



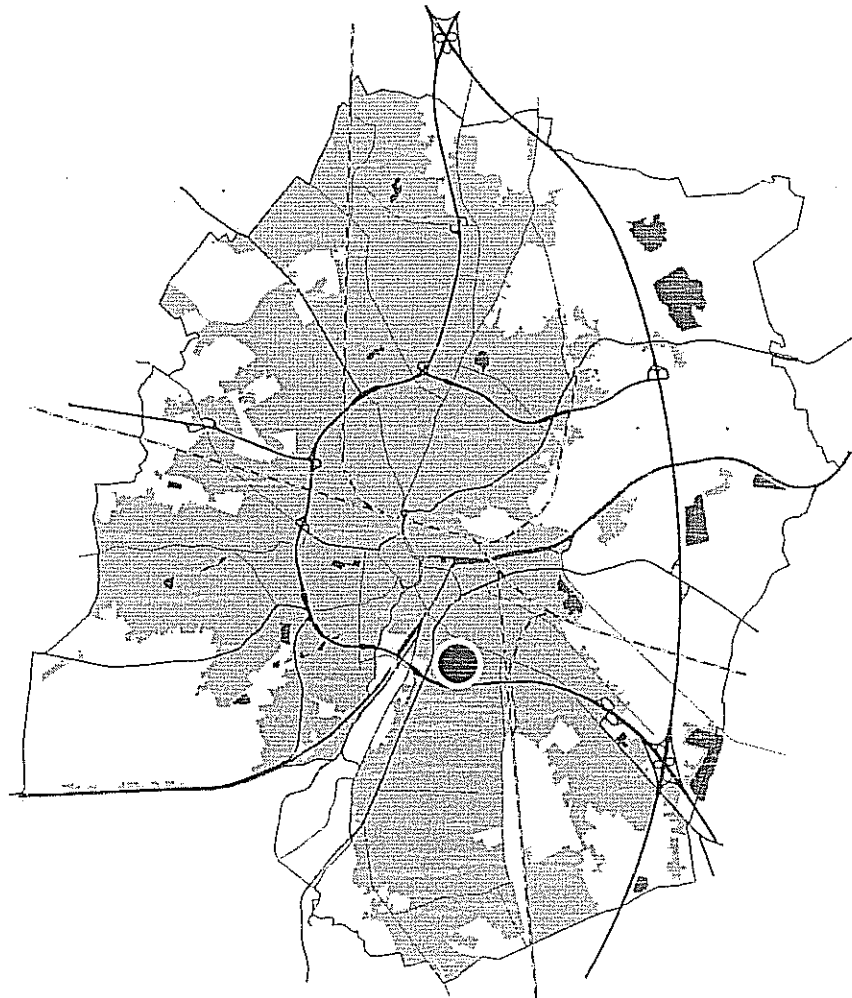
# Bebauungsplan O-775 A

(Rudolf-Diesel-Straße)

ohne  
örtliche Bauvorschriften

## Begründung

Rechtsverbindlich seit: 01.10.2010



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2. Rahmenbedingungen</b>	<b>3</b>
2.1 Bisherige Rechtsverhältnisse	3
2.2 Örtliche Gegebenheiten	3
2.3 Zustand von Natur und Landschaft	4
2.4 Naturschutzfachliche Bedeutung	4
2.5 Eingriffe in Natur und Landschaft	4
2.6 Umweltbericht (Zusammenfassung)	5
<b>3. Inhalt des Planes</b>	<b>6</b>
3.1 Grundsätzliche Festsetzungen	6
3.2 Die weiteren Festsetzungen	8
3.3 Berücksichtigung von Natur und Landschaft	9
3.4 Erschließung	9
3.5 Emissionen/Immissionen	10
3.6 Altlasten	12
<b>4. Städtebauliche Daten</b>	<b>12</b>
<b>5. Umweltbericht</b>	<b>13</b>
5.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	14
5.2 Schutzgüter	14
5.3 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes	24
5.4 Alternativlösungen	25
5.5 Anmerkungen zum Verfahren der Umweltprüfung/Schwierigkeiten	25
5.6 Monitoring	26

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Nördlich der Rudolf-Diesel-Straße befindet sich eine lange Zeit unbebaute Fläche (bis 2007) im Geltungsbereich des seit 2004 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes O-678. Auf der bis zum Jahr 2007 unbebauten Fläche ist ein Therapiezentrum zur Wiedereingliederung psychisch Kranker entstanden. Die Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet im Bebauungsplan O-678 steht allerdings dem Nutzungskonzept teilweise entgegen.

Im Hinblick auf die vorhandene Gemengenlagensituation an der Rudolf-Diesel-Straße werden auch die gewerblich geprägten Flächen südlich der Rudolf-Diesel-Straße mit einbezogen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine vollständige Nutzung entsprechend dem Nutzungskonzept "Therapie und Wohnen" vorzubereiten. Gleichzeitig soll mit dem Bebauungsplan auch die vorhandene Gemengenlagensituation verbessert werden. So kann im Hinblick auf die Belange der Wirtschaft für die vorhandenen Betriebe eine höhere Planungssicherheit geschaffen werden.

## 2. Rahmenbedingungen

### 2.1 Bisherige Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen nördlich der Rudolf-Diesel-Straße als gemischte Bauflächen und südlich als gewerbliche Bauflächen dar.

Die Flächen des Planbereiches liegen zum Teil im Geltungsbereich des Fluchtlinienplanes 177 und des seit 1969 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes O-177 I. In diesen Bereichen sind Vorhaben derzeit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Zudem wird nördlich der Rudolf-Diesel-Straße der seit 2004 rechtsverbindliche Bebauungsplan O-678 überplant. Dieser setzt hier ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6, einer Geschossflächenzahl von 1,2 bei max. zwei Vollgeschossen fest. Die Firsthöhe ist auf max. 12,00 m beschränkt und darüber hinaus sind flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt. Südlich der Rudolf-Diesel-Straße wird ein Teilbereich des seit 1967 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes O-255 überplant. Dieser setzt hier ein Mischgebiet und eine nicht überbaubare Fläche fest.

Südlich grenzt die Bundesautobahn A 28 unmittelbar an den Geltungsbereich des O-775 A, so dass Flächen innerhalb der Bauverbotszone und Baubeschränkungszone nach dem Fernstraßengesetz liegen.

### 2.2 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut.

Südlich der Rudolf-Diesel-Straße ist die Nutzungsstruktur durch Gewerbebetriebe geprägt. Im Plangebiet befinden sich ein Kfz-Gebrauchtwagenhandel/-reparatur, eine Videothek, ein Dienstleistungsunternehmen,

ein Möbelhandel und ein Imbiss/Café. Die Bebauung des Gewerbegebietes ist durch ein- bis zweigeschossige Gebäude/Werkstätten mit einer Höhe zwischen ca. 4,50 m und ca. 10,90 m geprägt.

Unmittelbar westlich schließt sich das brachgefallene Areal des ehemaligen MAN-Geländes sowie eine zweigeschossige Reihenhausszeile aus den 60er Jahren, an. Nordwestlich zum Planbereich befindet sich die zweigeschossige verdichtete Mehrfamilienhausbebauung am Wunderburgpark. Die Höhe der Gebäude liegt ca. bei 10,50 m.

Nördlich und östlich schließt sich an den Geltungsbereich eine neu gestaltete öffentliche Grünfläche an, der Wunderburgpark.

