



# Bebauungsplan W-796

(Technologiepark Oldenburg)

ohne  
örtliche Bauvorschriften

## Begründung

- Stand:  Entwurf f. Auslegungsbeschluss  
 Ämterbeteiligung  
 ASB:  
 Entwurf Satzungsbeschluss, ASB:  
 Rechtsverbindlich seit: 10.07.2020



## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>4</b>
1.1 Anlass der Planung	4
1.2 Ziel der Planung	4
<b>2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
2.1 Lage des Plangebietes	4
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
2.3 Eigentumsverhältnisse	5
<b>3. Planungsrechtliche Situation</b>	<b>5</b>
3.1 Landes- und Regionalplanung	5
3.2 Landschaftsplanung	5
3.3 Stadtentwicklungsplanung	6
3.3.1 Stadtentwicklungsprogramm (step2025)	6
3.3.2 Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK)	6
3.4 Sonstige gesetzliche Vorschriften und Fachplanungen	7
3.5 Flächennutzungsplan	8
3.6 Bebauungspläne	8
<b>4. Bestandsbeschreibung</b>	<b>8</b>
4.1 Städtebau	8
4.2 Technische Infrastruktur	9
4.2.1 Verkehr	9
4.2.2 Entwässerung	10
4.3 Soziale Infrastruktur	10
4.4 Naturschutz, Landschaftsschutz und Artenschutz	10
4.5 Immissionen	10
<b>5. Planinhalte</b>	<b>10</b>
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	10
5.1.1 Art der baulichen Nutzung	11
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung	12
5.1.3 Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche/Stellung baulicher Anlagen	13
5.1.4 Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen	13
5.1.5 Grünordnerische Festsetzungen	14
5.1.6 Verkehr, Ver- und Entsorgung	14
5.1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	17

5.1.8	Schallschutz	18
5.1.9	Altlasten	19
5.1.10	Kampfmittel	19
5.1.11	Artenschutz	20
5.1.12	Kompensation	20
<b>7.</b>	<b>Gewichtung der unterschiedlichen städtebaulichen Belange</b>	<b>20</b>
<b>8.</b>	<b>Städtebauliche Daten</b>	<b>20</b>
<b>9.</b>	<b>Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung</b>	<b>21</b>
<b>10.</b>	<b>Gutachten</b>	<b>21</b>

## **1. Anlass und Ziel der Planung**

### 1.1 Anlass der Planung

Aufgrund der städtebaulichen Leitidee eines "Wissenschaftsbandes", bestehend aus den Bereichen Universität Wechloy und den angegliederten wissenschaftlichen Einrichtungen und Instituten, Technologie- und Gründerzentrum Oldenburg (TGO), dem Universitätsstandort Haarentor und weiterer Standorte, wie z. B. der BBS sowie der Jade Hochschule, haben sich die städtebaulichen Zielvorstellungen für den Standort Bäkeplacken/Pophankenweg geändert. Das bestehende Planungsrecht als Gewerbegebiet (GE) ohne Differenzierung ist hier nicht geeignet, an diesem Standort die Realisierung eines Technologieparkes mit gesamtstädtischer Bedeutung weiterzuentwickeln.

### 1.2 Ziel der Planung

Durch die unmittelbare räumliche Nähe zu bestehenden universitären und wissenschaftlichen Einrichtungen ist Ziel der Planung, hier technologieorientierte und wissenschaftsnahe Unternehmen und Einrichtungen im Umfeld der Universität neu anzusiedeln, indem für die genannten Nutzungen in diesem Bereich ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Dienstleistungs- und Forschungszentren festgesetzt wird. Erkenntnisse und Erfahrungen aus anderen Technologiestandorten haben gezeigt, dass auch ein Angebot an Grundstücksflächen für bereits etablierte universitätsnahe Institute und Unternehmen vorhanden sein sollte, um räumliche Zusammenhänge herzustellen. Des Weiteren sind zusätzliche Ansiedlungen des Einzelhandels unter Wahrung des Bestandsschutzes und des bestehenden Standortes "Familia Wechloy" südlich der Bundesautobahn (BAB) A 28 an diesem Standort auszuschließen.

Im Zuge der Entwicklung des Sondergebietes Technologiepark Oldenburg sollen bis auf weiteres die Kleingartenflächen geschützt werden. Die geplante Bebauung auf diesen Flächen kann erst erfolgen, wenn der Kleingartenverein Haarentor e. V. seine Aktivitäten an dieser Stelle aufgibt.

## **2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich**

### 2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Wechloy, südlich des Pophankenweges und nördlich der Bahnstrecke Oldenburg - Leer. Das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes W-796 besitzt eine Größe von ca. 26,3 ha.

