



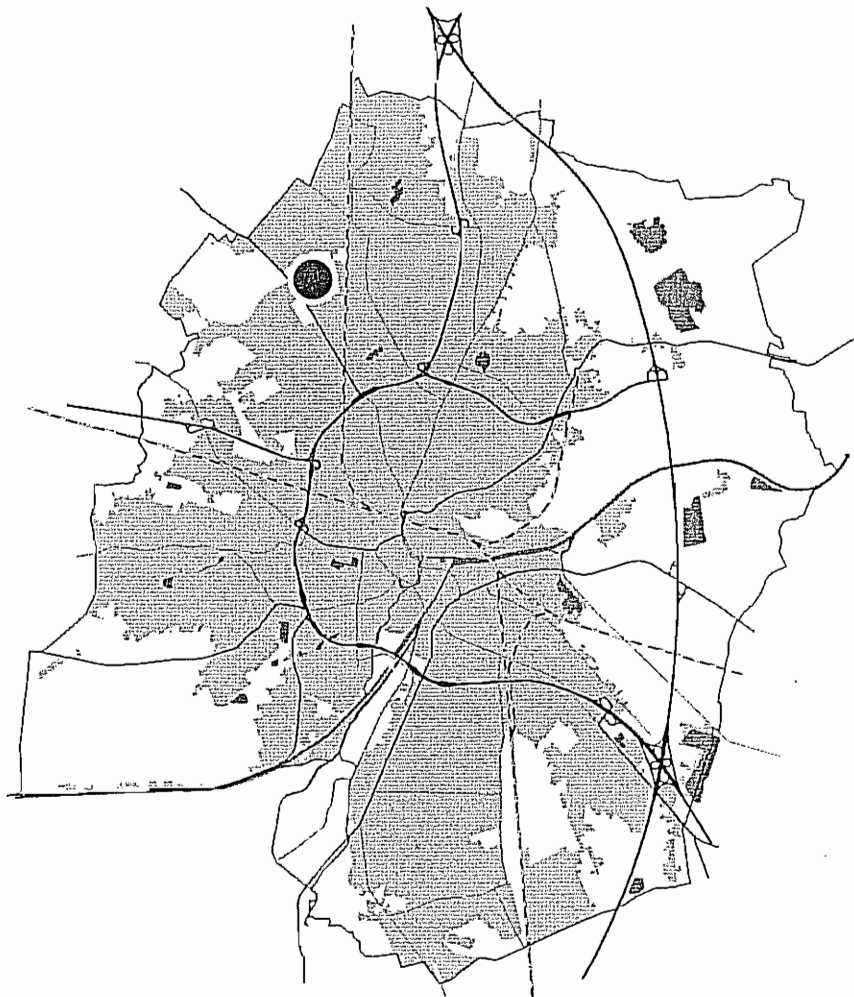
# Bebauungsplan N-785

(Alexanderstraße / Theodor-Pekol-Straße)

mit  
örtlichen Bauvorschriften

## Begründung

Rechtsverbindlich seit: 1. Sep. 2009



## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2. Rahmenbedingungen</b>	<b>3</b>
2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse	3
2.2 Örtliche Gegebenheiten	4
2.3 Zustand und Bewertung von Natur und Landschaft	5
2.4 Eingriffe in Natur und Landschaft	5
2.5 Umweltprüfung	5
<b>3. Inhalt des Planes</b>	<b>6</b>
3.1 Grundsätzliche Festsetzungen	6
3.2 Die weiteren Festsetzungen	8
3.3 Gestaltung	9
3.4 Schallschutz	9
3.5 Erschließung	11
3.6 Altlasten	12
<b>4. Städtebauliche Daten</b>	<b>12</b>
<b>5. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung</b>	<b>12</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Das Grundstück des ehemaligen VWG-Betriebeshofes an der Alexanderstraße wird seit 1996 nicht mehr von der VWG genutzt und wurde 1998 mit dem Ziel des Weiterverkaufs von der Stadt Oldenburg erworben. Verschiedentlich hatten Investoren Interesse, die Fläche zu erwerben und einer Einzelhandels- bzw. Wohnnutzung zuzuführen. Zuletzt wurden mit einem Projektentwickler Verhandlungen geführt, dessen mit der Stadt abgestimmte Planungen Grundlage für den Bebauungsplan N-643 waren. Geplant war insbesondere die Entwicklung eines Stadtteilzentrums mit insgesamt 3 550 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für nahversorgungs- und innenstadtrelevante Sortimente sowie eine zentrale Stellplatzanlage, nutzbar auch für sonstige Aktivitäten.

