaufkommen unter Berücksichtigung einer geringeren Zugerhöhungen basiert, würde die beschriebene Schallschutzmaßnahme einen ausreichenden Lärmschutz bieten.

Ein weiterer Aspekt der für eine Entwicklung dieser Fläche spricht, ist der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung".

Neben einer Reduzierung zusätzlicher Versiegelung, der geringeren Beeinträchtigung des Wasserhaushalts und des Landschaftsbilds und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sorgt die Entwicklung von Flächen im Innenbereich grundsätzlich für eine Sicherung und besseren Auslastung bestehender Erschließungs- und Infrastruktureinrichtungen und trägt zur Vermeidung von zum Teil aufwendigen und kostenintensiven Erschließungsmaßnahmen im Außenbereich bei.

Mit der Entwicklung weiterer Wohnbauflächen in unmittelbarer Nähe zu Einrichtungen für die Versorgung des täglichen Bedarfs erfolgt eine Verminderung von zusätzlichem Binnenverkehr.

Aufgrund der Festsetzung von zusätzlichen passiven Schallschutzmaßnahmen am Baukörper können innerhalb der Gebäude gesunde Wohnverhältnisse hergestellt werden.

Eine Nutzung der Außenbereiche durch Balkone/Terrassen bzw. die Nutzung der Freiflächen zum Aufenthalt im Freien ist im „Schallschatten" der zukünftigen Gebäude möglich.

Die DB Services Immobilien GmbH weist in diesem Zusammenhang auf den Bestandsschutz sowie Immissionen aus dem Eisenbahnbetrieb hin. Spätere Forderungen sind insofern nicht abzuleiten.

Gewerblich bedingte Geräuschimmissionen auf dem Plangebiet und in der Umgebung des Plangebietes (Beurteilung nach TA-Lärm)

Bei der Bewertung der gewerblich bedingten Geräuschimmissionen auf das Plangebiet sind folgende Geräuschquellen untersucht worden.

Verbrauchermarkt im Süden des Plangebietes,
Betriebsanlagen der Telekom im Westen,
Gewerbegebiet Bäkeplacken im Norden,
Mischgebiet im Norden

Bei der Bewertung der Geräuschimmissionen des Verbrauchermarktes wurden die Geräuschquellen der Kunden- und Mitarbeiterparkplätze, der Pkw- und Lkw- Fahrtstrecken, der Lkw-Geräusche sowie der Be- und Entladegeräusche berücksichtigt.
Für das Gewerbegebiet Bäkeplacken wurden die im Bebauungsplanes Nr. W-349 der Stadt Oldenburg festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel: L''_{WA} = 65 dB(A) tagsüber und L''_{WA} = 50 dB(A) nachts in die Berechnung eingestellt.

Das Telekom-Betriebsgelände liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Damit sind auch keine flächenbezogenen Schallleistungspegel festgesetzt, so dass von den tatsächlichen Immissionen auszugehen ist. Das Betriebsgelände ist mit einem großen Bürogebäudekomplex bebaut, von dem keine nennenswerten Geräuschimmissionen ausgehen. Nördlich des Gebäudes befindet sich ein Mitarbeiterparkplatz mit ca. 180 Stellplätzen. Die Geräuschimmissionen des Parkplatzes werden berücksichtigt.

Der nördlich des Plangebiets gelegenen Mischgebietsfläche werden die Emissionsdaten L''_{WA} = 55 dB(A) tagsüber und L''_{WA} = 40 B(A) nachts zugewiesen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes W766 werden die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm im südlichen Bereich der bebaubaren Fläche im Tagzeitraum um bis zu 2,7 dB(A) überschritten. Nachts werden die Richtwerte eingehalten.

Die Pegelüberschreitungen im Tagzeitraum sind auf den zu geringen Abstand der bebaubaren Fläche zu den Betriebsanlagen des Verbrauchermarktes zurückzuführen. Zudem ist bei allen Gebäudeanordnungen zu bedenken, dass durch die passiven Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden die gewerbliche Lärmimmissionssituation ebenfalls verbessert wird, so dass hier Konflikte nicht zu erwarten sind.