Der Planbereich grenzt an die Bundesautobahn A 28 und ist daher durch Verkehrslärmimmissionen vorbelastet. Zudem gehen von den Gewerbebetrieben südlich der Rudolf-Diesel-Straße Lärmemissionen aus.

### 2.3 Zustand von Natur und Landschaft

Die Flächen im Planbereich werden überwiegend gewerblich genutzt und sind nahezu vollständig versiegelt. Lediglich eine Fläche nördlich der Rudolf-Diesel-Straße war bis vor kurzem unbebaut, auf dem jetzt das Therapiezentrum entstanden ist. Es handelte sich um eine ca. 1,00 m tieferliegende Grünlandfläche, die nahezu vollständig mit einer dünnen Sandschicht überdeckt war. Südöstlich der Fläche befinden sich an der Böschung zur Rudolf-Diesel-Straße eine vierstämmige Eiche und Birken. Die südlich gelegenen Gewerbeflächen sind vollständig versiegelt. Die Außenflächen sind gepflastert und werden als Stellplatz oder Ausstellungsfläche genutzt.

### 2.4 Naturschutzfachliche Bedeutung

Nach dem Landschaftsplan Oldenburg handelt es sich aufgrund der intensiven baulichen Nutzung um einen Bereich von wahrscheinlich eingeschränkter Bedeutung für Flora und Vegetation. Faunistische Daten liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes O-775 A nicht vor. Nach Aussagen des Landschaftsplanes ist das Gebiet für keine der dort untersuchten Tierartengruppen bedeutsam. Aufgrund der intensiven Bebauung und der hohen Versiegelung wird davon ausgegangen, dass das Lebensraumpotential für streng geschützte Arten als eingeschränkt anzusehen ist.

### 2.5 Eingriffe in Natur und Landschaft

Der Planbereich überdeckt bereits rechtsverbindliche Bebauungspläne und einen Fluchtlinienplan, wobei Vorhaben teilweise nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Eingriffe über das bislang zulässige Maß finden nicht statt, d. h. der Bebauungsplan O-775 A bereitet keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vor.

## 2.6 Umweltbericht (Zusammenfassung)

Das Plangebiet umfasst eine lange Zeit unbebaute (das Therapiezentrum wurde zwischenzeitlich gebaut) Fläche nördlich der Rudolf-Diesel-Straße sowie gewerblich genutzte Bereiche südlich der Rudolf-Diesel-Straße.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine bereits vorher planungsrechtlich zulässige Bebauung um die Nutzung Wohnen nördlich der Rudolf-Diesel-Straße zu erweitern und die vorhandene gewerbliche Nutzung südlich der Rudolf-Diesel-Straße planungsrechtlich zu sichern. Gleichzeitig soll mit dem Bebauungsplan die vorhandene Gemengelagensituation entlang der Rudolf-Diesel-Straße verbessert werden.

Die visuelle Beeinträchtigung der Erholungsnutzung wird durch die geplante Herabsetzung der maximalen Firsthöhe der Gebäude gegenüber dem Bebauungsplan O-678 und die zumeist höherwertige architektonische Qualität von zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden gegenüber reinen Zweckgewerbebauten verbessert.

Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ergeben sich gegenüber dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan O-678 keine weitergehenden Auswirkungen. Die Flächen südlich der Rudolf-Diesel-Straße sind nahezu vollständig versiegelt. Die Entwicklung neuer Gehölzbestände wurde auf die Ebene des Baugenehmigungsverfahrens verlagert.

Über die Bodenart liegen keine Informationen vor. Dem Schutzgut Boden wird aufgrund der vorhandenen hohen Versiegelung eine eingeschränkte Bedeutung beigemessen, ausschließlich dem bei Aufstellung des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens bisher unbebauten Bereich nördlich der Rudolf-Diesel-Straße kann eine mittlere Bedeutung attestiert werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Mischgebietes geringfügig herabgesetzt.

Im Plangebiet sind, bis auf den offenen Straßengraben an der Burmesterstraße und einem verrohrten Graben rückwärtig der Rudolf-Diesel-Straße 24 - 38, keine Gewässer vorhanden. Dem Schutzgut Wasser wird auf der ursprünglich nicht versiegelten Fläche eine besondere Bedeutung aufgrund der möglichen mittleren Grundwasserneubildung von 100 bis 200 mm/a beigemessen.

Mit dem Ziel, sowohl für das Plangebiet als auch für die benachbarten Bereiche einen entsprechenden Lärmschutz zu gewährleisten, wurden schalltechnische Beurteilungen der Lärmsituation vorgenommen. Um die maßgeblichen Immissionsorte vor unzulässigen Gewerbe-Lärmemissionen aus dem Planbereich zu schützen, wird eine Lärmkontingentierung des Planbereichs nach DIN 45691 vorgenommen. Zum Schutz vor Verkehrslärm wird ein passiver Schallschutz der Gebäude vorgeschlagen. Dazu wurden unterschiedliche Lärmpegelbereiche bestimmt. Je nach Lage des Gebäudes werden entsprechende Anforderungen an die Luft-

schalldämmung von Außenbauteilen gestellt (DIN 4109). Einzelheiten über die ermittelten Beurteilungspegel, die Lage der maßgeblichen Immissionsorte usw. ergeben sich aus zwei für das Bauleitplanverfahren angefertigten schalltechnischen Gutachten.

Aufgrund der Lage des Planbereichs in unmittelbarer Nachbarschaft der BAB 28 sind entsprechende verkehrsspezifische Luftschadstoffbelastungen zu erwarten. Die Führung der Autobahn in Hochlage und eine ausreichend große Entfernung zwischen den Mischgebieten und den Fahrstreifen führt jedoch nicht zu wesentlich höheren Immissionswerten als in den übrigen Teilen des Stadtgebietes. Konkrete Untersuchungen über die Luftqualität liegen nicht vor.

Es handelt sich - bis auf die ursprünglich nicht versiegelte Fläche - um klimatisch/lufthygienisch beeinträchtigte Flächen im Siedlungsbereich, denen eine eingeschränkte Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft zuzuordnen ist.

Vorkommen von Kultur- und Sachgüter sind nicht bekannt.

Die Umweltauswirkungen können weitestgehend als weniger erheblich für die einzelnen Schutzgüter angesehen werden, da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits nahezu vollständig bebaut bzw. versiegelt ist. Die Bedeutung war somit schon im Vorfeld als eingeschränkt anzusehen, zumal der bereits rechtsverbindliche, den nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes betreffende Bebauungsplan O-678 die beabsichtigten Eingriffe bereits festsetzte. Durch die Neuaufstellung und die Herabsetzung der GRZ sowie der Reduzierung der maximal zulässigen Firsthöhe innerhalb des Mischgebietes ist demgegenüber eine Reduzierung nachteiliger Umweltauswirkungen zu erwarten.