Die Gestaltung der baulichen Anlagen sollte in einem städtebaulichen Vertrag festgelegt werden. Zwischenzeitlich hat sich jedoch die Rechtsauffassung durchgesetzt, dass der freihändige Verkauf der Fläche an einen Investor unter gleichzeitiger Wahrung der städtischen Interessen in einem städtebaulichen Vertrag nicht den Europäischen Vergaberichtlinien entspricht und die bisherige Vorgehensweise rechtswidrig sei.

Ziel ist nunmehr die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der das bisherige abgestimmte Konzept durch umfassende und detaillierte Festsetzungen, insbesondere auch gestalterischer Art, planungsrechtlich festschreibt, so dass Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag entbehrlich werden. Im Einzelnen werden folgende Ziele verfolgt:

- Sicherung und Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches unter Beachtung der Vorgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes.
- Gestalterische Aufwertung, insbesondere des Straßenbildes der Alexanderstraße.
- Schaffung eines zentralen Stellplatzbereiches, der auch für sonstige Aktivitäten, wie Wochenmärkte, nutzbar sein soll.
- Sicherung eines Geländestreifens zum Ausbau der Alexanderstraße.
- Verbesserung der Anbindung der Grünfläche des ehemaligen Gutsparks Dietrichsfeld.

## 2. Rahmenbedingungen

### 2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan 1996 stellt das ehemalige VWG-Gelände als gewerbliche Baufläche dar. Mit der Änderung Nr. 29 des Flächennutzungsplanes wurde die Fläche im Bereich des Bebauungsplanes als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel dargestellt. Die Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde erfolgte am 29.04.2008. Allerdings ist die Änderung nicht wirksam geworden. Entlang der Alexanderstraße sind gemischte Bauflächen dargestellt, im Bereich der Theo-

dor-Pekol-Straße Wohnbauflächen. Verbindliche Bauleitpläne bestehen für den Bereich nicht. Es handelt sich vielmehr um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil, damit gelten hier bislang die Bestimmungen des § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Die innerhalb der ehemaligen VWG-Halle vorhandene Sammlung von 12 historischen Pekolbussen stellt ein bewegliches Kulturgut gem. § 3 Abs. 5 Nds. Denkmalschutzgesetz dar.

## 2.2 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und wird maßgeblich geprägt durch die Hallenbauten der VWG. Hier ist zurzeit eine Sammlung alter Pekolbusse und weitere Exponate untergebracht, die privat museumsartig geführt wird. Daneben sind weitere Flächen an sonstige Nutzer zwischenvermietet. Die Freiflächen sind nahezu vollständig versiegelt.

An der Alexanderstraße sind Wohn- und Geschäftsgebäude, u. a. ein Verbrauchermarkt mit ca. 950 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, angesiedelt. An der Theodor-Pekol-Straße sind Wohngebäude vorhanden, die seinerzeit für den Inhaber bzw. für Mitarbeiter der Firma Pekol errichtet worden sind.

Im Rahmen von Voruntersuchungen aus den 90er Jahren wurden auf dem Betriebsgelände der VWG Bodenverunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MWK) und Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) festgestellt. Daraufhin wurde das gesamte Gebiet einer geoanalytischen Rastererkundung unterzogen. Die MKW-Verunreinigungen beschränken sich demzufolge auf drei Teilbereiche in der Umgebung ehemaliger Tankanlagen. Die PAK-Belastung wurde oberflächennah begrenzt an nur einem Sondierungspunkt festgestellt.

Aufgrund der Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gewerbliche Lärmemissionen zu erwarten. Vorgesehen sind Verbrauchermärkte mit einer Verkaufsfläche von bis zu 3 400 m<sup>2</sup>. Die hierdurch zu erwartenden Lärmbelastungen werden primär durch Parkverkehre, Lkw-Fahrten und Ladetätigkeiten verursacht. Zur Vermeidung unzulässiger gewerblicher Lärmimmissionen werden die Sondergebietsflächen mit Emissionskontingenten belegt, so dass die gesetzlich einzuhaltenden Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.