4. Städtebauliche Daten

Mischgebiet	1.305 m²
Allgemeines Wohngebiet	5.102 m²
Verkehrsfläche	671 m²
Öffentliche Grünfläche	237 m²
Private Grünfläche	336 m²
Gesamt	7.651 m²

5. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung

In Verbindung mit der Realisierung des Bebauungsplanes sind keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt Oldenburg zu erwarten, da die gesamten Kosten vom Investor getragen werden.

6. Umweltbericht

6.1 Einleitung

6.1.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. W-766 sichert in Oldenburg westlich des Artilleriewegs und östlich der Ofenerdieker Bäke die Errichtung von Geschosswohnungen planungsrechtlich ab.

Der Flächennutzungsplan 1996 stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar und ist entsprechend parallel zur vorliegenden Planung zu ändern. Ein Bebauungsplan lag bisher lediglich für das für die Überwegung zur Ammerländer Heerstraße vorgesehene Grundstück des vorhandenen Combi-Marktes vor (Bebauungsplan Nr. 263 II von 1973).

Zur Verwirklichung des Vorhabens trifft der Bebauungsplan Nr. W-766 folgende Festsetzungen:

Übersicht der geplanten Festsetzungen:

Mischgebiet	1.305 m²
Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,3	5.102 m²
Verkehrsfläche	671 m²
Öffentliche Grünfläche	237 m²
Private Grünfläche	336 m²
Gesamt	7.651 m²

6.1.2 Ziele des Umweltschutzes

In der nachstehenden Gegenüberstellung sind gemäß Anlage zu § 2 (4) und § 2 a BauGB die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, dargestellt, und es wird dargelegt, wie die Ziele bei der Aufstellung des B-Planes berücksichtigt werden.

Ziele des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG)	**Berücksichtigung in der Planung**
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 - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.	Durch die Bauflächenfestsetzungen wird der Versiegelungsgrad beschränkt. Damit ist die darüber hinaus verbleibende Fläche als unversiegelte Fläche planungsrechtlich sichergestellt. Weitere unversiegelte Flächen werden durch die Grünflächenfestsetzungen gesichert. Vorhandene Bäume werden weitgehend als zu erhalten festgesetzt. Damit wird gegenüber der derzeit vorhandenen Versiegelung von ca. 5 329 m² und der allgemeinen planungsrechtlichen Situation der unversiegelte Flächenanteil um ca. 1 342 m² erhöht und der Erhalt vorhandener Bäume nachhaltig und auf Dauer sichergestellt.
Der Naturhaushalt ist so zu sichern, dass die den Standort prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen erhalten, entwickelt oder wiederhergestellt werden. Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sind zu unterlassen oder auszugleichen. Empfindliche Bestandteile des Naturhaushalts dürfen nicht nachhaltig geschädigt werden.	Die randlichen Gehölze werden als prägende landschaftliche Struktur planungsrechtlich weitgehend gesichert. Die erforderliche Fällung eines Baumes wird innerhalb des Plangebietes durch Baum- und Heckenpflanzungen und durch Entsiegelung von ca. 1 342 m² ausgeglichen.
In besiedelten Bereichen sind noch vorhandene Naturbestände und ökologisch bedeutsame Kleinstrukturen zu erhalten und	Die randlich vorhandenen Bäume werden erhalten. Der Ausgleich eines Baumes wird durch Ge-