### **3. Inhalt des Planes**

#### **3.1 Grundsätzliche Festsetzungen**

Auf dem lange Zeit unbebauten Grundstück (bis Mitte 2007) nördlich der Rudolf-Diesel-Straße ist seitens eines Investors die Errichtung eines umfassenden Therapiezentrams geplant. Ziel dieser Einrichtung ist die Wiedereingliederung psychisch Kranker. Neben ambulanten Betreuungs-, Behandlungs- und medizinischen Leistungen sind auch berufsfördernde Maßnahmen, die Errichtung einer Tagesstätte für seelisch Schwerstbehinderte sowie eine kurz- bis mittelfristige Vermietung von Wohnungen geplant. Das Spektrum der Nutzungen erstreckt sich damit auf Büronutzungen, Dienstleistungen, soziale und gesundheitliche Anlagen sowie Wohnen. Bis auf die Wohnnutzung ist das Vorhaben daher bereits ausnahmsweise auch nach dem Bebauungsplan O-678 zulässig gewesen und wurde bereits bis auf die Wohnnutzung in einem ersten Bauabschnitt realisiert. Mit der Errichtung des Therapiezentrams an diesem Standort können die daraus entstehenden Synergieeffekte mit den bereits vorhandenen Einrichtungen des Trägers an der Pfauenstraße und der Burmesterstraße sinnvoll genutzt werden.

Als Art der baulichen Nutzung soll im Bebauungsplan O-775 A ein Mischgebiet festgesetzt werden. Mischgebiete dienen der Unterbringung von Wohn- und Gewerbeanlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Hauptnutzungen sind gleichrangig zulässig und stehen als gleichwertige Funktionen nebeneinander; keine darf ein deutliches Übergewicht haben. Dementsprechend ist sowohl eine qualitative als auch quantitative Durchmischung erforderlich. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet begründet sich durch die vorhandene Nutzungsstruktur entlang der Rudolf-Diesel-Straße, mit der gewerblichen Prägung auf der Südseite und der überwiegenden Wohnnutzung auf der Nordseite, durch die verfolgte städtebauliche Zielsetzung des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung als gemischte Baufläche sowie durch den Bau des Therapiezentrums. Mit der Entwicklung eines Mischgebietes kann ein Übergangsbereich geschaffen werden, der eine Pufferfunktion zwischen den Gewerbebetrieben südlich der Rudolf-Diesel-Straße und der überwiegenden Wohnbebauung entlang der Rudolf-Diesel-Straße und dem Wohngebiet Wunderhorn übernimmt.

Der mit dem geplanten Mischgebiet vorgesehenen Siedlungsergänzung steht die Lärmvorbelastung des Planbereiches entgegen. Bei der Abwägung ist jedoch zu berücksichtigen, dass die geplante Siedlungsergänzung einer Reduzierung des Verbrauchs an freier Landschaft sowie der Nutzung und Stärkung vorhandener Infrastruktur dient. Areale im Siedlungsbereich sind häufig stärker lärmbelastet. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind aufgrund städtebaulicher, technischer Probleme im vorliegenden Fall nicht sinnvoll realisierbar. Die getroffenen Regelungen stellen unter Berücksichtigung der passiven Lärmschutzmaßnahmen einen tragfähigen Kompromiss dar.

Südlich der Rudolf-Diesel-Straße soll aufgrund der vorhandenen Gewerbebetriebe und der unmittelbaren Lage an der BAB A 28 ein Gewerbegebiet festgesetzt werden. Diese Flächen werden aufgrund der bereits vorhandenen Gemengelagensituation an der Rudolf-Diesel-Straße mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen. Damit kann für die Gewerbebetriebe eine höhere Planungssicherheit im Hinblick auf zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden. Von den Gewerbebetrieben gehen Lärmemissionen aus. Hier ist insbesondere durch den höheren Schutzanspruch eines Mischgebietes, der sich aus dem Nebeneinander von Wohnen und nicht störenden Gewerbebetrieben ergibt, gegenüber dem bislang gültigen eingeschränkten Gewerbegebiet im Bebauungsplan O-678 die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten notwendig. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass bereits durch die vorhandenen Wohnnutzungen an der Rudolf-Diesel-Straße und dem festgesetzten reinen Wohngebiet im Bebauungsplan O-255 an der Ottostraße Einschränkungen für die Betriebe vorhanden waren.

Trotz der Lärmkontingentierung bleibt ein ausreichender Entwicklungsspielraum für die Betriebe des Gewerbegebietes bestehen.

### 3.2 Die weiteren Festsetzungen

Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 sowie § 6 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig. So kann einerseits das Mischgebiet seine Funktion als Puffer zwischen dem Gewerbegebiet und der Wohnbebauung verstärkt wahrnehmen und andererseits wird auch über die Art der Nutzung der Übergang zur öffentlichen Parkanlage ausreichend betont.

Im Gewerbegebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen, um eine städtebauliche Aufwertung dieses Gebietes in Zukunft zu stärken. Vor dem Hintergrund des Einzelhandels-Entwicklungskonzeptes Oldenburgs sind Einzelhandelsbetriebe im Gewerbebetrieb nur bis zu einer Größe von max. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Verbindung mit gewerblichen Nutzungen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Betriebe des Kfz-Handels und des Kfz-Handwerks mit räumlich angegliedertem Kfz-Verkauf. Dem vorhandenen Kfz-Unternehmen wird damit ein ausreichender Entwicklungsspielraum für die Zukunft zugestanden. Demgegenüber besteht für den Möbelhandel nur noch ein Bestandsschutz. Dies wird jedoch im Hinblick auf eine verträgliche Verteilung der Einzelhandelsnutzungen bzw. im Hinblick auf die Ergebnisse des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für vertretbar gehalten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zwar im Bereich des lange Zeit unbebauten Grundstückes gegenüber dem im Bebauungsplan O-678 festgesetzten Maß geringfügig herabgesetzt. Es bietet jedoch mit einer GRZ von 0,5, einer GFZ von 1,0 bei maximal zwei Vollgeschossen für die Bebauung des Therapiezentrums genügend Spielraum.

Im Gewerbegebiet soll das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,6, einer GFZ von 1,2 bei maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt werden. Das geplante Maß der baulichen Nutzung wird von den heute dort vorhandenen Betrieben nicht ausgenutzt, so dass die Möglichkeit der baulichen Erweiterung zukünftig auch gegeben ist.

Zur Wahrung des städtebaulichen Gesamteindruckes wird die Höhe baulicher Anlagen auf 10,50 m beschränkt, wobei unterer Bezugspunkt die Oberkante der Fahrbahnachse der öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte vor der zur Straße gerichteten Gebäudefront ist. Dieses Maß orientiert sich an der Festsetzung des angrenzenden Bebauungsplanes O-614 und den angrenzenden Gebäudehöhen westlich des geplanten Mischgebietes.

Um ein städtebaulich verträgliches Straßenbild zu erhalten und den Übergang zur öffentlichen Grünfläche entsprechend zu berücksichtigen wird festgesetzt, dass Garagen und Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht auf den überbaubaren Grundstücksflächen, die an die öffentliche Verkehrsflächen sowie an die öffentliche Grünfläche angrenzen, zulässig sind. Darüber hinaus sind Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen, nur zulässig, soweit es sich bei ihnen nicht um



Gebäude handelt, sie eine Höhe von max. 8,00 m aufweisen und nicht innerhalb der Bauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStrG liegen. Im Hinblick auf die Bauverbotszone sind auf den rückwärtigen, nicht überbaubaren Flächen entlang der A 28 Garagen und Nebenanlagen mit Ausnahme von Umfahrten und Einfriedungen nicht zulässig.

Für das Gewerbegebiet wird die abweichende Bauweise entsprechend den typischen Bauformen in diesen Bereichen festgesetzt. Hier sind Gebäude über 50 m Länge zulässig.