### 2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flächen zwischen der Bundesautobahn (BAB A 28) im Nordosten, die nördliche Bebauung des Pophankenweges im Nordwesten, der Ammerländer Heerstraße als weiterfüh-

rende Kreisstraße sowie der Bahnstrecke 1520 Oldenburg - Leer im Südwesten und der Ofenerdieker Bäke (Verbandsgewässer der Haaren-Wasseracht) im Osten.

### 2.3 Eigentumsverhältnisse

Ein Großteil der Flächen innerhalb des Plangebietes befindet sich im Privatbesitz. Die im Geltungsbereich gelegenen Verkehrsflächen nebst der Park+Ride-Fläche, die Kleingartenflächen und das Grundstück der ehemaligen Logemann-Halle stehen im Eigentum der Stadt Oldenburg.

## 3. Planungsrechtliche Situation

### 3.1 Landes- und Regionalplanung

Entsprechend dem Landes-Raumordnungsprogramm (LROP), Anfang 2017 durch die Verordnung zum Landes-Raumordnungsprogramm (LROP-VO) wesentlich geändert, ist die Stadt Oldenburg ein Oberzentrum und hat die Aufgabe, zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des spezialisierten höheren Bedarfs zu sichern und zu entwickeln.

Die vorliegende Planung stimmt daher mit den Zielen des LROPs überein, dass Arbeitsstätten flächensparend auf die zentralen Orte mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.

### 3.2 Landschaftsplanung

Der erste Landschaftsrahmenplan der Stadt Oldenburg aus dem Jahr 1994 wurde als Landschaftsrahmenplan 2016 fortgeschrieben und im Jahr 2017 veröffentlicht. Der Ausschuss für Stadtgrün, Umwelt und Klima (ASUK) der Stadt Oldenburg wurde im Verfahren beteiligt und hat den Landschaftsrahmenplan zur Kenntnis genommen.

Der Landschaftsrahmenplan ist gem. § 10 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 3 des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes von den unteren Naturschutzbehörden der Kommunen und Landkreise aufzustellen und fortzuschreiben.

Die Aufgabe des Landschaftsrahmenplanes ist es, die überörtlichen konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege darzustellen.

Er ist ein Fachgutachten des Naturschutzes, das keine Verbindlichkeit erlangt.

Der Landschaftsrahmenplan aus dem Jahr 2016 stellt die Schutzgüter dar und macht Aussagen zu Zielvorstellungen für die verschiedenen Landschaftsbereiche. Hierbei sind für die Standortplanung besonders die Darstellungen von Schutzgebieten, schutzgebietswürdigen Bereichen sowie wichtigen Entwicklungsbereichen relevant.

Das Planungsgebiet wird als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für den Tier- und Pflanzenartenschutz eingestuft.

Für das Landschaftsbild hat das Gebiet eine mittlere Bedeutung durch das Vorhandensein von landwirtschaftlichen Flächen innerhalb bebauter Gebiete sowie die durch viel Grün und Baumbestand geprägte Kleingartenanlage.

Der Bereich der Ofenerdieker Bäke an der östlichen Plangebietsgrenze erfüllt die Kriterien zur Ausweisung als geschützter (linearer) Landschaftsbestandteil (GWB 6).

### 3.3 Stadtentwicklungsplanung

#### 3.3.1 Stadtentwicklungsprogramm (step2025)

Im Stadtentwicklungsprogramm (step2025) der Stadt Oldenburg ist das Plangebiet als Impulsquartier 01 "Wissenschaftsband" als eines der drei Impulsquartiere gekennzeichnet, die als "kommunikative Räume" technischen Fortschritt und wirtschaftliche Innovation mit urbanem Leben verbinden sollen. Die Kooperation von Bildung, Wissenschaft und Wirtschaft wird an diesem Standort erlebbar. So entwickelt sich der Bereich um die Universität zu einem urban geprägten Quartier und ist Schaufenster der Stadt zu den Themen "Talente" und "Technologie".

#### 3.3.2 Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK)

In der Bauleitplanung ist die Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (EEK) aus dem Jahr 2015 (Büro Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung) zu berücksichtigen. Hierin werden Zielkonzeptionen und Leitlinien für die unterschiedlichen Standorte im Stadtgebiet beschrieben. Das Plangebiet liegt innerhalb eines im bisher geltenden Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietes und unterliegt in dem Bereich an der Ammerländer Heerstraße bzw. dem Pop Hankenweg einer gewissen Vorprägung durch den Einzelhandel (s. Kapitel 4.1). Planungsziel für das Gebiet ist nicht mehr die Ansiedlung von Gewerbe, sondern die Entwicklung eines Technologieparks im Rahmen des "Wissenschaftsbandes", in den sich technologieorientierte und wissenschaftsnahe Unternehmen und Einrichtungen ansiedeln sollen. Im EEK werden keine Handlungsempfehlungen für die Entwicklung von Sondergebieten getroffen. Das grundsätzliche Ziel, die Flächen einer anderen Nutzung vorzubehalten, kann jedoch analog den Zielen für Gewerbegebiete übernommen werden.