zu entwickeln. Die biologische Vielfalt ist zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten.	hölzpflanzungen und Entsiegelungen innerhalb des Plangebietes sichergestellt.
Die nicht erneuerbaren Naturgüter sind sparsam und schonend zu nutzen. Sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie nachhaltig zur Verfügung stehen.	Die Planung bezieht sich auf einen innerstädtischen und weitgehend versiegelten Bereich. Dadurch bleibt der Flächenanspruch auf die nicht erneuerbare freie unbebaute Landschaft reduziert.
Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswerts der Landschaft sind zu vermeiden.	Das Plangebiet ist derzeit ohne Erlebnis- und Erholungswert. Zukünftig ist der mit der Wohnnutzung verbundene regenerative Aspekt des Wohnens für den Menschen von Bedeutung. Zur Eingrünung wird ein randlicher Gehölzbestand sichergestellt.
Historische Kulturlandschaften und -landschaftsteile von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler, sind zu erhalten.	Bau- und Bodendenkmäler sind von der Planung nicht betroffen.
Ziele des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG)	**Berücksichtigung in der Planung**
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.	Die versiegelten Böden sind weitgehend funktionslos. Durch Reduzierung der Versiegelung wird im Plangebiet der Flächenanteil mit allgemein anzunehmenden Bodenfunktionen vergrößert.
Ziele des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG)	**Berücksichtigung in der Planung**
Verunreinigungen des Wassers oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften sind zu verhindern. Die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts ist zu erhalten.	Mit Verwirklichung der Planung sind keine zusätzlichen Verunreinigungen zu erwarten. Durch Reduzierung der Versiegelung gewinnen die Flächen für die Grundwasserneubildungsrate an Bedeutung.

Eine Vergrößerung und eine Beschleunigung des Wasserabflusses sind zu vermeiden.	Vor dem Hintergrund der reduzierten Versiegelung dürfte die Planung eine Verlangsamung des Wasserabflusses begründen.
Ziele des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)	**Berücksichtigung in der Planung**
Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) geschützt werden.	Auf Grund der guten lufthygienischen Situation ist für die Bewohner der Schutz vor Luftschadstoffen sichergestellt. Im Hinblick auf die nördlich verlaufende Bahnlinie schirmen die geplanten Gebäude die umgebenden Wohnnutzungen ab. Die Lärmschutzansprüche der zukünftig im Plangebiet wohnenden Menschen werden in den Wohngebäuden erfüllt, außerhalb in Teilbereichen nicht.
Schutzgebiete und geschützte Objekte	
Es sind keine geschützten Bereiche betroffen.	
Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan	
Besondere naturschutzfachliche Ziele aus regionaler und lokaler Sicht liegen für das Plangebiet nicht vor.	

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Der ursprüngliche naturräumliche Hintergrund der Landschaftseinheit Ofener Geest ist durch die großflächige Versiegelung und die umgebende Bebauung vollständig überformt. Lediglich die am nordwestlichen Rand des Plangebietes verlaufende Ofenerdieker Bäke stellt den Naturraumbezug zur Umgebung her.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Stellvertretend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt wurden die örtlichen Biotoptypen[2] kartiert und in der Abbildung Nr. 1 dargestellt.[3]

Das 7 651 m² große Plangebiet ist großflächig durch Abstellfläche/Betonsteinpflaster (TFZ[4]) befestigt. Außerhalb des bislang schon rechtskräftig festgesetzten Mischgebietsfläche sind derzeit ca. 5.330 m² des Plangebietes versiegelt.

Randlich sind kleinflächig Scher- und Trittrasenbereiche (GR) ausgeprägt.

Der an der Ofenerdieker Bäke vorhandene Gehölzbewuchs ist als Siedlungsgehölz aus überwiegend heimischen Gehölzarten (HSE) erfasst. Der Ofenerdieker Bäke ist

---

2 Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, 2004

3 s. Anlage

4 Biotopcode gemäß Kartierschlüssel, s. Abbildung 1

allgemein eine Bedeutung als Vernetzungspfad für wassergebundene Tiere und Pflanzen beizumessen.

Die Gräben am östlichen Plangebietsrand entlang der rückwärtigen Grundstücksbereiche des Artillerieweges weisen keine besondere Gewässervegetation auf (Sonstiger Graben – FGZ).