Die südlich verlaufende Baugrenze im Gewerbegebiet wurde entlang der vorhandenen Bebauung festgesetzt. Damit befindet sie sich innerhalb der Bauverbotszone nach dem Fernstraßengesetz. Die Lage der Baugrenze ist jedoch mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt.

### 3.3 Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Der Planbereich liegt innerhalb bereits rechtsverbindlicher Bebauungspläne bzw. die Vorhaben sind teilweise nach § 34 BauGB zu beurteilen. Eingriffe über das bisher zulässige Maß finden nicht statt, d. h. der Bebauungsplan O-775 A bereitet keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vor. Ein Ausgleich ist nach dem Baugesetzbuch nicht erforderlich.

### 3.4 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Rudolf-Diesel-Straße erschlossen, die in der Hauptverkehrsstraße/Verkehrsstraße Schützenhofstraße mündet. Damit liegt es in der unmittelbaren Nähe zur Autobahnanschlussstelle Oldenburg-Kreyenbrück der BAB A 28. Mit einer verstärkten Verkehrszunahme ist nicht zu rechnen, da der Bebauungsplanbereich überwiegend bereits bebaut ist und die Rudolf-Diesel-Straße ausreichend vom Querschnitt dimensioniert ist.

In der Rudolf-Diesel-Straße befindet sich ein Mischwasserkanal, so dass die Ableitung des Schmutzwassers gesichert ist. Im Hinblick auf die Indirekteinleitung ist zu berücksichtigen, dass die betriebliche Abwassereinleitung gemäß den Anforderungen der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV zu erfolgen hat. Ggf. ist auch eine wasserrechtliche Indirekteinleitergenehmigung nach § 151 Nds. Wassergesetz (NWG) erforderlich.

Im Bebauungsplangebiet befinden sich südlich der gewerblich genutzten Hallen und im Bereich der Burmesterstraße verrohrte Gewässer.

Die Ableitung des Niederschlagswassers auf den Flächen muss getrennt vom Schmutzwasser erfolgen.

Das Therapiezentrum soll über einen noch zu verlegenden Regenwasserkanal in der Rudolf-Diesel-Straße an das Regenrückhaltebecken angeschlossen werden. Für die vorgesehene Einleitung aus dem Regen-

wasserkanal in das Regenrückhaltebecken ist eine Einleitungserlaubnis der unteren Wasserbehörde erforderlich. Hierzu sind Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde notwendig.

Das Oberflächenwasser des Gewerbegebietes soll über das an der südlichen Plangebietsgrenze verlaufende verrohrte Gewässer zum Vorfluter (verrohrter Straßenseitengraben) in der Burmesterstraße abgeleitet werden.

Sowohl bei der Einleitung des Oberflächenwassers in ein Gewässer als auch in einen Kanal ist die Einleitungsmenge durch Rückhaltung auf 1,5 l (s x ha) zu drosseln.

Ein Kinderspielplatz befindet sich an der Wunderburgstraße.

### 3.5 Emissionen/Immissionen

Aufgrund der direkten Nähe zur Bundesautobahn A 28 ist das Plangebiet stark durch Verkehrsgeräusche lärmbelastet. Zur Beurteilung der Lärm-situation ist ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden, in dem die Verkehrsgeräuschimmissionen im Plangebiet prognostiziert und beurteilt wurden. Ferner wurden in einem weiteren Gutachten die von den bestehenden Gewerbebetrieben ausgehenden gewerblichen Schallimmissionen ermittelt und im Hinblick auf die geplante Mischgebietsnutzung im Plangebiet sowie für die an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen beurteilt. Beurteilungsgrundlage ist neben dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau". Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 sind Orientierungswerte getrennt für den Tag (6:00 - 22:00 Uhr) und den Nachtzeitraum (22:00 - 06:00 Uhr) aufgeführt. Für Mischgebiete werden 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für Geräuschemissionen von öffentlichen Verkehrswegen und 60 dB(A) tags sowie 45 dB(A) nachts für Geräuschemissionen von Gewerbebetrieben empfohlen. Für gewerbliche Immissionen von einzelnen Anlagen sind im Genehmigungsverfahren die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm maßgebend. Um möglichen Konflikten aufgrund unterschiedlicher Beurteilungsmaßstäbe vorzubeugen, wurden im Gutachten schon auf die strengeren Immissionsrichtwerte der TA-Lärm Bezug genommen.

#### 3.5.1 Verkehrslärm

Die prognostizierten Verkehrslärmbelastungen werden überwiegend durch die Autobahnimmissionen verursacht. Durch die Hochlage und die vorhandene 2,50 m hohe Lärmschutzwand ergeben sich für die einzelnen Geschossebenen unterschiedlich hohe Immissionsbelastungen. Die Lärmschutzwand wirkt sich insbesondere für die Erdgeschosebene des Gewerbegebietes pegelmindernd aus. Die Beurteilungspegel betragen hier tags bis zu 65 dB(A) und nachts bis zu 58 dB(A). Im Mischgebiet werden Beurteilungspegel zwischen 57 dB(A) und 61 dB(A) tags sowie 52 dB(A) bis 55 dB(A) nachts erreicht. Die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, werden im Mischgebiet damit im Erdgeschoss weitgehend eingehalten, lediglich die Flächen unmittelbar an der Rudolf-Diesel-Straße weisen eine Überschreitung von 1 dB(A) tags auf. Nachts

treten rechnerische Überschreitungen von max. 5 dB(A) auf. Mit steigender Immissionshöhe verliert die Lärmschutzwand an Effektivität. So ist das Gewerbegebiet in einer Immissionshöhe von 8,40 m (ca. zweites Obergeschoss) tags mit ca. 71 dB(A) und nachts mit ca. 65 dB(A) verlärm. Im Mischgebiet ist die Steigerung allerdings nicht so gravierend. Die Beurteilungspegel steigen hier um max. 2 dB(A). Die Orientierungswerte werden hier somit tags max. um 3 dB(A) und nachts max. um 7 dB(A) überschritten. Die Verlärmung des Plangebietes erfolgt vorrangig aus Richtung Süden, so dass auf der Nordseite der Gebäude wesentlich geringere Lärmbelastungen auftreten. Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. So sind bestimmte Schalldämmmaße von Außenbauteilen einzuhalten, die Gesamtschalldämmung muss auch im Lüftungszustand gewährleistet sein. Bei Abweichungen ist der ausreichende Lärmschutz gemäß DIN 4109 nachzuweisen. Somit können die Innenräume ausreichend vor Lärmbelastungen geschützt werden. Da im Mischgebiet die entsprechenden Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, tags weitgehend im Erdgeschossbereich eingehalten werden, und durch die zukünftige Bebauung eine weitergehende Lärminderung erfolgen wird, sind die Terrassen- und Gartenbereiche ausreichend geschützt.

### 3.5.2 Gewerbelärm

Die gewerblichen Immissionen der Gewerbegebietsflächen werden gem. DIN 45691 - Geräuschkontingentierung - festgelegt. Das Kontingentierungsverfahren gliedert die gewerblich zu nutzenden Flächen in Teilflächen mit Immissionskontingenten, die den Schutzanspruch der angrenzenden Nutzungen berücksichtigt. Das Kontingentierungsverfahren nach DIN 45691 berücksichtigt evtl. bestehende Vorbelastungen durch andere Betriebe. Außerdem können unterschiedlich hohe Immissionskontingente in einzelnen Richtungssektoren festgelegt werden. Damit bietet die sektorbezogene Betrachtungsweise die Möglichkeit, die dem Gewerbegebiet angrenzende unterschiedlich schutzwürdige Nachbarschaft individuell zu berücksichtigen.

