



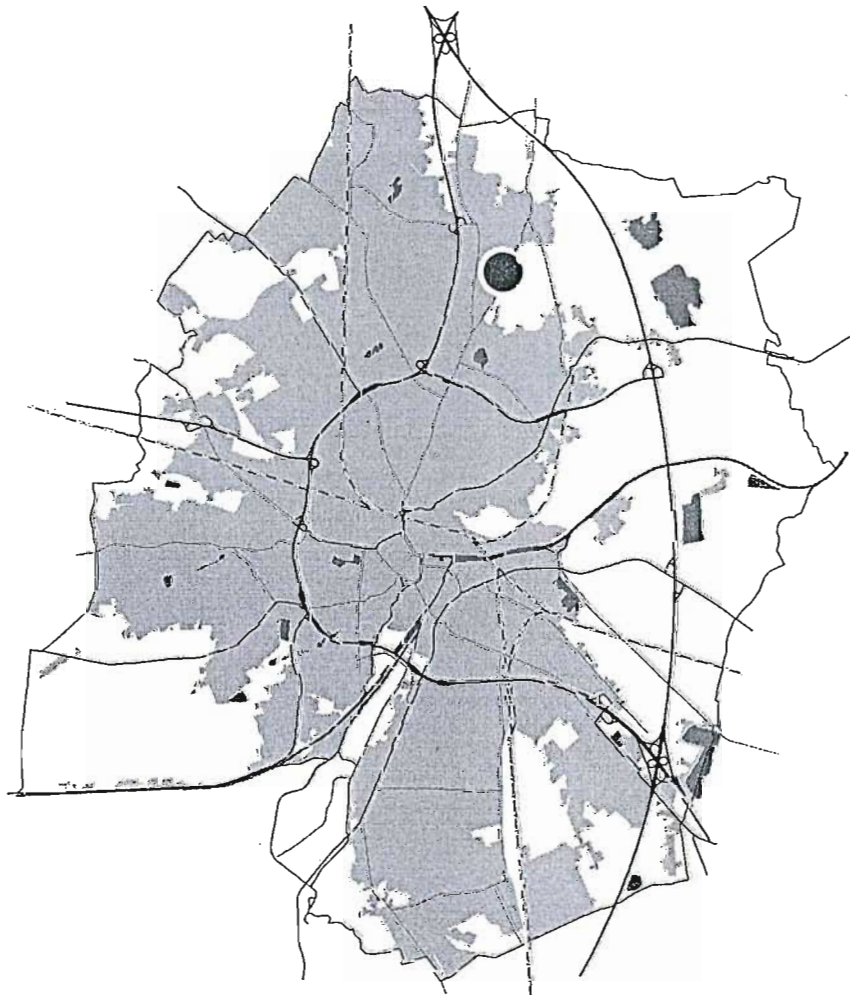
Bebauungsplan N-788

(Harmsweg / Haseler Weg)

ohne
örtlichen Bauvorschriften

Begründung

Rechtsverbindlich seit: 09. Okt. 2009



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Rahmenbedingungen	3
2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse	3
2.2 Örtliche Gegebenheiten	4
2.3 Zustand und Bewertung von Natur und Landschaft	4
2.4 Eingriffe in Natur und Landschaft	5
2.5 Umweltbericht (Zusammenfassung)	6
2.6 Immissionsschutz	7
3. Inhalt des Planes	9
3.1 Grundsätzliche Festsetzungen	9
3.2 Die weiteren Festsetzungen	10
3.3 Erschließung	11
3.4 Festsetzungen für Natur und Landschaft	12
4. Städtebauliche Daten	13
5. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung	13
6. Umweltbericht	13

1. Anlass und Ziel der Planung

Bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes 1996 verfolgte die Stadt Oldenburg das Ziel, auf der Brache östlich des Betriebsgeländes der Firma Matthews (BMO/Bernard Matthews Oldenburg GmbH & Co. KG) ein innerstädtisches Wohnquartier zu entwickeln.

Das Gelände wurde in der Vergangenheit nicht zu Wohnzwecken genutzt, sondern diente einem Gartenbaubetrieb. Bauliche Anlagen stehen jedoch hier nicht mehr, zurzeit stellt sich die Fläche als Brache dar. Die städtebauliche Situation ist insofern unbefriedigend.

Ziel der Planung ist, entsprechend den Zielaussagen des Flächennutzungsplanes die Innenentwicklung zu fördern und die Revitalisierung von versiegelten und aktuell nicht genutzten Flächen durchzusetzen. Der Flächennutzungsplan stellt deshalb für die Flächen überwiegend eine Wohnbaufläche dar. Am westlichen Rand ist eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Sie betrifft den Randbereich des Gewerbebetriebes Matthews.

Es ist beabsichtigt, im übrigen Planbereich ein Wohnquartier zu errichten, das jedoch eine dem städtischen Wohnen angemessene Dichte erzielt.

Ein weiteres Ziel ist es, durch Festsetzung eines Lärmschutzwalles zum Betrieb Matthews einen angemessenen Immissionsschutz zu schaffen und das verträgliche Nebeneinander an sich konkurrierender Nutzungen abzusichern. Durch diese Maßnahme kann auch dem Gewerbebetrieb eine etwas größere Nutzbarkeit seines Grundstückes eingeräumt werden. Weiterhin sollen in dem Plangebiet die prägenden Grünstrukturen in Form zweier Wallhecken erhalten bleiben, sie grenzen das Plangebiet nach Süden und Osten ab.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf den Flächen des Plangebietes basieren auf einem städtebaulichen Konzept, das ein besonderes Augenmerk auf eine Bebauung in Verbindung mit Freiraumqualitäten richtet.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan von 1996 stellt die Flächen im Planbereich überwiegend als Wohnbauflächen dar. Das Betriebsgelände der Firma BMO, einem fleischverarbeitenden Betrieb, ist als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan N-434, der am 04.07.1980 Rechtskraft erlangte, setzt für die Flächen der geplanten Wohnbebauung nicht überbaubare Flächen eines allgemeinen Wohngebietes fest. Ausnahmsweise sind Gartenbaubetriebe auf dieser nicht überbaubaren Fläche zulässig.