Weitere Lärmbelastungen wirken durch die Verkehrswege DB-Strecke 1522 Oldenburg - Sande (Wilhelmshaven) und durch die stark befahrene Alexanderstraße auf das Plangebiet ein. Aufgrund der prognostizierten verkehrlichen Entwicklung, insbesondere des Bahnverkehrs mit einer vielfachen Steigerung des vorhandenen Güterzugaufkommens, sind umfangreiche Schutzmaßnahmen vorzusehen. Nach den Prognosen der Deutschen Bahn AG steigt das Güterzugaufkommen bis zum Jahr 2015 von derzeit zwei Güterzügen auf bis zu 60 Güterzüge pro Tag. 1/3 dieser Güterzugfahrten wird laut Prognose im Nachtzeitraum zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr stattfinden. Inwieweit die Deutsche Bahn AG

Lärmschutzmaßnahmen entlang der Bahnstrecke verwirklicht werden, ist derzeit noch nicht geklärt, so dass im Bebauungsplan N-785 Lärmschutzmaßnahmen ohne Berücksichtigung einer Lärmschutzwand entlang der DB-Strecke 1522 festgesetzt werden.

### 2.3 Zustand und Bewertung von Natur und Landschaft

Prägend für das Plangebiet sind zum einen die großflächigen und kompakten Gebäude des ehemaligen VWG-Geländes mit den umfangreichen Versiegelungen und zum anderen der südöstlich an den Planbereich angrenzende Gehölzbestand mit dem Laubwald und dem parkartigen Gehölzbestand. Das ehemalige VWG-Gelände ist mit Gebäuden sowie Zufahrten und Hofflächen zu über 90 % versiegelt. Verbleibende Freiflächen sind als Grassaum ausgebildet oder sind brachgefallen. Diese Brachflächen im rückwärtigen Raum des Gebäudes im Übergang zur Wohnbebauung an der Theodor-Pekol-Straße sind als Staudenflur bzw. als Brombeergebüsch einzustufen. Die Geschäfts- und Bürogebäude an der Alexanderstraße sind ebenfalls von umfangreichen Versiegelungsflächen für Zufahrten und Stellplätze umgeben. Ein Gebäude ist abgerissen worden, auf der Schotterfläche hat sich eine lückige junge Ruderalflur eingestellt. Rückwärtige Bereiche des Gebäudes an der Alexanderstraße 330 werden als Scherrasen genutzt und gepflegt. Im Umfeld des Bürogebäudes an der Alexanderstraße 320 bzw. der Stellplätze sowie zur Gestaltung und Trennung des Parkplatzes am Extra-Markt sind mit Ziersträuchern und kleineren Laubbäumen gestaltete Rabatten angelegt und unterhalten. Die Gärten an der Theodor-Pekol-Straße sind individuell gestaltet. Neben Vorgärten, die in einem Fall auch teilweise als Parkplatz ausgebaut sind, dominieren Schnittecken zur Grundstücksabgrenzung. Im Weiteren wechseln Rasenflächen und gestaltete Rabatten ab. Vereinzelt kommen Obstbäume und Birken vor. Die rückwärtigen Gartenbereiche an der Theodor-Pekol-Straße sind im Übergang zum VWG-Gelände mit einer Nadelgehölzreihe angegrenzt. An der Alexanderstraße kommen neben den Linden als Straßenbäume auch Linden in den Gebäuden vorgelagerten Pflanzflächen vor. Der bahnbegleitende Baumbestand verläuft durchgängig und begrenzt die Bahnstrecke nach Westen. Neben Stieleichen kommen auch Buchen, Linden und Hainbuchen vor.

### 2.4 Eingriffe in Natur und Landschaft

Wie unter 2.2 und 2.3 festgestellt, sind die Flächen des ehemaligen VWG-Geländes zu mehr als 90 % versiegelt. Auch die übrigen Flächen im Planbereich sind umfangreich versiegelt. Da diese Eingriffe somit bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes N-785 erfolgt sind und mit diesem Bebauungsplan keine weitergehenden Eingriffe geplant sind, ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

### 2.5 Umweltprüfung

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen. Die geplante zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20 000 m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan soll nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründen, das

der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Vielmehr soll der Bau von Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von deutlich weniger als 5 000 m<sup>2</sup> ermöglicht werden. Hierfür ist gem. Nr. 18 a der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung und gem. Nr. 30 der Anlage 1 zum Nds. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) eine allgemeine Vorprüfung erforderlich.

Aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum UVP genannten Kriterien gehen von den geplanten Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen aus. Damit sind die Voraussetzungen gegeben, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufzustellen. In diesem Verfahren wird u. a. von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen.