Das Nebeneinander des Mischgebietes und des Gewerbegebietes im Planbereich und die angrenzende Wohnnutzung im Umfeld erfordert für das Gewerbegebiet die Festsetzung von Lärmschutzauflagen. Für das bereits vorhandene Gewerbegebiet ist daher eine Geräuschkontingentierung unter Berücksichtigung der Vorbelastung der umliegenden Gewerbeflächen anhand der DIN 45691 erfolgt. Die Geräuschkontingentierung orientiert sich an der benachbarten Nutzung, die von einer Wohnnutzung östlich des Plangebietes bis zur gewerblichen Nutzung westlich des Plangebietes reicht. Insgesamt ergibt sich für die östlichen Gewerbegebietsflächen ein Grundkontingent von 62 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts und für die westlich gelegene Gewerbefläche ein Grundkontingent von 59 dB(A) tags und 44 dB(A) nachts. Zusätzlich ergeben sich aufgrund der angrenzenden Nutzungen sehr unterschiedliche Zusatzkontingente, die beispielsweise in Richtung Autobahn 10 dB(A) betragen, hingegen in Richtung der vorhandenen Wohnnutzung 0 dB(A). Im Plan werden entsprechende Festsetzungen getroffen. Durch die gewerblichen Nutzungen im Plangebiet ist somit nicht mit einer Überschreitung der zulässigen

Immissionsrichtwerte zu rechnen. Gleichzeitig hat ein überschlägiger Vergleich ergeben, dass die heute bestehenden Betriebe die vorgesehenen Lärmkontingente nicht ausschöpfen. Mit den oben beschriebenen Maßnahmen sind innerhalb der lärmvorbelasteten Bereiche somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet, die Entwicklungsmöglichkeiten der Gewerbebetriebe werden nicht unverhältnismäßig eingeschränkt.

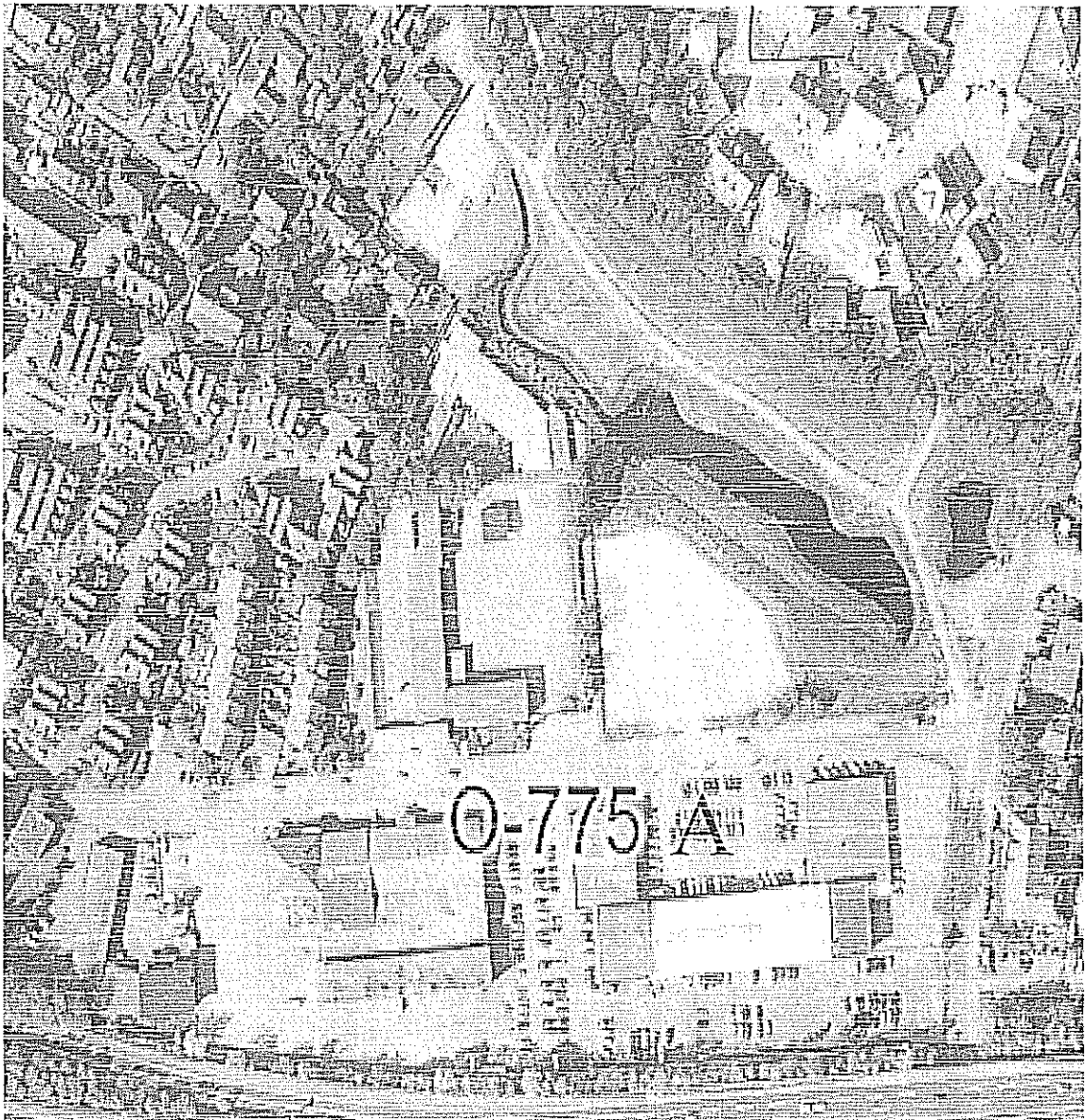
### 3.6 Altlasten

Die gewerblich genutzten Flächen südlich der Rudolf-Diesel-Straße sind vollständig versiegelt, hier wäre im Rahmen von Umbaumaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren zu klären, inwieweit Altlastenverdachtsmomente vorliegen.

## 4. Städtebauliche Daten

Plangebietsgröße:	ca. 27 710 m <sup>2</sup>
Mischgebiet:	ca. 3 640 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet:	ca. 20 640 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 3 430 m <sup>2</sup>

## 5. Umweltbericht



### Vorbemerkungen

Nach einer einleitenden Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans wird mit diesem Bericht die Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens beschrieben. Die Betrachtung erfolgt schutzgutbezogen, wobei auf die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen eingegangen wird. Um die Anforderungen der Anlage zum § 2 Abs. 4 und 2 a BauGB zu erfüllen, werden am Beginn zunächst die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, wiederum schutzgutbezogen, dargestellt.

Ausgehend vom derzeitigen Umweltzustand und der planungsrechtlichen Situation wird im Anschluss an die Bestandsaufnahme die zukünftige Entwicklung bei der Durchführung und bei der Nichtdurchführung der Planung prognostiziert.

Danach wird unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsreichs des Bauleitplans auf ggf. in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten eingegangen. Unter Pkt. 5.5 des Berichts werden zusätzliche Angaben, z. B. über das Verfahren der Umweltprüfung, gemacht. Auch Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, werden hier erwähnt. Im Anschluss daran erfolgt unter „Monitoring“ eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.