Als Maß der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan N-434 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 fest. Zulässig ist maximal ein Vollgeschoss in offener Bauweise.

Im Bereich der Firma BMO gilt der Bebauungsplan N-353 mit Rechtskraft aus dem Jahr 1973. Dieser setzt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ein Gewerbegebiet und einen 10,00 m breiten Grünstreifen fest. Für das Baugebiet gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 mit einer maximal dreigeschossigen Bebauung. Zulässig sind u. a. Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme allerdings von Einkaufszentren und großflächigen Verbrauchermärkten, Lagerhäusern, Lagerplätzen und öffentlichen Betrieben.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet wird dominiert von Brachflächen. Einzelne Ziegelsteine weisen auf die ehemalige Bebauung durch den Gartenbaubetrieb hin. Derzeit wird der Bereich nicht anthropogen genutzt. Eine Straßenfläche führt vom Haseler Weg in das Plangebiet. Randlich ist die Fläche der geplanten Wohnbebauung im Süden durch eine Wallhecke nahezu durchgängig abgegrenzt, nach Osten stellt eine weniger prägende und überwiegend mit Thuja bepflanzte Wallhecke die Grenze dar.

Im Bereich des überplanten Gewerbebereiches des Betriebes Matthews befinden sich randlich Heckenstrukturen auf einem Wall. Davor befindet sich eine versiegelte Fläche, auf der überwiegend mit Lkw rangiert wird.

Das Plangebiet ist von Norden, Osten und Süden von Wohnbebauung umgeben, im Westen schließt der Gewerbebetrieb an. In nordwestlicher Richtung am Haseler Weg befinden sich weitere gewerblich genutzte Betriebe.

2.3 Zustand und Bewertung von Natur und Landschaft

Die Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes sind bereits überwiegend versiegelt bzw. waren jahrelang versiegelt und sind noch nicht vollständig der naturräumlichen Nutzung wieder zugeführt worden. Aufgrund der bereits vorliegenden Baurechte gem. § 30 Baugesetzbuch (BauGB) ist bereits derzeit eine umfangreiche Bebauung bzw. Versiegelung der Grundstücksflächen möglich.

Im August 2008 erfolgte eine Bestandsaufnahme der vorhandenen naturräumlichen Situation. Mittlerweile wurde das Plangebiet zur Bauvorbereitung gefräst.

Biotoptypen

Eine örtliche Bestandsaufnahme wurde im August 2008 durchgeführt. Die Biotoptypen wurden gemäß DRACHENFELS benannt.¹⁾ Der Bestandsplan befindet sich im Anhang.

Im südlichen Geltungsbereich liegt eine Wallhecke mit Baum- und Strauchschicht (HFM). Kennzeichnende Arten sind Stieleiche, Spitzahorn, Moorbir-

¹⁾ Drachenfels, O. v.: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie - Naturschutz -, Stand Juli 2004

ke, Eberesche, Hasel, Schwarzer Holunder und Weidenarten. Die Eichen weisen Stammdurchmesser bis zu 80 cm auf.

Nördlich der Wallhecke liegt ein Kleingewässer (ehemalige Regenrückhaltefläche der Gärtnerei), dessen Böschung Binsenaufwuchs aufweist.

Am östlichen Plangebietsrand besteht eine alte Lebensbaumhecke. Diese wird als mit nicht heimischen Gehölzen bestandene Wallhecke (HWX) kartiert.

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als Ruderalflur frischer Standorte (URF) dar. Es ist eine Rainfarn-Beifuß-Flur ausgebildet, die mit Goldruten-Herden (UNG) durchsetzt ist. Ganzflächig hat eine Verbuschung eingesetzt, im westlichen Teil ist sie recht dicht und besteht aus Moorbirken und Weidenarten.

Die Grundstücke nördlich des Plangebietes werden teilweise von einem Ziergebüsch aus heimischen Arten (BZE) eingefasst und zum Plangebiet hin begrenzt. Östlich des Plangebietes ist außerhalb des Plangebietes ein Birkenbestand (HE) vorhanden.

Der westliche Geltungsbereich stellt sich als mit standortgerechten und heimischen Arten bepflanzter Wall (BZE) sowie als dichte Gehölzreihe (HE) dar. Westlich daran liegen auf dem Betriebsgelände der Firma Matthews befestigte Flächen (TFZ) und Rasenflächen (GR).

Das westlich angrenzende Gebiet ist als Gewerbegebiet (OGG) benannt, die anderen angrenzenden Bereiche als locker bebautes Einfamilienhausgebiet (OEL).

2.4 Eingriffe in Natur und Landschaft

Für den Planbereich dieses Bebauungsplanes liegen bereits die rechtsverbindlichen Bebauungspläne N-434 sowie N-353 vor, da das Vorhaben bereits gemäß § 30 BauGB zulässig war. Die §§ 18 bis 20 des Bundesnaturschutzgesetzes sind somit nur auf ggf. zusätzlich ermöglichte Eingriffe anzuwenden. Ausgleichsmaßnahmen werden somit nur im geringen Umfang erforderlich.

Der rechtskräftige Bebauungsplan N-434 setzt für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet mit der GRZ 0,2 fest. In der nicht überbaubaren Fläche, die durch den vorliegenden Bebauungsplan überplant wird, sind Gartenbaubetriebe zulässig (und waren auch vorhanden). Die zurzeit der Aufstellung des Bebauungsplanes N-434 gültige Baunutzungsverordnung (BauNVO) beschränkt die Versiegelbarkeit der Grundstücke nicht. Am südlichen und östlichen Rand der nicht überbaubaren Fläche sind Wallhecken festgesetzt. Am Haseler Weg sind zwei Einzelbäume als zu erhalten festgesetzt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan N-353 setzt für den westlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ein Gewerbegebiet mit der GRZ 0,8 fest. An dessen östlichem Rand wurden eine 10,00 m breite

nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Pflanzgebot und ein 5,00 m breiter Streifen nicht überbaubarer Fläche (ohne Pflanzgebot) festgesetzt. Auch hier ist die Versiegelung auf Grund der zurzeit der Aufstellung geltenden Baunutzungsverordnung nicht beschränkt.