Boden, Wasser, Klima/Luft

Die ursprünglichen Bodenverhältnisse sind vollständig überformt und die versiegelten Böden annähernd funktionslos. Nach den Ergebnissen einer historischen Recherche und einer orientierenden Bodenuntersuchung liegen keine Hinweise für eine Kontamination des Bodens vor. Hinsichtlich öffentlich rechtlicher Belange ist kein umweltrelevantes Risikopotential abzuleiten. Ein weiterer Untersuchungsbedarf für den Boden besteht nicht.

Der Wasserhaushalt ist durch die großflächige Versiegelung gleichfalls stark eingeschränkt.

Als Oberflächengewässer sind neben der nordwestlich am Plangebiet anschließenden Ofenerdieker Bäke zu den südöstlich anschließenden Wohngrundstücken des Artillerieweges Grenzgräben ausgeprägt.

Im örtlichen Klima dürfte im Zusammenhang mit den südwestlich und nordwestlich vorhandenen großflächigen Bodenversiegelungen von einer bei stärkerer Sonneneinstrahlung vergleichsweise erhöhten Aufwärmung ausgegangen werden.

Landschaft

Prägend für das Plangebiet sind die großflächige Bodenversiegelung und die gewerbliche Nutzung zwischen dem ehemaligen Telekom-Gelände und dem Artillerieweg. Die Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Bereiches ist entsprechend vorbelastet und beeinträchtigt.

Mensch

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch im Umweltbericht sind zum einen gesundheitliche Aspekte, in der Bauleitplanung vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholung-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung[5].

Lärm

Der Bereich ist insbesondere durch die vom Bahnverkehr und den umgebenden gewerblichen Nutzungen ausgehenden Lärmemissionen vorbelastet (s. Pkt. 3.6. der Begründung).

---

5 Schrödter; W; Habermann-Nieße, K; Lehmberg, Frank: Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.), Bonn, 2004

Freizeitfunktionen

Das Plangebiet ist im Hinblick auf Freizeitfunktionen ohne Bedeutung.

Kultur und Sachgüter

Im Plangebiet liegen keine Kultur- oder Bodendenkmäler bzw. Sachgüter materieller Bedeutung vor.

Wechselwirkungen

Die Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft als Grundlagen für die Lebensraumqualitäten für Tiere und Pflanzen und für die Gesundheits- und Erholungsvorsorge des Menschen sind nach der derzeitigen Gestalt und Nutzung der Flächen weitgehend eingeschränkt.

6.2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Prognose zur Nichtdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet in seiner derzeitigen Gestalt großflächig versiegelt bleibt und der mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Bereich entlang der Ofenerdieker Bäke weiterhin bestehen bleibt. Von einem Erhalt der Kiefern ist gleichfalls auszugehen.

6.2.3 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Umsetzung der Planung beinhaltet die Errichtung von dreigeschossigen Wohnhäusern mit den erforderlichen Erschließungsstraßen und einer Durchwegung zur Ammerländer Heerstraße.

Im folgenden werden die damit verbundenen Umweltauswirkungen mit dem derzeitigen Umweltzustand abgeglichen.

Bestand		**m²**
Vorhandene Mischgebietsfläche		1 305
HSE Ofenerdieker Bäke		237
Scherrasen, z. T. mit Kiefern bestanden		780
Versiegelte Fläche		5 329
Gesamtfläche		**7 651**

Planung		**m²**
Vorhandene Mischgebietsfläche		1 305,00
Allgemeines Wohngebiet	5 102	
versiegelt	65%	3 316,30
unversiegelt	35%	1 785,70
Verkehrsfläche		671,00
Öffentliche Grünfläche		237,00
Private Grünfläche		336,00
Gesamtfläche		**7 651,00**

Übersicht:	versiegelte Fläche	unversiegelt
Bestand (ohne MI)	5.329	1.017
Planung (ohne MI)	3.987	2.359
Differenz	-1.342	1.342

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes reduziert sich die zulässige Versiegelung gegenüber der bestehenden Versiegelung von 5.329 m² auf 3.987 m² um ca. 1.342 m².