### 5.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Das Plangebiet umfasst eine Fläche nördlich der Rudolf-Diesel-Straße sowie gewerblich genutzte Bereiche südlich der Rudolf-Diesel-Straße. Der Flächennutzungsplan sieht nördlich der Rudolf-Diesel-Straße gemischte Bauflächen, südlich gewerbliche Bauflächen vor. Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine Bebauung der lange Zeit ungenutzten Fläche (bis 2007) nördlich der Rudolf-Diesel-Straße vorzubereiten. Für diese Fläche wurde seitens eines Investors ein Therapiezentrum errichtet. Gleichzeitig soll mit dem Bebauungsplan die vorhandene Gemengelage-situation entlang der Rudolf-Diesel-Straße verbessert werden.

Entsprechend der insgesamt vorhandenen Nutzungsmischung soll nördlich der Rudolf-Diesel-Straße ein Mischgebiet festgesetzt werden. Südlich der Rudolf-Diesel-Straße sind die Festsetzungen eines Gewerbegebietes sowie die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten im Hinblick auf das zukünftige Mischgebiet nördlich geplant. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 27 710 m<sup>2</sup>, davon ca. 20 640 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen, 3 640 m<sup>2</sup> Mischgebietsflächen und ca. 3 430 m<sup>2</sup> Verkehrsflächen.

### 5.2 Schutzgüter

#### 5.2.1 Schutzgut Mensch

Immissionsschutz (Lärmschutz, Luftreinhaltung), Erholungsraum

Ziele:	Ziel des Immissionsschutzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Schädliche Umwelteinwirkungen sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.
--------	--

	<p>Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) konkretisiert die zumutbare Lärmbelastung in Bezug auf Anlagen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes. Die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - enthält im Beiblatt 1 Orientierungswerte, die bei der Planung anzustreben sind.</p>
<p>Bestandsaufnahme und Bewertung:</p>	<p><u>Immissionsschutz:</u></p>  <p>Das Bebauungsplangebiet O-775 A (Rudolf-Diesel-Straße) liegt nördlich zur BAB A 28 in der Nähe der Autobahnabfahrt Oldenburg-Kreyenbrück. Östlich grenzt der Bebauungsplan O-255 mit Mischgebietsflächen (MI) entlang der Burmesterstraße und anschließenden reinen Wohngebieten (WR) an. Westlich zum Plangebiet, südlich der Rudolf-Diesel-Straße, liegen gewerbliche Nutzungen und nördlich der Rudolf-Diesel-Straße Mischgebiete (MI). Weitere angrenzende Flächen sind im Bebauungsplan O-678 als Grünflächen ausgewiesen. Der zwischen den Bebauungsplänen O-614 und O-775 A nördlich der Rudolf-Diesel-Straße liegende Bereich befindet sich im Geltungsbereich des Fluchtlinienplans 177 bzw. Bebauungsplans O-177 I. In diesen Bereichen sind Vorhaben derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Nordwestlich grenzt der Bebauungsplan O-775 B mit Mischgebietsflächen an.</p> <p>Südlich verläuft die BAB A 28 in Hochlage mit einer 2,50 m hohen Lärmschutzwand. Die Abfahrt Kreyenbrück (Fahrzeuge aus Richtung Bremen) wirkt ebenfalls auf das Plangebiet ein. Östlich verläuft die Schützenhofstraße, die zum Plangebiet eine Entfernung von über 160 m aufweist und von einer umfangreichen Bebauung abgeschirmt wird. Untergeordnete Bedeutung haben die Burmesterstraße und die Rudolf-Diesel-Straße.</p>

Mit dem Ziel, sowohl für das Plangebiet als auch für die benachbarten Bereiche einen entsprechenden Lärmschutz zu gewährleisten, wurden schalltechnische Beurteilungen der Lärmsituation vorgenommen. Zwei schalltechnische Gutachten (Az. 61 16 76 vom 14.09.2007 und vom 11.12.2007) untersuchen dazu die gesamten gewerblichen Schallimmissionen für die benachbarten und die innerhalb des Plangebietes befindlichen Nutzungen, legen zulässige Schallemissionskontingente der gewerblichen Flächen des Bebauungsplans O-775 A fest, wobei die Vorbelastung aus der westlich gelegenen Gewerbefläche berücksichtigt wird, untersuchen dazu die verkehrsbedingten Schallimmissionsbelastungen, beurteilen das Plangebiet im Hinblick auf eine Kennzeichnung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 und legen die notwendigen Schalldämm-Maße für Außenbauteile fest.

Um die maßgeblichen Immissionsorte vor unzulässigen Gewerbe-Lärmemissionen aus dem Planbereich zu schützen, wird im schalltechnischen Gutachten eine Lärmkontingentierung des Planbereichs nach DIN 45691 vorgeschlagen. Insgesamt ist die Kontingentierung so erfolgt, dass in der Nachbarschaft zum Plangebiet die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung des westlich gelegenen Gewerbegebietes tagsüber und nachts eingehalten werden.

Im Hinblick auf den Verkehrslärm wurde festgestellt, dass die Belastung überwiegend durch die Autobahn hervorgerufen wird. Dabei ergeben sich je nach Immissionsorthöhe und Ausrichtung zur Lärmquelle unterschiedliche Belastungen. Für die Erdgeschossenebene wirkt sich die Lärmschutzwand insbesondere im Gewerbegebiet erheblich pegelmindernd aus. Mit steigender Immissionsorthöhe verliert die Wand jedoch ihre Effektivität und die Belastung nimmt entsprechend zu. Zum Schutz vor Verkehrslärm wird im Gutachten ein passiver Schallschutz der Gebäude vorgeschlagen. Dazu wurden unterschiedliche Lärmpegelbereiche bestimmt. Je nach Lage des Gebäudes werden entsprechende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gestellt (DIN 4109). Einzelheiten über die ermittelten Beurteilungspegel, die Lage der maßgeblichen Immissionsorte usw. ergeben sich aus den genannten Gutachten.



	<p>Immissionsschutzaspekte zum Themenbereich Luftreinhaltung sind unter dem Schutzgut Luft abgehandelt.</p> <p><u>Erholung:</u> Unmittelbar nordöstlich an das Plangebiet grenzen eine öffentliche Grünfläche mit einem Regenrückhaltebecken und einer Rad-/Fußwegeverbindung zwischen Burmesterstraße und Wunderburgstraße sowie das Landschaftsschutzgebiet „Wunderburgpark“ (OL-S-30) an. Der Wunderburgpark und die Grünanlage werden von den Osternburgern für die Naherholung sowie diverse Veranstaltungen (z. B. Gottesdienste) genutzt. Aufgrund einer weiteren Bebauung und Nutzung des südlich angrenzenden Bereiches kommt es zu visuellen Beeinträchtigungen der Erholungssuchenden.</p>
<p>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen:</p>	<p><u>Immissionsschutz:</u> Grundsätzlich ist im Rahmen von Genehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans erfüllt werden. Dazu werden ggf. entsprechende Unterlagen über mögliche Emissionen vom Antragsteller abverlangt, die dann von der Genehmigungsbehörde entsprechend zu bewerten und zu berücksichtigen sind. Nötigenfalls wird durch entsprechende Vorgaben in Bezug auf die Anlagentechnik o. Ä. sichergestellt, dass die Anlage keine schädlichen Umwelteinwirkungen verursacht.</p> <p><u>Erholung:</u> Eine visuelle Beeinträchtigung der Erholungsnutzung ist bereits durch die Festsetzungen des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes O-678 gegeben. Der Bebauungsplan O-775 A verringert diese visuelle Beeinträchtigung der Erholungsnutzung, indem zum einen die zulässige Firsthöhe der Gebäude reduziert wird und zum anderen Gebäude, die zu Wohnzwecken genutzt werden, zumeist eine höhere architektonische Qualität aufweisen als Gewerbebauten.</p> <p>Maßnahmen zur Vermeidung visueller Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung sind - bis auf die Reduzierung der maximal zulässigen Firsthöhe - im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht vorgesehen. Auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens für den ersten Bauabschnitt ist die Anpflanzung einer Hecke und einzelner Bäume durch einen Freiflächenplan geregelt worden.</p>