Für die Eingriffsregelung sind diese Festsetzungen maßgeblich.

Im Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne N-434 und N-353 ist in den Bauflächen eine 100 %ige Versiegelung (s. Regelungen der BauNVO von 1968/1977 zu der Anrechnung der Grundflächen von Nebenanlagen in dem Sinne des § 14 BauNVO) zulässig. Der vorliegende Bebauungsplan N-788 lässt für die geplanten Wohngebiete eine maximale Versiegelung von 45 % (GRZ 0,3) bzw. 60 % (GRZ 0,4) zu. Bei den Erschließungsstraßen ist von einer Versiegelung von ca. 90 % auszugehen. Im Gewerbegebiet ist eine 80 %ige Versiegelung zulässig.

Die vorhandenen Wallhecken am südlichen und östlichen Rand des Geltungsbereiches werden nachrichtlich übernommen und durch die Festsetzung einer 5,00 m breiten privaten Grünfläche mit Bindung und den Erhalt für Bepflanzung gestärkt. Die Wallhecken werden durch den Vorhabenträger saniert. Die Festsetzung von Einzelbäumen wird übernommen und um einen Baum erweitert. Der im Gewerbegebiet gelegene überplante Grünstreifen wird nach Osten verlagert und verbreitert.

Durch die Sanierung der vorhandenen, nach dem Nds. Naturschutzgesetz geschützten Wallhecken, die zusätzlich durch die Festsetzung von 5,00 m breiten Grünflächen im Bebauungsplan gesichert werden sowie durch die Bepflanzung des Lärmschutzwalls, wird ein Ausgleich des Eingriffs im Plangebiet erreicht.

Im südlichen Plangebiet ist ein Teich vorhanden, der aufgrund seiner Größe ein Gewässer im Sinne des Wasserrechts ist. Der Ausgleich für das vorhandene Gewässer im südlichen Plangebiet kann durch eine Umlegung auf die geplanten Grünflächen erreicht werden. Für die Umlegung ist eine wasserrechtliche Plangenehmigung vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes N-788 erforderlich. Die konkrete Kompensation des Gewässers wird im wasserrechtlichen Verfahren geregelt.

2.5 Umweltbericht (Zusammenfassung)

Der Bebauungsplan N-788 sichert im Bereich zwischen Harmsweg und Haseler Weg die Errichtung von Wohneigenheimen durch Festsetzung als allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich ab. Einschließlich der erforderlichen Verkehrsfläche und der randlich vorgesehenen Grünflächen (Wallhecken, Lärmschutzwall und Abstandsfläche) erstreckt sich das Plangebiet insgesamt auf ca. 2,1 ha.

Bei der Planung werden die Ziele des Umweltschutzes nach den relevanten Fachgesetzen (Baugesetzbuch, Bundes- und Landesnaturschutzgesetz, Bundesbodenschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz, Niedersächsisches Wassergesetz, Bundesimmissionsschutzgesetz) und nach Auswer-

tung der vorhandenen Fachpläne (Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan) unter Einschluss der Maßgaben der Eingriffsregelung berücksichtigt.

Die aktuelle Planung überplant bestehende Baugebiete (Gewerbegebiet, Wohngebiet), in denen ein hoher Versiegelungsgrad zulässig ist. Weiterhin sind randliche Grünflächen und Wallhecken festgesetzt.

Wertgebend für die naturschutzfachlichen Belange sind die Wallhecken und die alten Einzelbäume.

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch ist die Vorbelastung durch die aus der benachbarten gewerblichen Nutzung resultierenden Lärmemissionen einzustellen.

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Die Planung führt nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, da die bestehenden Baurechte einen höheren Versiegelungsgrad erlauben als die aktuelle Planung.

Unter dem Vermeidungsaspekt für den Naturhaushalt werden die wertgebenden randlichen Wallhecken gesichert und die alten Einzelgehölze als zu erhalten festgesetzt. Die Grünfläche zwischen Gewerbe- und Wohngebiet wird ebenfalls erhalten, die Lage wird geringfügig geändert. Ein Ausgleich außerhalb des Plangebietes ist nicht erforderlich.

2.6 Immissionsschutz

- Gewerbliche Lärmimmissionen -

Im Rahmen des Immissionsschutzes war zu prüfen, ob auf das geplante Wohngebiet WA unzulässige Gewerbelärmimmissionen einwirken. Diesbezüglich waren der angrenzende Betrieb BMO sowie die weiteren Gewerbegebietsflächen zu untersuchen. Zu berücksichtigen waren vorrangig die vorliegenden Genehmigungslagen der Betriebe und deren Entwicklungsspielräume aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes N-353.

Bei der Firma BMO werden die Produktionsanlagen tagsüber und nachts betrieben. Die zugehörigen immissionsrelevanten Schallquellen (Belüftungs- und Kälteanlagen, Abluftreinigungsanlage etc.) sind auf dem Dach des Betriebsgebäudes angeordnet.

Der Versandbereich befindet sich auf der zum geplanten Wohngebiet gelegenen Ostseite des Betriebsgeländes. Rohware wird mit Kühl-Lkw auf der Westseite des Betriebsgebäudes angeliefert und dort entladen.

Weiterhin fanden Betriebsmessungen auf dem Gelände in der Nacht vom 03.04.2008 auf den 04.04.2008 in der Zeit von 23:00 - 03:00 Uhr statt.

Die erste Überprüfung hatte ergeben, dass bei freier Schallausbreitung die für allgemeine Wohngebiete zulässigen Grenzwerte von 55/45 dB(A) tags/nachts überschritten werden. Aus diesem Grunde wird ein 160,00 m

langer und maximal 7,50 m hoher Lärmschutzwall entlang der westlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Die Höhe des Lärmschutzwalles bezieht sich auf die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.