### 3. Inhalt des Planes

#### 3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes ist die Steuerung des großflächigen innenstadtrelevanten und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Alexanderstraße I. In dem vom Rat im Dezember 2007 beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK) sind die zentralen Versorgungsbereiche für die Stadt abgegrenzt und es werden Ziele und Empfehlungen für die jeweiligen Bereiche genannt. Der zentrale Versorgungsbereich im nördlichen Teil der Alexanderstraße verfügt lt. Wertung im EEK nahezu ausschließlich über Angebote des periodischen Bedarfs. Er übernimmt somit eine wichtige Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil. Allerdings verfügen insbesondere der vorhandene Discounter und der Supermarkt nicht mehr über marktgerechte Flächen. Auch die genannte städtebauliche Situation ist zurzeit nicht zufriedenstellend.

Um den Standort aufrechtzuerhalten wird empfohlen, die vorhandenen Betriebe zu modernisieren und ihnen Erweiterungsmöglichkeiten zu geben. Konkret wird ein neuer Verbrauchermarkt mit 1 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, ein Discounter mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie ein Drogeriemarkt mit 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche benannt. Darüber hinaus ist innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches die Ansiedlung von Fachgeschäften bis 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche anzustreben. Zulässig sollte zudem die Ansiedlung von Fachmärkten bis 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten sein.

Die im EEK empfohlene Modernisierung der vorhandenen Betriebe ist aufgrund der räumlichen Gegebenheiten verbunden mit einer Umsiedlung in das geplante Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel. In der Folge können sich Leerstände ergeben, für die nach der ursprünglichen aber europarechtlich bedenklichen Vorgehensweise ein Nachnutzungskonzept entwickelt und über vertragliche Regelungen umgesetzt werden sollte. Dies entfällt nunmehr. Soweit das Geschäftshaus Alexanderstra-

ße 316 aufgrund des Bestandsschutzes zulässigerweise weiterhin als Verbrauchermarkt genutzt wird, hat dies bei plangemäßer Nutzung des Sondergebietes die Überschreitung der im EEK empfohlenen Verkaufsflächenobergrenze für Verbrauchermärkte an diesem Standort zur Folge. Das EEK ist zwar als ein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen, die Empfehlungen können aber im Rahmen der Abwägung aller Belange durchaus überwunden werden, so dass im Ergebnis zwei großflächige Verbrauchermärkte vorhanden sein könnten. Diese Situation wird allerdings unter marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten nur vorübergehend sein, da der bestehende Markt aufgrund der Lage abseits des neuen Zentrums, des baulichen Zustands und der geringen Anzahl von Stellplätzen auf Dauer nicht konkurrenzfähig sein kann und diese Nutzung eingestellt wird. Die Festsetzung als Mischgebiet und die Einbeziehung in den zentralen Versorgungsbereich lässt jedoch genügend Möglichkeiten für wirtschaftlich tragfähige Nachnutzungen, so dass die Eigentümerbelange, das Grundstück weiterhin uneingeschränkt auch für großflächigen Einzelhandel zu nutzen, zurückgestellt werden können.

Die beabsichtigte, aber keineswegs gesicherte Umsiedlung des nördlich der Theodor-Pekol-Straße vorhandenen Discounters in das neue Zentrum hätte ebenfalls den teilweisen Leerfall eines Gebäudes an der Alexanderstraße zur Folge. Aufgrund der geringen Größe von weniger als 370 m<sup>2</sup> sind hier Flächen- und Sortimentsbegrenzungen zur Steuerung der Nachnutzung durch einen Bebauungsplan nicht erforderlich.

Im Ergebnis kann somit die im EEK empfohlene Zielvorgabe für die Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Alexanderstraße I durch die vorgenannten Festsetzungen über Verkaufsflächen und Sortimente verbindlich umgesetzt werden.

Die Umsetzung des EEK hat zur Folge, dass für die Sammlung historischer Pekol-Busse nicht mehr die vorhandene Halle in vollem Umfang nutzen kann, sondern nur noch eine Fläche von ca. 3 500 m<sup>2</sup> im rückwärtigen Bereich. Auch wenn der Masterplan Kultur für die Stadt Oldenburg eine Förderung der Sammlung nicht vorsieht, bietet die Stadt den Betreibern dennoch an, die Sammlung in der verbleibenden Halle zu belassen. Da die unter Denkmalschutz stehende Sammlung historischer Pekol-Busse aus 12 Exemplaren besteht, ist diese Fläche durchaus angemessen. Im Übrigen ist mit der städtebaulichen Standortaufwertung eine verbesserte publikumswirksame Präsentation der verbleibenden Sammlung verbunden, so dass die Belange des Vereins für Verkehrsgeschichte zurückgestellt werden können.