	Der Bebauungsplan schließt innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, die an die öffentlichen Grünflächen angrenzen, Garagen und Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, aus.
--	---

5.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

Ziele:	<p>gemäß § 1 BundesNatG 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</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,</li> <li>2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,</li> <li>3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie</li> <li>4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.</li> </ol>
Bestandsaufnahme und Bewertung:	<p>Das Plangebiet umfasst nördlich der Rudolf-Diesel-Straße eine bei Beginn des Bebauungsplanverfahrens unbebaute Fläche, die bislang im Bebauungsplan O-678 als Gewerbegebiet festgesetzt ist. Bei dieser Fläche handelte es sich um mesophiles Grünland, das mit Sand überdeckt wurde. Sie liegt insgesamt tiefer als die angrenzenden Flächen. Zwischenzeitlich wurde das Therapiezentrum gebaut. Erhaltenswerte Gehölzbestände befinden sich nördlich der Rudolf-Diesel-Straße im Übergang zu dem lange Zeit unbebauten Grundstück (mehrstämmig Eichen, Birken).</p> <p>Faunistische Daten liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vor. Die vorhandenen Gehölzbestände stellen einen Lebensraum für gehölzbrütende Vogelarten und für Insekten, Spinnen und Kleinsäuger dar. Diesen kommt insofern eine Bedeutung zu, da sich unmittelbar nördlich angrenzend der Wunderburgpark mit den umgebenden öffentlichen Grünflächen anschließt und keine weiteren Baumbestände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhanden sind.</p> <p>Das Gebiet kann ggf. aufgrund der Nähe zum Wunderburgpark ebenfalls als Jagdgebiet für Fleder-</p>

	<p>mäuse und Winterlebensraum von Amphibien eine Bedeutung haben. Aufgrund der intensiven Bebauung und hohen Versiegelung wird davon ausgegangen, dass das Lebensraumpotenzial für streng geschützte Arten als eingeschränkt anzusehen ist.</p> <p>Für das Landschaftsbild sind die unmittelbar angrenzenden, parkartig gestalteten Grünflächen mit neu angelegten Wasser- und Gehölzflächen und der Wunderburgpark mit seinem alten Baumbestand von Bedeutung. Aufgrund des geringen Grünanteils innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kommt dem wenigen vorhandenen Baumbestand eine besondere Bedeutung zu.</p>
<p>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen:</p>	<p>Eine Sicherung der vorhandenen Gehölzbestände ist im derzeitig rechtsverbindlichen Bebauungsplan O-678 nicht festgesetzt und erfolgt ebenfalls im Bebauungsplan O-775 A nicht. Im Rahmen der Ausführungsplanung wird jedoch ein Erhalt der Bäume angestrebt. Ein Verlust der vorhandenen Gehölzbestände würde zu Lebensraumverlusten der Avifauna, Insekten, Spinnen und Kleinsäuger führen.</p> <p>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen durch die Entwicklung neuer Gehölzstrukturen und Grünflächen sind bis auf die Reduzierung der Firsthöhe durch den Bebauungsplan nicht vorgesehen. Diese Maßnahmen wurden auf die Ebene des Baugenehmigungsverfahrens verschoben. Gegenüber dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind keine zusätzlichen Umweltauswirkungen zu erwarten.</p>

### 5.2.3 Schutzgut Boden

<p>Ziele:</p>	<p>gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB:          Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen, auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.</p>
---------------	--

	<p>gemäß § 1 BBodSchG: Es ist das Ziel, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.</p> <p>gemäß § 2 Abs. 4 NNatG: Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege Boden ist zu erhalten; ein Verlust oder eine Verminderung seiner natürlichen Fruchtbarkeit und Ertragsfähigkeit ist zu vermeiden.</p>
Bestandsaufnahme und Bewertung:	Über die Bodenart liegen hier keine Informationen vor. Dem Schutzgut Boden wird aufgrund der vorhandenen hohen Versiegelung eine eingeschränkte Bedeutung beigemessen, ausschließlich der lange Zeit unbebauten nördlich der Rudolf-Diesel-Straße liegenden Fläche konnte eine mittlere Bedeutung attestiert werden.
Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen:	Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Mischgebietes geringfügig herabgesetzt (von GRZ 0,6 auf 0,5).

#### 5.2.4 Schutzgut Wasser

Ziele:	<p>gemäß § 1 WHG: Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. Dabei sind insbesondere mögliche Verlagerungen von nachteiligen Auswirkungen von einem Schutzgut auf ein anderes zu berücksichtigen; ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt, un-</p>
--------	---

	<p>ter Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes, ist zu gewährleisten.</p> <p>Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten, um eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen, um die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes zu erhalten und um eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.</p>
<p>Bestandsaufnahme und Bewertung:</p>	<p>Im Plangebiet sind, bis auf den offenen Straßengraben an der Burmesterstraße und einen verrohrten Graben rückwärtig der Rudolf-Diesel-Straße 24 - 38, keine Gewässer vorhanden. Nordöstlich angrenzend befindet sich innerhalb einer öffentlichen Grünfläche ein Gewässer, das Regenrückhaltebecken (RRB).</p> <p>Für das Schutzgut Wasser wird der bisher nicht versiegelten Fläche eine besondere Bedeutung aufgrund der möglichen mittleren Grundwasserneubildung von 100 bis 200 mm/a beigemessen. Auf den versiegelten Flächen ist die Grundwasserneubildung stark eingeschränkt, damit besteht nur eine eingeschränkte Bedeutung.</p>
<p>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen:</p>	<p>Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Mischgebietes geringfügig herabgesetzt (von GRZ 0,6 auf 0,5).</p> <p>Die Ableitung des Niederschlagswassers auf den Flächen soll getrennt vom Schmutzwasser erfolgen. Das Therapiezentrum soll über einen noch zu verlegenden Regenwasserkanal an der Rudolf-Diesel-Straße an das Regenrückhaltebecken angeschlossen werden. Für eine vorgesehene Einleitung aus dem Regenwasserkanal in das RRB ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Das Oberflächenwasser des Gewerbegebietes soll über verrohrte Gewässer zum Vorfluter in der Burmesterstraße abgeleitet werden.</p>

### 5.2.5 Schutzgut Luft

<p>Ziele:</p>	<p>Vgl. dazu auch die Ausführungen zum Schutzgut Mensch und zum Schutzgut Klima</p>
---------------	---