Zusätzlich sind aktive Schallschutzmaßnahmen auf dem Dach der Firma BMO zu ergreifen. Dies betraf die Kaminmündung (nachzurüstender Abluftschalldämpfer), die Einhausung der Thermalölpumpen (nachzurüstende schallgedämpfte Zuluftöffnung) und die Kälteanlage Nord mit nachzurüstendem Belüftungsschalldämpfer. Diese Maßnahmen werden noch vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes N-788 von der Firma BMO umgesetzt worden sein.

Als relevante Immissionspunkte wurden vier Punkte auf den Baugrenzen am westlichen Rand der geplanten Bebauung ermittelt (IP 101 - IP 104). Am Tag werden den Berechnungen zufolge die Werte sicher eingehalten (am „engsten“ ist es am IP 101 mit 52 dB(A), zur Nachtzeit wird als höchster Wert am IP 101 40,3 dB(A) erreicht. Dies ist nur geringfügig über dem zulässigen Wert, die Überschreitung ist subjektiv nicht wahrnehmbar.

Die Berechnungsergebnisse der vorliegenden Gutachten vom 08.05.2008 und vom 08.12.2008 sind unter Beachtung der Schallschutzmaßnahmen, die ebenfalls in den Gutachten erläutert werden, anzunehmen. Diese sind im Grundsatz:

- Errichtung eines Lärmschutzwalls an der östlichen Betriebsgrenze der Firma BMO.
- Maschinentechnische Schallschutzmaßnahmen.
- Begrenzung des nächtlichen Lkw-Anlieferverkehrs.
- Schallemissionsbegrenzung bei zukünftigen Betriebsänderungen.

Eine ergänzende Berechnung hat ergeben, dass das Spitzenpegelkriterium der TA-Lärm, wonach einzelne Geräuschspitzen den Immissionsrichtwert von 55 dB(A) am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) überschreiten dürfen, sicher eingehalten wird. Relevante Geräuschspitzen durch die Firma BMO treten im Beurteilungszeitraum Nacht mit Ausnahme immissionsrechtlich sogenannter „seltener Ereignisse“ nicht auf.

Die Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche wurden unter der Voraussetzung einer Immissionshöhe von 5,50 m über Terrain (= Höhe OG-Fenster) berechnet. Um für die schutzbedürftigen Wohnräume (Schlafräumen und Kinderzimmer), die über dem 1. Obergeschoss vorgesehen sind, ausreichenden Lärmschutz sicherstellen zu können, wird festgesetzt, dass die für die Belüftung notwendigen Fenster nach Osten angeordnet werden müssen. Bei Abweichungen ist der ausreichende Lärmschutz zu belegen.

Die Alternative zu den aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen wäre die Einhaltung einer größeren Abstandsfläche zwischen dem Betrieb BMO und den festgesetzten Wohngebietsflächen. Diese Möglichkeit wird jedoch nicht favorisiert, weil es sich um eine innenstadtnahe Fläche handelt, die wegen der vorhandenen Infrastrukturen in Anspruch genommen werden soll und bei deren optimalen Ausnutzung eine erstmalige Inanspruchnahme von anderen Außenbereichsflächen vermieden werden kann.

Mit der Planung ist auch eine gewisse lärmschutztechnische Einschränkung des Gewerbebetriebes BMO verbunden, hier sind Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen. Seitens des Betriebes liegt jedoch die Einverständniserklärung mit den Planungen vor.

- Geruchsimmissionen -

Klagen über Geruchsbelästigungen durch den angrenzenden fleischverarbeitenden Betrieb sind in der jüngeren Vergangenheit nicht oder kaum vorgebracht worden. Nach Angaben von BMO werden zurzeit auch nur einmal im Jahr nennenswerte Gerüche durch den Betrieb emittiert. Nach Rücksprache mit dem Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg kann deshalb an dieser Stelle auf eine weitere Begutachtung verzichtet werden.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Die Umnutzung der ehemals von einem Gartenbaubetrieb genutzten und heute brachliegenden Flächen zu einer verdichteten, innenstadtnahen Bebauung und die Optimierung der Ausnutzbarkeit auf der gewerblich genutzten Fläche erfordert die Überplanung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne N-434 und N-353. Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan N-788 aufgestellt, der im Überschneidungsbereich die rechtskräftigen Bebauungspläne ersetzt.

Als Art der baulichen Nutzung wird für die Wohnbebauung ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht den nördlich, südlich und östlich angrenzenden Nutzungen und ist bereits über die Darstellung im Flächennutzungsplan planerisch vorbereitet. Damit wird weiterhin auch sichergestellt, dass sich gewerbliche Nutzungen nicht weiter in Richtung der Wohnnutzungen ausbreiten können.

Randlich sind in Anpassung an die angrenzende Wohnbebauung eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen, wie sie auch im direkten Umfeld vorhanden sind. Im zentralen Bereich des Plangebietes sollen zweigeschossige Stadtvillen mit jeweils mehreren Wohneinheiten entstehen. Damit wird dem Ziel des flächensparenden Bauens Rechnung getragen, ohne dass hierüber im baulichen Bestand der Nachbarschaft Betroffenheiten durch eine verdichtete Bauformen ausgelöst werden.

Für die Erschließung der Gebäude werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem Gewerbebetrieb sind Grünflächen festgesetzt. Sie sollen als Abstandsflächen im Sinne des Trennungsprinzips fungieren, auf einem Teil ist jedoch auch ein Lärmschutzwall anzulegen.

Für den Gewerbebetrieb wird bestandsorientiert ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung ist aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan N-353 übernommen und wird ca. 10,00 m nach Osten ausgedehnt.

Die Verkehrsflächen im Plangebiet sollen verkehrsberuhigt ausgeführt werden, zusätzlich werden Stellplätze dafür sorgen, dass hier nur mit angemessener Geschwindigkeit gefahren werden kann.

3.2 Die weiteren Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes N-788 sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Gartenbaubetriebe und Tankstellen widersprechen der planerischen Zielsetzung aufgrund ihrer Flächenintensität und ihrer Emissionen (Geruch/Lärm) und werden deshalb gemäß § 1 [6] BauNVO im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen. Zudem ist der Standort für eine Tankstelle abseits der Erschließungswege ungünstig.