Mit der Festsetzung eines Sondergebietes weicht der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Die mit der Planung verbundene Ansiedlung umfangreicher Verkaufsflächen steht im Einklang mit dem EEK, die städtebauliche Entwicklung wird somit nicht beeinträchtigt. Der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren kann daher aufgestellt werden bevor der Flächennutzungsplan geändert wird.

Die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Wege der Berichtigung.

### 3.2 Die weiteren Festsetzungen

Das Sondergebiet deckt einen großen Teil des zentralen Versorgungsbereiches Alexanderstraße I ab. Um den Standort zu entwickeln, werden hier 3 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zugelassen. Dies entspricht sowohl in der Gesamtgröße als auch in der Zuordnung zu den Sortimenten den Vorgaben des EEK. Über die reine Handelsfunktion dienen zentrale Versorgungsbereiche auch als Kristallisations- und Lebensmittelpunkt. Neben unterschiedlichen Einzelhandelsbetrieben sind daher ebenso Dienstleistungsbetriebe aller Art und gastronomische Einrichtungen zulässig.

Von besonderer Bedeutung für das künftige Stadtteilzentrum ist die Bereitstellung einer großen Fläche, die nicht nur als Stellplatz dient, sondern auch für vielfältige Aktivitäten und Veranstaltungen nutzbar ist. Es wird dementsprechend zentral innerhalb des Sondergebietes eine Fläche für Stellplätze festgesetzt, auf der die üblicherweise geforderten anzupflanzenden Bäume zur Begrünung der Stellplätze nicht innerhalb, sondern nur am Rande der Anlage zu pflanzen sind. Die festgesetzte Fläche lässt die Errichtung von ca. 140 Stellplätzen zu. Der bauordnungsrechtliche Bedarf ist damit gedeckt.

Der zentrale Versorgungsbereich Alexanderstraße I umfasst auch Flächen nördlich und südlich des Sondergebietes. Diese werden als Mischgebiet festgesetzt, in dem jedoch das EEK Beschränkungen für die Verkaufsflächen und für Sortimente empfiehlt. Dementsprechend wird die Größe von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche begrenzt. In Oldenburg befinden sich an Nahversorgungsstandorten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen und Fachmarktzentren ca. 76 400 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen, die sich jedoch auf 523 Betriebe aufteilen. Damit beträgt die durchschnittliche Verkaufsfläche lediglich 146 m<sup>2</sup> je Betrieb. Entlang der Hauptverkehrsstraßen, aber auch an sonstigen Straßen, sind in Oldenburg zahlreiche Läden vorhanden, die diese Größenordnung aufweisen. Mit unterschiedlichsten Sortimenten übernehmen sie eingeschränkt Nahversorgungsfunktionen und stellen eine bestimmte Art von baulichen Anlagen dar. Mit der Festsetzung dieses Anlagentyps soll die Zulässigkeit von kleinflächigen Läden, die zum Teil auch zusätzliche Serviceleistungen anbieten oder in denen als Teil eines Handwerksbetriebes Waren angeboten werden, auch außerhalb des Sondergebietes ermöglicht werden, um so den zentralen Versorgungsbereich sinnvoll zu ergänzen, ohne dass sich nachteilige Auswirkungen auf andere Zentren oder die Innenstadt ergeben.

Darüber hinaus werden entsprechend den Empfehlungen des EEK Fachmärkte mit nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugelassen, jedoch nur bis zu einer Größe von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.



Die Theodor-Pekol-Straße ist vorwiegend geprägt von einer Wohnbebauung. Dabei sind auf der Südseite ein- bis zweigeschossige Gebäude vorhanden, nördlich gegenüberliegend bis zu viergeschossige. Unter Berücksichtigung dieser Gegebenheiten und der künftig angrenzenden, nicht störungsfreien großflächigen Einzelhandelsnutzung wird ein allgemeines Wohngebiet mit zweigeschossiger Bebauung festgesetzt, die einen größeren Abstand vom Sondergebiet hält. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung lässt gegenüber dem Bestand eine höhere Verdichtung zu.