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Im Zuge der Neuordnung des Plangebietes wird eine Kiefer beseitigt. Diese wächst derzeit am westlichen Rand des Gehölzbestandes, der an der Grenze des Plangebietes zum Grundstück des Combi-Marktes lokalisiert ist. Die Beseitigung der Kiefer wird für die Schaffung der Wegeverbindung zur Ammerländer Heerstraße erforderlich.

Damit sind mit Verwirklichung der Planung auf der genannten Fläche erhebliche Beeinträchtigungen für hier vorkommende Tiere und Pflanzen verbunden.

Gegenüber diesen Beeinträchtigungen wird im Plangebiet durch Reduzierung der Versiegelung um ca. 1.342 m² neuer Lebensraum für Pflanzen, Tiere und für die biologische Vielfalt geschaffen. Zudem wird randlich des Plangebietes auf insgesamt ca. 64 m Länge eine heckenartige Eingrünung mit standortgerechten heimischen Gehölzarten sichergestellt (s. Pkt. 2.4). Ansonsten ist davon auszugehen, dass sich das Lebensraumpotential voraussichtlich vorwiegend auf gestalterisch geprägte Rasenflächen und Zierbeete bezieht und durch Pflanzung von Einzelbäumen (s. u.) ergänzt wird.

Auswirkungen auf Boden, Wasser, Klima/Luft, Wechselwirkungen

Die entsiegelte Fläche begründet eine Aufwertung der Bodenfunktionen, begünstig den Bodenwasserhaushalt und entlastet die Vorflut. Im örtlichen Klima wird die Aufwärmung abgemildert.

Somit ist einschließlich der Wechselwirkung gegenüber der derzeitigen Situation mit tendenziell positiven Auswirkungen des Vorhabens auf die genannten Schutzgüter zu rechnen.

Auswirkungen auf den Menschen

Lärm

Das geplante Wohnen begründet keine besonderen Lärmauswirkungen (Emissionen). Im Hinblick auf die Vorbelastungen durch den Bahnverkehr werden die Schutzansprüche der umgebenden Wohnbebauung durch die Stellung der neuen Gebäude und deren abschirmende Wirkung unterstützt.

Für die künftig im Plangebiet wohnenden Menschen sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch Lärm zu prognostizieren, da Festsetzungen zum passiven Lärmschutz getroffen werden. Voraussetzung ist, dass die Bebauung und Lärmschutzwand im nördlich angrenzenden Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 22 zeitlich vorgezogen realisiert werden, da diese einen relevanten Beitrag zur Lärmminderung im Plangebiet leisten. Dies wird über eine entsprechende Festsetzung sichergestellt.

Die Richtwerte zum Lärmschutz für die im Plangebiet wohnenden Menschen werden in den Gebäuden eingehalten, in Teilbereichen außerhalb der Gebäude nicht.

Freizeit

Bisher war das Plangebiet für die Freizeitnutzung ohne Bedeutung. Je nach den örtlichen Ansprüchen der neuen Bewohner und nach der gestalterischen Ausführung kann das Plangebiet mit seinen Freiflächen Aufenthalts- und Freizeitqualitäten für die hier künftig wohnenden Menschen erreichen.

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Besondere Kultur- und Sachgüter werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

6.3.1 Vermeidungsmaßnahmen

Zur Erhaltung der wertgebenden Landschaftsstrukturen bleibt die Uferstruktur an der Ofenerdieker Bäke von der Planung unberührt und die Festsetzung erfolgt als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ufersaum.

Zur Abschirmung des Wohngebietes gegenüber dem Einzelhandel an der Ammerländer Heerstraße werden die Einzelbäume am südwestlichen Rand des WA-Gebietes als zu erhalten festgesetzt.