Zur Sicherung der Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit der bestehenden Wohnnutzung in der Nachbarschaft wird als Maß der baulichen Nutzung für die randlichen Wohngebiete (WA 1) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer Gebäudehöhe von maximal 9,00 m in offener Bauweise. Für die als WA 2 festgesetzten Wohngebiete gilt eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8. Zulässig sind zwei Vollgeschosse in offener Bauweise mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10,50 m.

Für die Bauflächen WA, die die Flächen sichern, die durch die Aufgabe des derzeit vorhandenen Wendehammers wieder zur Verfügung stehen, wird das Maß der baulichen Nutzung, wie bereits im Bebauungsplan N-434 festgesetzt, übernommen.

Durch die festgesetzten Grundflächen wird die gem. § 17 [1] BauNVO festgelegte Obergrenze nicht überschritten. Die Ausnutzungsmöglichkeit der Flächen ermöglicht nicht nur gestalterische Spielräume für die Bebauung; zugleich entstehen Freiräume, die in Form von Grünflächen als Spiel- und Aufenthaltsbereiche von der Bevölkerung des Quartiers genutzt werden können. Somit entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Die Belange des „ruhenden Verkehrs“ im öffentlichen und privaten Bereich werden bei der Planung ausreichend berücksichtigt.

Innerhalb des Gewerbegebietes werden die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes N-353 übernommen. Es gilt eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,0 bei maximal dreigeschossiger Bebauung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Sie ermöglichen im Bereich der geplanten Wohnbebauung die im Konzept vorgesehene städtebauliche Entwicklung, im Bereich des Gewerbegebietes

tes kann dem dort ansässigen Betrieb eine großzügigere Baumöglichkeit eingeräumt werden.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten sind Garagen, Stellplätze, Abstellräume, Einfriedungen sowie sonstige Nebenanlagen nicht zulässig. Somit sollen die straßenseitigen Gartenbereiche als offene Gartenbereiche ausgebildet und geschützt werden. Für erforderliche Grundstückseinfriedungen sollten lebende Hecken umgesetzt werden, um das städtebauliche Ziel der offenen Gartenbereiche zu stärken.

Zufahrten und Stellplätze sind nur aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, um eine positive Wirkung auf die Versickerung des Oberflächenwassers zu erzielen.

Der geplante bis zu 7,50 m hohe Lärmschutzwall verfügt in Teilen über eine Böschungsneigung von ca. 1 : 1. Der Nachweis über die Standsicherheit muss im Rahmen der erforderlichen Baugenehmigung erbracht werden.

3.3 Erschließung

Das allgemeine Wohngebiet wird durch eine öffentliche Straße zum Haseler Weg erschlossen. Über den Haseler Weg ist die Anbindung an die Wilhelmshavener Heerstraße und somit an das überregionale Straßennetz gegeben. Die geplante innere Erschließung erfolgt durch eine Ringstraße. Diese Straße soll in einer verkehrsberuhigten Weise ausgebaut werden.

Die Planstraße ist als Mischfläche mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m vorgesehen, der Begegnungsfall von einem Radfahrer und einem Lieferfahrzeug bei langsamer Fahrweise ist damit gesichert. Zusätzlich sind im Bereich von Stellplätzen Aufweitungen auf 6,50 m vorgesehen, um den gefahrlosen Begegnungsverkehr im verkehrsberuhigten Bereich zu ermöglichen. An verschiedenen Stellen sind zudem im Straßenraum Stellplätze vorgesehen, so dass hierüber auch in Verbindung mit Baumanpflanzungen eine Auflockerung des Straßenraumes und eine Verringerung der Fahrtgeschwindigkeit gesichert wird. Als Straßenbäume sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden.

Damit über die Stellplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche keine Grundstücksflächen erschlossen werden, ist mittels der textlichen Festsetzung § 7 gesichert, dass Zufahrten hierüber ausgeschlossen nicht zulässig sind. Zudem sind Grundstückszufahrten, die auf der gegenüberliegenden Seite von geplanten Park-/Grünflächen angelegt werden sollen, mit ausreichend großen Eckabschrägungen zu versehen, damit in diesem Bereich der eingegengten Mischflächen die Grundstückszufahrten ungehindert angefahren werden können.

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt unverändert über die Wilhelmshavener Heerstraße.

Die Schmutzwasserableitung wird durch herzustellende Schmutzwasserkanäle sichergestellt.

Die Rückhaltung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers soll über ein Rückhaltebecken innerhalb der Grünfläche im nordwestlichen Teil des Plangebietes erfolgen. Benötigt wird ein Stauvolumen von ca. 580 m³. Das Gewässer soll naturnah gestaltet werden. Gleichzeitig soll die Anlage eines Straßenrandgrabens innerhalb der Grünfläche geprüft werden.

Bei Starkregenereignissen ü. U. überlaufendes Wasser kann dann der Kanalisation zugeführt werden, die bereits in dem Verbindungsstück des Plangebietes an den Haseler Weg in ausreichender Dimensionierung vorhanden ist.

3.4 Festsetzungen für Natur und Landschaft

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist als Rasenfläche auszubilden. Es soll eine auch psychologisch wirksame Abschirmung und Abstandsfläche zu dem westlich angrenzenden Gewerbebetrieb geschaffen werden. Hier ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens und eines naturnah gestalteten Gewässers zulässig.

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwall ist mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Geeignete Arten sind:

großkronige Bäume		Sträucher und kleinere Bäume	
deutscher Name	wissenschaftl. Name	deutscher Name	wissenschaftl. Name
Erle	<i>Alnus glutinosa</i>	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Eingriff. Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Moorbirke	<i>Betula pubescens</i>	Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>	Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
		Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
		Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
		Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
		Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Für die Bepflanzung des Lärmschutzwalls sind zweimal verpflanzte Gehölzqualitäten zu verwenden. Die Sträucher sind lochversetzt mit Pflanzabständen von 1,20 bis 1,50 m anzulegen. Die Bäume sollen untereinander Pflanzabstände von 10,00 m einhalten.