### 3.3 Gestaltung

Wichtiges Ziel des Bebauungsplanes ist die gestalterische Aufwertung des Orts- und Straßenbildes, insbesondere entlang der Alexanderstraße. Durch die bauplanerischen Festsetzungen zur Gebäudehöhe und der zwingenden Anzahl der Vollgeschosse sowie der bauordnungsrechtlichen Festsetzung zur Dachform werden die wesentlichen gestaltbestimmenden Architekturelemente für das Straßenbild an der Alexanderstraße bestimmt und die Grundlage für ein problemloses Anpassen an die vorhandene maßgebliche Bebauung gesichert. Hierzu trägt auch die Baulinie bei, die durch das in bestimmtem Umfang zulässige Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen gleichzeitig ein monotones Erscheinungsbild der Gebäude unterbindet.

Unverzichtbar für ein befriedigendes Erscheinungsbild sind auch Vorgaben für die Außenwandmaterialien und die Fensteröffnungen. Allerdings lassen die Festsetzungen genügend Möglichkeiten für eine aufgelockerte Vielfalt.

Die Festsetzungen bezüglich der gestaltbestimmenden Architekturelemente und die Außenwandmaterialien gelten für das gesamte Sondergebiet, da auch der rückwärtige Bereich öffentlichen Charakter hat.

Die Ausgestaltung der Vorflächen entlang der Alexanderstraße soll sich - über die jeweiligen Straßen und Zufahrten hinweg - als gestalterische Einheit darstellen, und zwar von dem vorspringenden Gebäude des Altbaus Gut Dietrichsfeld bis zur Ecksituation Alexanderstraße 334, die sich als kleine Platzfläche darstellen könnte. Dabei ist an eine das Straßengrün begleitende Gestaltungssachse gedacht, die auf unterschiedliche vorhandene und kommende Nutzungen eingehen kann, z. B. Fahrräder abstellen, Sitzen und Aufhalten (evtl. mit kleinem Spielangebot), Außenrestauration usw. Sie soll sich mit einer klaren einheitlichen gestalterischen Aussage und einem qualitativ hochwertigen Anspruch hinsichtlich Begrünung (Hecken und Pflanzbeete), Pflasterung, Beleuchtung und Möblierung darstellen.

### 3.4 Schallschutz

Die Belange des Lärmschutzes sind im Gutachten der Stadt Oldenburg "Schalltechnisches Gutachten Bebauungsplan N-785" vom 17.12.2008 behandelt und im Folgenden zusammengefasst. Zur Darstellung der

Lärmkontingente nach DIN 45691 und der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 siehe die Anlagen 1 und 2. Zwingende, zu beachtende Lärmschutzmaßnahmen sind in dem § 5 festgesetzt.

Der Bebauungsplan N-785 setzt ein Sondergebiet mit einer Verkaufsfläche von 3 400 m<sup>2</sup> fest. Lärmbelastungen für die Nachbarschaft ergeben sich vorrangig durch die Pkw- und Lkw-Verkehre sowie durch Ladetätigkeiten in den Anlieferzonen der geplanten Verbrauchermärkte. Zum Schutz der benachbarten Wohnnutzungen ist die Sondergebietsfläche mit Emissionskontingenten und Richtungssektoren gemäß DIN 45691 kontingentiert worden. Die Anlage 2 zeigt die Sondergebietsfläche mit einem festgelegten Emissionskontingent  $L_{EK}$  von 58 dB(A) tags und 43 dB(A) nachts. Dieses Grundkontingent kann für alle aufgeführten Richtungssektoren A bis F in Anspruch genommen werden. Je nach Schutzwürdigkeit und Abstand der benachbarten Nutzungen zum Sondergebiet ergeben sich Richtungssektoren, die zusätzliche Lärmbelastungen zulassen. Mit dieser Kontingentierungsmethode wird sichergestellt, dass eine möglichst hohe Auslastung der Sondergebietsflächen gewährleistet wird und gleichzeitig die Schutzansprüche der Nachbarschaft gewahrt bleiben. Die Anlage 2 zeigt, dass in nordöstlicher Richtung (Sektor A) das Grundkontingent von 58 dB(A) tags und 43 dB(A) nachts um jeweils 3 dB(A) angehoben werden darf, woraus sich für den Sektor A ein Emissionskontingent von  $L_{EK} + L_{EK, zus} = 61$  dB(A) tags und 46 dB(A) nachts ergibt. Der höchste Zuschlag mit 7 dB(A) ergibt sich für den Sektor B, so dass hier ein Emissionskontingent von insgesamt 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts zulässig ist. Die Sektoren C, D und E weisen ebenfalls Zusatzkontingente von 4 dB(A) bis 6 dB(A) auf. Lediglich für den Sektor F ergibt sich aufgrund der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung kein Zusatzkontingent.