Die zur Auflockerung des Ortsbildes vorgesehene Grüneinbindung des Plangebietes gegenüber den östlich angrenzenden Wohngrundstücken (s. u.) wird durch ein Pflanzgebot auf privater Grünfläche entlang der Plangebietsgrenze sichergestellt. Auf Pflanzung hochwüchsiger Bäume sollte verzichtet werden. Im Anhang ist eine Liste der zu verwendenden Bäume und Sträucher beigefügt.

Die hier vorhandenen Kiefern können in die Pflanzung integriert werden. Sie können jedoch auch aus Gründen der Standsicherheit oder zur Vermeidung einer übermäßigen Beschattung der angrenzenden Wohngrundstücke durch heimische Gehölze der im Anhang genannten Arten ersetzt werden.

Gegenüber der derzeitigen Situation wird die Oberflächenentwässerung mit der geplanten Bebauung und der damit verbundenen Entsiegelung entlastet. Eine Rückhaltung des Niederschlagswassers ist in den vorhandenen Gräben und soweit erforderlich über zusätzliche Rückstaukanäle vorgesehen.

In den WA-Flächen werden die schutzbedürftigen Schlaf- und Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten (südwestlichen) Gebäudeseite orientiert.

Weiterhin wird nach den lärmtechnischen Anforderungen bereichsweise passiver Schallschutz festgesetzt.

6.3.2 Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet

Als Ausgleich für die Beseitigung einer Kiefer werden Bäume und Sträucher innerhalb der Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB neu gepflanzt.

Weiterhin wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet um 1 342 m^2 verringert. Hierdurch wird das Lebensraumpotenzial der Flächen verbessert.

Zur Auflockerung des Ortsbildes gilt, dass gemäß textlicher Festsetzung pro fünf Stellplätze mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten ist. Die Bäume sollen im räumlichen Zusammenhang zu den Stellplätzen angelegt werden. Mit der Maßnahme wird zudem ein Teilausgleich für die Beseitigung von Bäumen auf Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 geleistet. Als Pflanzgut werden Bäume mit 16-18 cm Stammdurchmesser (gemessen in ein Meter Stammhöhe) verwendet. Im Anhang ist eine Liste der zu verwendenden Baumarten beigefügt.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich sind nicht vorgesehen und auch nach den Maßgaben der Eingriffsregelung nicht erforderlich.[6]

6.3.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Als Standortalternative galt bisher die Darstellung des Flächennutzungsplanes als gewerbliche Baufläche, wobei dieses Angebot vor dem Hintergrund der überwiegenden Nutzungsbrache offensichtlich nicht der Nachfrage entspricht. Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden im Hinblick auf die Erschließung, die Durchwegung zur Ammerländer Heerstraße und im Hinblick auf den Erhalt der Gehölze geprüft, wobei die vorliegende Planung das optimierte Ergebnis darstellt.

6.4 Zusätzliche Angaben

6.4.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Besondere Schwierigkeiten traten bei der Zusammenstellung der Unterlagen nicht auf.

6.4.2 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen

---

6 s. Teil 1 der Begründung, Pkt. 2.3 Natur und Landschaft / Eingriffsregelung

frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen. Zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen geplant:

Während der geplanten Bau- und Erdarbeiten zu Tage tretende ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde werden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben der unteren Denkmalschutzbehörde gemeldet.

Während der geplanten Bau- und Erdarbeiten zu Tage tretende Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte werden der unteren Abfallbehörde gemeldet.

Im 2. und 5. Jahr nach Realisierung der Bebauung führt die Stadt Ortsbegehungen zur Überprüfung der Gegebenheiten mit Photodokumentation durch. Die Ergebnisse des Monitoring werden protokolliert und zur Einsicht bereitgehalten.

6.4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan W-766 sichert im Bereich westlich des Artillerieweges östlich der Ofenerdieker Bäke die Errichtung von Geschosswohnungen durch Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich ab. Einschließlich der erforderlichen Verkehrsfläche, der randlich vorgesehenen Grünflächen und der bestandsorientierten Mischgebietsfestsetzung im Bereich des Combi-Marktes an der Ammerländer Heerstraße erstreckt sich das Plangebiet insgesamt auf ca. 0,765 ha.