Im Bereich des Lärmschutzwalles (LW) werden die Bäume im unteren Böschungsdrittel gepflanzt. Auf Bepflanzung der Wallkrone kann verzichtet werden.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind zu ersetzen.

Die Anforderungen an Pflanzen und Pflanzarbeiten müssen der DIN 18916 sowie den Bestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen.

Zur Sicherung der Wallhecken werden diese innerhalb der Planzeichnung gekennzeichnet. Weiterhin wird zwischen den Wallhecken und den Wohngebieten je eine private Grünfläche festgesetzt.

Weiterhin werden die prägenden Einzelbäume als zu erhalten festgesetzt.

4. Städtebauliche Daten

Allgemeines Wohngebiet (WA)	254 m ²	
Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1)	6.953 m ²	
Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2)	3.575 m ²	
Gewerbegebiet	1.096 m ²	
Verkehrsfläche	2.236 m ²	
Private Grünfläche gesamt	7.450 m ²	
davon: Private Grünfläche „Parkanlage“		3.645 m ²
Private Grünfläche „Lärmschutzwall“		2.645 m ²
Private Grünfläche „Erhalt von Bäumen und Sträuchern“		1.202 m ²
Private Grünfläche „Wallheckenschutz“		988 m ²
Gesamtfläche	21.564 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 zwischen dem Investor und der Stadt ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden soll, in dem die gesamten Kosten dem Investor auferlegt werden.

6. Umweltbericht

Einleitung
Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan N-788 sieht die Festsetzung von Wohn- und Gewerbegebieten vor, die durch eine Grünfläche (teilweise Lärmschutzwall, teilweise Park) getrennt werden. An den Süd- und Osträndern werden Wallhecken samt Schutzstreifen festgesetzt.

Der Bebauungsplan N-788 überplant die rechtskräftigen Bebauungspläne N-353 und N-434.

Zur Verdeutlichung der Änderungen werden die rechtskräftigen Festsetzungen den geplanten Festsetzungen gegenübergestellt:

Bebauungsplan N-353	Bebauungsplan N-788
Gewerbegebiet (GRZ 0,8) Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB Lärmschutzwall mit Bepflanzung	Gewerbegebiet (GRZ 0,8)
Bebauungsplan N-434	
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,2; Überschreitung bis 100 % Versiegelung zulässig, nicht überbaubare Fläche) Grünfläche (Erhalt von Wallhecken)	Allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4 und 0,3; Überschreitung um 50 % zulässig) Straßenverkehrsfläche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB Lärmschutzwall mit Bepflanzung Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB Parkanlage Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB (Erhalt von Wallhecken) Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB Erhalt von Einzelbäumen

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 Bebauungsplanes berücksichtigt werden.

<i>Ziele des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG)</i>	<i>Berücksichtigung in der Planung</i>
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 <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	Die Ziele werden berücksichtigt. Im Vergleich mit den zulässigen Nutzungen gemäß den rechtskräftigen Bebauungsplänen tritt durch die vorliegende Planung keine Verschlechterung ein.

<i>Ziele des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG)</i>	<i>Berücksichtigung in der Planung</i>
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.	Im Vergleich mit den bislang zulässigen Nutzungen wird durch den vorliegenden Bebauungsplan keine Verschlechterung hervorgerufen. Empfindliche Bestandteile, wie die Wallhecken, Einzelbäume und die Grünflächen, werden erhalten bzw. wieder angelegt.
In besiedelten Bereichen sind noch vorhandene Naturbestände und ökologisch bedeutsame Kleinstrukturen zu erhalten und zu entwickeln.	Die Wallhecken und Einzelbäume werden erhalten. Das Gewässer wird umgelegt und flächenmäßig erhalten.
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.	Im Vergleich mit den bislang zulässigen Nutzungen wird durch den vorliegenden Bebauungsplan keine Verschlechterung hervorgerufen.
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 überformten 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.	Als charakteristische Landschaftselemente sind die Wallhecken und die Einzelbäume am Haseler Weg anzusehen, die erhalten werden.
<i>Ziele des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG)</i>	<i>Berücksichtigung in der Planung</i>
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 Aufbau- medium 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 rechtskräftigen Bebauungspläne lassen einen höheren Versiegelungsgrad zu als der Bebauungsplan N-788. Insofern wird die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen reduziert.

<i>Ziele des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) Niedersächsische Wassergesetzes (NWG)</i>	<i>Berücksichtigung in der Planung</i>
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 Verunreinigungen zu erwarten.
Eine Vergrößerung und eine Beschleunigung des Wasserabflusses sind zu vermeiden.	Das Oberflächenentwässerungskonzept hat ergeben, dass eine Regenrückhaltung zweckmäßig ist. Ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken wird im Plangebiet vorgesehen.
<i>Ziele des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)</i>	<i>Berücksichtigung in der Planung</i>
Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) geschützt werden.	Von dem geplanten Wohngebiet gehen keine schädlichen Umwelteinwirkungen aus. Lärmschutzaspekte des geplanten Wohngebietes gegenüber dem vorhandenen Gewerbegebiet werden durch die Festsetzung eines Lärmschutzwalls berücksichtigt.
<i>Schutzgebiete und geschützte Objekte</i>	
An den südlichen und östlichen Rändern des Plangebietes sind Wallhecken, die gemäß § 33 NNatG geschützt sind.	Die Wallhecken werden erhalten.
<i>Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan</i>	<i>Berücksichtigung in der Planung</i>
Besondere naturschutzfachliche Ziele aus regionaler und lokaler Sicht liegen für das Plangebiet nicht vor.	

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Das Plangebiet ist von Wohn- und gewerblichen Nutzungen umgeben.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Lebensraumpotential für die Tierwelt wird aus den vorgefundenen Biotoptypen abgeleitet. Die alten Bäume in den Wallhecken und am Haseler Weg können eine Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Fledermäuse und Vogelarten haben. Das ehemalige Rückhaltebecken des Gärtnereibetriebes hat sich mittlerweile naturnah entwickelt und könnte als Laichgewässer für Amphibien dienen. In der Brachfläche ist eine reichhaltige Insektenfauna zu erwarten.