An den kritischen Grenzbereichen des Sondergebietes zu benachbarten Wohn- bzw. Mischgebieten an der Theodor-Pekol-Straße und der Alexanderstraße können Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der zu erwartenden gewerblichen Schallemissionen erforderlich werden. Hierzu setzt der Bebauungsplan entsprechende Flächen bzw. Maßnahmen fest. Je nach prognostizierter Lärmbelastung sind Lärmschutzwände in einer Höhe von bis zu 4 m bis zur Wohnbebauung Theodor-Pekol-Straße bzw. bis zu 3 m zur Mischgebietsfläche an der Alexanderstraße zu errichten. Die Notwendigkeit einer Lärmschutzwand mit den entsprechenden Längen- und Höhenfestlegungen ist im Einzelnen im Genehmigungsverfahren für die Betriebe im Sondergebiet zu klären.

Die prognostizierten Lärmbelastungen gemäß RLS-90 und Schall 03 aufgrund des Verkehrslärms liegen entlang der Alexanderstraße bei tags 70 dB(A) und nachts 61 dB(A). Der Lärmpegel im rückwärtigen Bereich wird durch den Bahnverkehr bestimmt. Tags ergeben sich unter Berücksichtigung des durch den Jade-Wese-Port verursachten Verkehrs Beurteilungspegel von 64 dB(A) im südlichen Planbereich und von 61 dB(A) im nördlichen Planbereich. Für die Wohnbebauung an der Theodor-Pekol-Straße liegen die prognostizierten Beurteilungspegel zwischen 57 dB(A) und 61 dB(A) tags und zwischen 55 dB(A) und 60 dB(A) nachts.

Die Immissionsbelastungen einzelner Zugvorbeifahrten liegen allerdings erheblich über dem dargestellten Mittelungspegel. Je nach Lage und Ausrichtung der einzelnen Gebäude können die Immissionsbelastungen aufgrund bestehender Abschirmungen durch das Gebäude selbst und benachbarter Gebäude stark differieren.

Die prognostizierten Immissionsbelastungen durch den Straßen- und Bahnverkehr ergeben Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach DIN 18005. Diese werden durch passive Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen, indem gemäß DIN 4109 erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile gestellt werden. Gemäß Anhang 2 wird entlang der Alexanderstraße und entlang der DB-Strecke 1522 der Lärmpegelbereich V dargestellt. Für die rückwärtigen Nutzungen entlang der Alexanderstraße und für die Wohnnutzungen an der Theodor-Pekol-Straße wird aufgrund des massiv prognostizierten Anstiegs des Bahnverkehrs der Lärmpegelbereich IV dargestellt. Ebenfalls aufgrund des prognostizierten nächtlichen Zugverkehrs von bis zu 20 Güterzugfahrten werden im gesamten Plangebiet schallgedämpfte Lüfter für Schlafräume vorgeschrieben.

Im Übrigen beabsichtigt die Deutsche Bahn AG, im Zuge des Ausbaus der Bahnlinie Oldenburg - Wilhelmshaven Schallschutzanlagen zu errichten, sodass mit einer Unterschreitung der prognostizierten Werte zu rechnen ist.

### 3.5 Erschließung

Die äußere Erschließung des Planbereiches erfolgt über die Alexanderstraße, Landesstraße L 824. Die Alexanderstraße als nordwestliche Einfallstraße ist mit ca. 21 000 Kraftfahrzeugen pro Tag eine der am stärksten belasteten Straßen Oldenburgs. Zum verkehrsgerechten Ausbau ist die Verbreiterung der Verkehrsfläche um 1,00 m in nordöstliche Richtung zu Lasten der angrenzenden Grundstücke erforderlich. Eine Verbreiterung an der südwestlichen Straßenseite scheidet aus, da die hier innerhalb der Verkehrsfläche vorhandenen Bäume aus Gründen des Stadtbildes und des Naturschutzes zu erhalten sind. Ausgeschlossen ist auch eine Einengung des Straßenquerschnitts, da bereits die Mindestbreiten bei der Ausbauplanung zugrunde gelegt worden ist und dabei in diesem Abschnitt auf einen Parkstreifen verzichtet wurde.