Bei der Planung werden die Ziele des Umweltschutzes nach den relevanten Fachgesetzten (Bundes- und Landesnaturschutzgesetz, Bundesbodenschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz, Niedersächsisches Wassergesetz, Bundesimmissionsschutzgesetz) und nach Auswertung der vorhandenen Fachpläne (Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan) unter Einschluss der Maßgaben der Eingriffsregelung berücksichtigt.

Wertgebend für die naturschutzfachlichen Belange sind die randlich des Plangebietes vorhandenen Altbäume. Es wirken die Vorbelastungen der bestehenden großflächigen Versiegelung von ca. 0,53 ha.

Für den Menschen ist der Bereich durch die aus dem Bahnverkehr resultierenden Lärmemissionen und die umgebenden gewerblichen Nutzungen vorbelastet.

Besondere Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Bei Verwirklichung der Planung kann eine Kiefer im Westen des Plangebietes nicht erhalten werden.

Der Anteil der unversiegelten Fläche wird um ca. 1.342 m² zugunsten von grüngestalteten Flächen, voraussichtlich Rasenflächen und Pflanzbeeten, erhöht.

Unter dem Vermeidungsaspekt werden die wertgebenden randlichen Gehölzstrukturen weitestgehend als zu erhalten festgesetzt bzw. in die geplanten Grünflächen und Anpflanzgebote integriert.

Die derzeitige Situation in Bezug auf die Oberflächenentwässerung wird durch die geplante Bebauung und die damit verbundene Entsiegelung und somit einer Verlangsamung des Abflusses entschärft. Eine Rückhaltung des Niederschlagswassers ist in den vorhandenen Gräben und soweit erforderlich über zusätzliche Rückstaukanäle vorgesehen.

Die schutzbedürftigen Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume) in den Wohngebäuden werden ggf. zur lärmabgewandten (südwestlichen) Gebäudeseite orientiert. Weiterhin wird nach den lärmtechnischen Anforderungen bereichsweise passiver Schallschutz festgesetzt.

Als Ausgleich für die Beseitigung eines Baumes wird eine Bepflanzung des Grünstreifens an der Südostgrenze vorgenommen. Im Zusammenhang mit der reduzierten Flächenversiegelung ist der Ausgleich sichergestellt.

Im Zusammenhang mit den geplanten PKW-Stellplatzanlagen werden zudem neue standortgerechte heimische Bäume gepflanzt. Diese stellen eine Ausgleichsmaßnahme für den angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 dar. Sie bedingen gleichfalls eine Verbesserung des Ortsbildes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes W-766.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg in seiner Sitzung am 18.12.2006 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, den 30. Jan. 2007

Oberbürgermeister

Stadt Oldenburg (Holst.) 219

Anlage

Gehölzauswahl 1 - Randliche Eingrünung:

Sträucher	
Schlehe	*Prunus spinosa*
Faulbaum	*Frangula alnus*
Hundsrose	*Rosa canina*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Wasserschneeball	*Viburnum opulus*
Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Holunder	*Sambucus nigra*
Haselnuss	*Corylus avellana*
Mittelwüchsige oder lichte Bäume	
Feldahorn	*Acer campestre*
Schwarzerle	*Alnus glutinosa*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Birke	*Betula penduia*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Robinie	*Robinia pseudoac. „Monophylia"*

Gehölzauswahl 2- Bäume für Stellplatzanlagen

Spitzahorn	*Acer platanoides*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Esche	*Fraxinus excelsior*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Stieleiche	*Quercus robur*
Kirsche	*Prunus avium "Plena"*
Mehlbeere	*Sorbus intermedia*
Winterlinde	*Tillia cordata i. Sorten*
Faulbaum	*Frangula alnus*