Eine örtliche Bestandsaufnahme der Biotoptypen wurde im August 2008 durchgeführt. Die Biotoptypen wurden gemäß DRACHENFELS benannt.²⁾

²⁾ Drachenfels, O. v.: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie - Naturschutz -, Stand Juli 2004

Der Bestandsplan befindet sich im Anhang. Mittlerweile wurde die Fläche zur Bauvorbereitung gefräst.

Im südlichen Geltungsbereich liegt eine Wallhecke mit Baum- und Strauchschicht (HFM). Kennzeichnende Arten sind Stieleiche, Spitzahorn, Moorbirke, Eberesche, Hasel, Schwarzer Holunder und Weidenarten. Die Eichen weisen Stammdurchmesser bis zu 80 cm auf. Die Wallhecke wird von einem Gewässer (ehemalige Regenrückhaltung der Gärtnerei - SXZ) begleitet, dessen Böschung Binsenaufwuchs aufweist. An der östlichen Grenze des Geltungsbereiches ist eine Wallhecke mit alten Ziergehölzen (Lebensbaum) vorhanden (HWX).

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als Ruderalflur frischer Standorte (URF) dar. Es ist eine Rainfarn-Beifuß-Flur ausgebildet, die mit Goldruten-Herden (UNG) durchsetzt ist. Ganzflächig hat eine Verbuschung eingesetzt, im westlichen Teil ist sie recht dicht und besteht aus Moorbirken und Weidenarten.

Die Grundstücke nördlich des Plangebietes werden teilweise von einem Ziergebüsch aus heimischen Arten (BZE) eingefasst und zum Plangebiet hin begrenzt. Im Südosten grenzt eine Birkenanpflanzung (HE) an. Am Haseler Weg sind alte Eichen und Rosskastanien vorhanden.

Der westliche Geltungsbereich stellt sich als mit standortgerechten und heimischen Arten bepflanzter Wall (BZE) sowie als dichte Gehölzreihe (HE) dar. Westlich daran liegen auf dem Betriebsgelände der Firma BMO befestigte Flächen (TFZ) und Rasenflächen (GR).

Das westlich angrenzende Gebiet ist als Gewerbegebiet (OGG) benannt, die anderen angrenzenden Bereiche als locker bebautes Einfamilienhausgebiet (OEL).

Boden, Wasser, Klima/Luft

Der Boden ist durch die vormalige Bebauung (Gewächshäuser) und gartenbauliche Nutzung größtenteils versiegelt und überformt. Der Wasserhaushalt ist dementsprechend stark eingeschränkt.

Am südlichen Plangebietsrand ist ein Gewässer (ehemalige Regenrückhaltung der Gärtnerei) vorhanden.

Die brachliegenden Flächen mit ihrer Sukzessionsvegetation entfalten eine lokalklimatische Ausgleichsfunktion durch die Herabsetzung der Temperaturschwankungen und die nächtliche Kaltluftbildung.

Informationen zur Luftqualität liegen nicht vor.

Landschaft

Das Plangebiet stellt sich aktuell als Brachfläche innerhalb von Wohnbebauung dar. Es ist von öffentlichen Wegen aus kaum einsehbar und entfaltet daher keine großräumige Wirkung im Stadtbereich.

Zur Firma BMO hin bewirkt ein bepflanzter Wall die Begrenzung des Raumes, nach Süden und Osten hin die Wallhecken. Nach Norden begrenzen die Gärten der Grundstücke am Haseler Weg den Raum.

Die natürliche Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Gesamtbereiches ist durch die umliegende Bebauung verändert, nur die Wallhecken zeigen noch den naturraumtypischen Bezug.

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 die Erholungsfunktion von Bedeutung³⁾.

Menschliche Gesundheit - Lärm, Geruch

Im Rahmen des Immissionsschutzes war zu prüfen, ob auf das geplante Wohngebiet WA unzulässige Gewerbelärmimmissionen einwirken. Diesbezüglich war der angrenzende Betrieb BMO sowie die weiteren Gewerbegebietsflächen zu untersuchen. Zu berücksichtigen waren sowohl die vorliegende Genehmigungslage für die Betriebe als auch das Planungsrecht des Bebauungsplanes N-353, der Planungsrichtpegel von 60/45 dB(A) (Lärmimmissionsgrenzwerte) gemäß DIN 18005 von 1971 festsetzt.

Die Überprüfung hat ergeben, dass bei freier Schallausbreitung die für allgemeine Wohngebiete zulässigen Grenzwerte von 55/45 dB(A) tags/nachts überschritten werden.

Nennenswerte Geruchsemissionen liegen nicht vor.

Erholungsfunktionen

Das Plangebiet ist im Hinblick auf Freizeitfunktionen ohne Bedeutung.

Kultur und Sachgüter

Im Plangebiet liegen keine Kultur- oder Bodendenkmäler vor. Als Sachgüter sind die zulässigen Nutzungen gemäß der rechtskräftigen Bebauungspläne einzustellen.

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.

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

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Prognose zur Nichtdurchführung der Planung ist von der Realisierung der rechtskräftigen Festsetzungen auszugehen: Gewerbegebiet und Lärmschutzwall wie im Bestand und gartenbauliche Betriebe. Da diese Nutzung aufgegeben wurde und ein gartenbaulicher Betrieb innerhalb von Wohngebieten städtebaulich wenig sinnvoll ist, ist von einer weiteren Verbrachung auszugehen.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Umsetzung der Planung beinhaltet die Erweiterung des Gewerbegebietes in östlicher Richtung, so dass der bestehende Lärmschutzwall überplant wird.

Dieser wird nach Osten verlagert, verbreitert und um die Parkanlage erweitert. Weiterhin werden die Ausnutzungsgrade und die Erschließung des Wohngebietes den zeitgemäßen Erfordernissen angepasst.