Im Zuge des geplanten Ausbaus Alexanderstraße ist weiterhin vorgesehen, südlich der Einmündung Liegnitzer Straße eine Bushaltestelle mit einer ausreichenden Wartefläche einzurichten. Dafür ist es erforderlich, einen 2,25 m breiten Grundstücksstreifen zu erwerben. Die Haltestelle Theodor-Pekol-Straße weist in beiden Fahrtrichtungen ein hohes Fahrgastaufkommen auf und hat sowohl als Ein- als auch als Ausstiegshaltestelle eine Bedeutung. Ein Verschwenken der Fahrbahn zur Vermeidung des Grunderwerbs ist aufgrund der Linearität und des vorhandenen erhaltenswerten Baumbestandes nicht möglich.

Die Alexanderstraße übernimmt ebenfalls Funktionen für die innere Erschließung der unmittelbar angrenzenden Grundstücke. Auch das neue Stadtteilzentrum erhält über eine gemeinsame Zufahrt Anschluss an die Alexanderstraße. Dazu ist die Anlegung einer Linksabbiegespur erforderlich. Innere Erschließungsfunktionen für das allgemeine Wohngebiet übernimmt die Theodor-Pekol-Straße.

### 3.6 Altlasten/Kampfmittel

Eine Gefährdung des sensiblen Schutzgutes Grundwasser durch den MKW-Eintrag kann nicht ausgeschlossen werden. Eine Sanierung der vorgefundenen Verunreinigung ist deshalb notwendig. Diese ist in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden durchzuführen.

Die Auswertung alliierter Luftbilder hat keine Bombardierung ergeben, so dass in Bezug auf Abwurfkampfmittel keine Bedenken gegen die geplanten Nutzungen bestehen.

## 4. Städtebauliche Daten

Plangebietsgröße insgesamt:	34 966 m <sup>2</sup>
Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel:	15 697 m <sup>2</sup>
Mischgebiet:	6 933 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet:	6 133 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen:	5 861 m <sup>2</sup>
Fuß- und Radweg	342 m <sup>2</sup>

## 5. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung

Der Bebauungsplan setzt eine Erweiterung der Verkehrsfläche der Alexanderstraße um 1,00 m entlang der nordöstlichen Grenze fest. Damit soll ein verkehrsgerechter Ausbau der Alexanderstraße planungsrechtlich gesichert werden. Ein Termin für diese Straßenbaumaßnahme ist noch nicht festgelegt, sie ist auch nicht erforderlich zum Ausbau des zentralen Versorgungsbereiches Alexanderstraße I.

Erforderlich ist dagegen die Anlegung einer Linksabbiegespur in der Alexanderstraße für die Zufahrt zum neuen Stadtteilzentrum. Auch ist eine öffentliche Fuß- und Radwegverbindung von der Theodor-Pekol-Straße zu dem zentralen Platz zu schaffen. Die Maßnahmen werden zunächst von der Stadt finanziert. Durch einen Folgekostenvertrag werden die Kosten jedoch auf den Erwerber des Sondergebietes übertragen. Eine weitere Maßnahme ist die attraktive Vorplatzgestaltung der bereits vorhandenen verbreiterten Verkehrsfläche vor den Geschäftshäusern an der Alexanderstraße. Die Kosten in Höhe von ca. 200.000 € sind von der Stadt zu tragen. Ebenso entstehen der Stadt Kosten

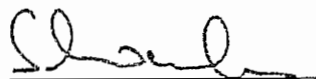
für die Anlage des Fuß- und Radweges von der Alexanderstraße zur rückwärtigen Grünanlage in Höhe von ca. 4.000 €.

Ob weitere Kosten für die Sammlung des Vereins für Verkehrsgeschichte für die Stadt Oldenburg entstehen, bedarf einer gesonderten Entscheidung.

Einnahmen erzielt die Stadt durch den Verkauf des ehemaligen VWG-Geländes, soweit es als Sondergebiet festgesetzt ist. Dazu erfolgt eine beschränkt freihändige Ausschreibung gegen Höchstgebot. Weitere Einnahmen werden erzielt, wenn Teile des Flurstücks 214/10, unmittelbar angrenzend an das Grundstück Alexanderstraße 320, veräußert werden. Ebenso sollen die überwiegend bebauten städtischen Grundstücke an der Theodor-Pekol-Straße verkauft werden.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) in seiner Sitzung am 22.06.2009 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, 01. SEP. 2009

  
Oberbürgermeister