Bestandsaufnahme und Bewertung:	Der Planbereich befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft der BAB A 28 und ist dementsprechend von den vom Straßenverkehr verursachten Immissionen betroffen. Aufgrund der Führung der Autobahn in Hochlage und einer ausreichend großen Entfernung zwischen dem Mischgebiet und den Fahrstreifen sind keine wesentlich höheren Immissionswerte als in den übrigen Teilen des Stadtgebiets zu erwarten. Konkrete Untersuchungen über die Luftqualität liegen nicht vor.
Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen:	Konkrete Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

### 5.2.6 Schutzgut Klima

Ziele:	<p>Das Klima ist definiert als die Zusammenfassung der Wettererscheinungen, die den mittleren Zustand der Atmosphäre an einem bestimmten Ort der Erdoberfläche charakterisieren, repräsentiert durch die statistischen Gesamteigenschaften (Mittelwert, Häufigkeit, Extreme, Andauer usw.) über eine genügend lange Periode (z. B. 30 Jahre). Das Stadtklima ist das durch die Wechselwirkung mit der Bebauung und deren Auswirkungen (einschließlich der Abwärme und den Emissionen von luftverunreinigenden Stoffen) modifizierte Klima.</p> <p>Ziele der Stadt Oldenburg für das Schutzgut Klima ergeben sich im Wesentlichen aus dem Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan. Um die klimatischen Verhältnisse weitestgehend zu erhalten, sollen die im Stadtgebiet vorhandenen Grünverbindungen und Freiflächen nicht weiter eingengt werden. Sie haben zentrale Bedeutung für den Luftaustausch und die Versorgung, insbesondere des innerstädtischen Bereichs mit „Frischluft“.</p>
Bestandsaufnahme und Bewertung:	Aufgrund der hohen Versiegelung kommt es innerhalb des Plangebietes lokal zu starken Überwärmungen. Es handelt sich - bis auf die ursprünglich nicht versiegelte Fläche - um klimatisch/lufthygienisch beeinträchtigte Flächen im Siedlungsbereich, denen eine eingeschränkte Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft zuzuordnen ist. Der bisher unbebauten Fläche kam gemeinsam mit der angrenzenden öffentlichen Grünfläche als größere

	zusammenhängende Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches und damit als klimatisch entlastendes Gebiet eine mittlere Bedeutung zu.
Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen:	Die geplante Überbauung und Versiegelung von Freiflächen führt zu einer Reduzierung klimatisch entlastender Gebiete im besiedelten Bereich. Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Mischgebietes geringfügig herabgesetzt (von GRZ 0,6 auf 0,5).  Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sind im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht vorgesehen.

### 5.2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Ziele:	gemäß ROG: Die geschichtlichen und kulturellen Zusammenhänge sowie die regionale Zusammengehörigkeit sind zu wahren. Die gewachsenen Kulturlandschaften sind in ihren prägenden Merkmalen sowie mit ihren Kultur- und Naturdenkmälern zu erhalten.  gemäß DSchG Niedersachsen: Kulturdenkmale sind zu schützen, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen. Im Rahmen des Zumutbaren sollen sie der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.
Bestandsaufnahme und Bewertung:	Vorkommen von Kultur- und Sachgütern sind nicht bekannt.
Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen:	







### 5.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des Baugesetzbuches zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekt Folgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen. So hat die Versiegelung von Boden durch die geplante Bebauung Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, da der Oberflächenabfluss erhöht und die Grundwasserneubildung verringert wird. Gegenüber der jetzigen Rechtssituation ergeben sich keine zusätzlichen Umweltauswirkungen. Neben den bereits bei den einzelnen Schutz-

gütern angegebenen Zusammenhänge sind komplexere Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten nicht ersichtlich und nicht zu vermuten.

### 5.3 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

Mit der Planung sind die in der nachfolgenden Tabelle noch einmal zusammengefassten Umweltauswirkungen verbunden.

Schutzgut	Beurteilung der Auswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Beeinträchtigung der Erholungsfunktion aufgrund der visuellen Veränderung (Verlust von Gehölzbeständen, Bebauung einer lange Zeit unbebauten Fläche). Keine erheblichen Auswirkungen im Hinblick auf Lärm, wenn die aus den schalltechnischen Gutachten resultierenden Forderungen erfüllt werden.	<div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center;">  </div>
Pflanzen und Tiere	Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere.	<div style="text-align: center;">  </div>
Boden	Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung, Verdichtung. Verlust der Bodenfunktionen aufgrund der Veränderung der Grundwasserverhältnisse und der Oberflächenwasserretention.	<div style="text-align: center;">  </div>
Wasser	<u>Oberflächengewässer</u> Im Plangebiet nicht betroffen. <u>Grundwasser</u> Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate aufgrund der Versiegelung. Beschleunigung des Wasserabflusses. Verlust von Oberflächenwasserretention.	<div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center;">  </div>



Schutzgut	Beurteilung der Auswirkungen	Erheblichkeit
Luft und Klima	Weiterhin bleibt der Planbereich aufgrund der vorhandenen Versiegelung klimatisch/lufthygienisch beeinträchtigt und ist den Einwirkungen des Verkehrs ausgesetzt (BAB). Die aus der vorgesehenen Nutzung zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima werden als nicht erheblich angesehen. Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung. Reduzierung eines Frischluftentstehungsgebietes im Siedlungsbereich.	■          ■
Landschaft	Veränderung der Landschaft durch Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft zu öffentlichen Grünflächen und Landschaftsschutzgebieten (LSG).	■
Kultur und Sachgüter	keine	
Wechselwirkungen		■
<p>■ ■ ■ sehr erheblich/ ■ ■ erheblich/ ■ weniger erheblich/ - nicht erheblich</p>		

#### 5.4 Alternativlösungen

Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine bereits vorher planungsrechtlich zulässige Bebauung um die Nutzung Wohnen nördlich der Rudolf-Diesel-Straße zu erweitern und die vorhandene gewerbliche Nutzung südlich der Rudolf-Diesel-Straße planungsrechtlich zu sichern. Dadurch soll mit dem Bebauungsplan die vorhandene Gemengelage entlang der Rudolf-Diesel-Straße verbessert werden. Alternativlösungen sind daher nicht zu diskutieren.

#### 5.5 Anmerkungen zum Verfahren der Umweltprüfung/Schwierigkeiten

Aufgrund der Tatsache, dass hier ein bereits fast vollständig bebauter und entsprechend genutzter Bereich beplant wird, verändern sich die mit der Planung verbundenen Auswirkungen nur unwesentlich. Gleiches gilt auch für die Einwirkungen auf den Planbereich von außen. Um die Verträglichkeit der Nutzungen zu gewährleisten, wurde die Lärmsituation

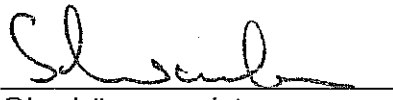
(Gewerbelärm und Verkehrslärm) gutachterlich untersucht und führte zu entsprechenden Festsetzungen.

## 5.6 Monitoring

Gemäß § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Stadt Oldenburg wird die Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplans und ihre Auswirkungen durch Vor-Ort-Begehungen nach Planrealisierung prüfen und diese Erfahrungen in ihre weiteren Bauleitplanungen einfließen lassen.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) in seiner Sitzung am 23.08.2010 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, den 21. SEP. 2010



Oberbürgermeister