Der rechtskräftige Bebauungsplan N-434 setzt für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet mit der GRZ 0,2 fest. In der nicht überbaubaren Fläche, die durch den vorliegenden Bebauungsplan überplant wird, sind Gartenbaubetriebe zulässig (und waren auch vorhanden). Die zurzeit der Rechtskräftigwerdung des Bebauungsplanes gültige Baunutzungsverordnung beschränkt die Versiegelbarkeit der Grundstücke nicht. Am südlichen und östlichen Rand der nicht überbaubaren Fläche sind Wallhecken festgesetzt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan N-353 setzt für den westlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ein Gewerbegebiet mit der GRZ 0,8 fest (5,00 m breiter Streifen nicht überbaubare Fläche). Auch hier ist die Versiegelung auf Grund der zurzeit der Rechtskräftigwerdung geltenden Baunutzungsverordnung nicht beschränkt. Zum benachbarten Bebauungsplan N-434 ist ein 10,00 m breiter Grünstreifen festgesetzt.

Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes: Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft

Im Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne N-434 und N-353 ist in den Bauflächen eine 100 %ige Versiegelung (s. Regelungen der BauNVO von 1968/1977 zur Anrechnung der Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) zulässig. Der vorliegende Bebauungsplan N-788 lässt für die geplanten Wohngebiete eine maximale Versiegelung von 45 % (GRZ 0,3) bzw. 60 % (GRZ 0,4) zu. Bei den Erschließungsstraßen ist von einer Versiegelung von ca. 70 % auszugehen. Im Gewerbegebiet ist eine 80 %ige Versiegelung zulässig.

Die Festsetzung der Wallhecken am südlichen und östlichen Rand des Geltungsbereiches wird übernommen. Über die rechtskräftigen Festsetzungen hinaus setzt der vorliegende Bebauungsplan an den Wallhecken je eine 5,00 m breite private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wallheckenschutz fest. Der überplante Lärmschutzwall wird nach Osten verlagert

und verbreitert. Die Gehölze am Haseler Weg werden als zu erhalten festgesetzt.

Das im südwestlichen Geltungsbereich befindliche, 490 m² große Gewässer soll teilweise umgelegt, teilweise verlagert werden. Das neu angelegte Gewässer ist naturnah mit unterschiedlich flachem Ufer zu gestalten. Die Regenrückhalteanlage wird auf Grund der Topographie im nordwestlichen Geltungsbereich realisiert und ebenfalls naturnah gestaltet. Über die Lage und Ausgestaltung der Gewässer wird im wasserrechtlichen Verfahren entschieden.

Fazit: Die Grünflächen bleiben planerisch erhalten bzw. werden vergrößert. Die Versiegelungsrate wird verringert. Die Wallhecken werden erhalten und geschützt. Das Gewässer wird erhalten.

Die Planung führt nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen für den Naturhaushalt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Lärm

Es wird ein Lärmschutzwall in Höhe von 7,50 m über Geländeoberkante des Wohngebietes zwischen Gewerbe- und Wohngebiet errichtet. Zusätzlich sind aktive Schallschutzmaßnahmen auf dem Dach der Firma BMO zu ergreifen. Dies betrifft die Kaminmündung (nachzurüstender Abluftschalldämpfer), die Einhausung der Thermalölpumpen (nachzurüstende schalldämpfte Zuluftöffnung) und die Kälteanlage Nord mit nachzurüstendem Belüftungsschalldämpfer. Diese Maßnahmen werden von der Firma BMO umgesetzt.

Als relevante Immissionspunkte wurden vier Punkte auf den Baugrenzen am westlichen Rand der geplanten Bebauung ermittelt (IP 101 - IP 104). Am Tag werden den Berechnungen zufolge die Werte sicher eingehalten (am „engsten“ ist es am IP 101 mit 52 dB(A), zur Nachtzeit wird als höchster Wert am IP 101 40,3 dB(A) erreicht. Dies ist nur geringfügig über dem zulässigen Wert, die Überschreitung ist subjektiv nicht wahrnehmbar.

Geruch

Von Geruchsauswirkungen wird nicht ausgegangen.

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Besondere Kulturgüter werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die vorhandenen Baurechte werden den aktuellen Erfordernissen angepasst.

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Vermeidungsmaßnahmen

Wesentliche Vermeidungsaspekte aus Sicht von Natur und Landschaft sind zum einen die Standortwahl und zum anderen der Erhalt wertgebender Landschaftsstrukturen (Wallhecken, Einzelbäume, Gewässer). Die Wallhecken werden zudem durch den Vorhabenträger saniert. Darüber hinaus wird eine Grünfläche mit der Funktion als Schutzstreifen zu den Wohngebieten festgesetzt.

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume dürfen nicht geschädigt oder beseitigt werden. In der überlaubten Fläche sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Pflasterungen und andere Bodenversiegelungen, Grabenverrohrungen oder -verfüllungen, Veränderungen des Grundwasserspiegels, Bodenverdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht, fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und der Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und andere Anlagen.

Das geplante Regenrückhaltebecken wird das Gewässer im Plangebiet teilweise aufnehmen. Die Umlegung des bestehenden Gewässers erfolgt im Sommer, da hier keine wichtige Funktion für die Amphibien besteht. Hierdurch wird eine durchgängige Funktion als Amphibienlaichgewässer gewährleistet.

Durch die Errichtung eines Lärmschutzwalls werden Lärmimmissionen für das Wohngebiet vermieden.

Verringerungsmaßnahmen

Die Bepflanzung des Lärmschutzwalles mit standortgerechten und heimischen Gehölzen trägt zur landschaftlichen Einbindung des Bauwerkes bei.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Hinsichtlich der Größe und Gestaltung der Grünflächen sowie der Erschließung des geplanten Wohngebietes wurden mehrere Alternativen geprüft. Die gewählte Variante berücksichtigt die Erfordernisse des Lärmschutzes und der Wirtschaftlichkeit am besten.

Zusätzliche Angaben

Verfahren und Schwierigkeiten

Besondere Schwierigkeiten traten bei der Zusammenstellung der Unterlagen nicht auf.

Maßnahmen zur Überwachung

Gem. § 4 c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten.

Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen.

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

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) in seiner Sitzung am 31.08.2009 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, den 01. Okt. 2009


Oberbürgermeister