Flächen in Gewerbegebieten sollten grundsätzlich dem Gewerbe vorbehalten werden. Zum einen kann die Nutzung mit Einzelhandel zu ungewollten Bodenpreiserhöhungen im Gewerbegebiet führen, zum anderen stehen Gewerbeflächen, in denen z. B. höhere Lärmkontingente ausgeschöpft werden könnten, im Stadtgebiet nur begrenzt zur Verfü-

gung. Dementsprechend empfiehlt das EEK, in Gewerbegebieten keinen Einzelhandel anzusiedeln.

### 3.4 Sonstige gesetzliche Vorschriften und Fachplanungen

Die nördlich verlaufende Bundesautobahn (A 28) ist anbaufrei. Zu dieser Bundesautobahn ist die straßenrechtliche Bauverbots- und Baubeschränkungszone zu berücksichtigen, die nachrichtlich im Bebauungsplan aufgenommen wird.

Unmittelbar südlich angrenzend zum Planungsgebiet verläuft die Bahnstrecke 1520 Oldenburg - Leer. Hier gilt es, den im Rahmen des Projektes "Wunderlinie, Bahnverbindung Groningen - Bremen" zweigleisigen Streckenausbau zu beachten.

Es dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der planfestgestellten und gewidmeten Bahnstrecke 1520 nicht gefährdet oder gestört werden. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Durch den Eisenbahnbetrieb, den Ausbau der Strecke und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe, z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen, auf magnetischen Feldern empfindliche Geräte zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn und Nutzern der Objekte, für entsprechende Schutzvorkehrung zu sorgen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch nicht obertägig sichtbar sind, können sie auch nicht ausgeschlossen werden. Folgender Hinweis ist daher im Zuge von Baumaßnahmen und Erdarbeiten zu beachten:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht

werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 799-2120, unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### 3.5 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg aus dem Jahre 1996 (Neubekanntmachung Juni 2014) sind die Flächen im Plangebiet überwiegend als gewerbliche Bauflächen und lediglich ein geringerer Anteil als Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt. Aufgrund der geplanten Nutzung der Flächen zu technologieorientierten Zwecken wird parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit der oben genannten städtebaulichen Zielsetzung durchgeführt. Der Verwaltungsausschuss hat daher am 28.08.2017 erstmalig den Aufstellungsbeschluss der Änderung Nr. 81 des Flächennutzungsplanes beschlossen. Aufgrund der Erweiterung des Geltungsbereiches hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg am 21.11.2019 den erneuten Aufstellungsbeschluss für die Änderung Nr. 81 des Flächennutzungsplanes gefasst.

### 3.6 Bebauungspläne

Der seit 1984 rechtsverbindliche Bebauungsplan W-349 setzt im Plangebiet ein allgemeines Gewerbegebiet (GE) sowie Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten fest.

Die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) ist für die unterschiedlichen Bereiche mit 0,5/1,0, 0,6/1,2 sowie 0,8/2,0 festgesetzt.

Des Weiteren setzt die seit dem 31.03.2006 rechtsverbindliche Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes N-403 I im Bereich des Kreisverkehrs am Pophankenweg Verkehrsfläche fest.

## 4. Bestandsbeschreibung

### 4.1 Städtebau

Im Westen des Gebietes entlang der Ammerländer Heerstraße und im vorderen Abschnitt des Pophankenweges haben sich in den vergangenen Jahren Einzelhandels- und Gewerbestrukturen entwickelt. Den Schwerpunkt bildet ein Gebäudekomplex im Eckbereich Ammerländer Heerstraße/Pophankenweg, der derzeit von A & S Wasserbetten, der Firma Würth mit Montage- und Befestigungsmaterial sowie einer Indoor

Minigolfanlage genutzt wird. Ein Teilbereich scheint zurzeit nicht genutzt.

Ein vorgelagertes Gebäude parallel zur Ammerländer Heerstraße liegend steht derzeit ebenfalls leer, nachdem 2017 eine Nutzungsänderung von Küchenstudio zu Gastronomie erfolgte.

Der städtebauliche Charakter des westlichen Gebietes wird durch den großen Einfachbau des Komplexes und die großen Verkehrs- und Parkflächen beeinflusst. Weiter südlich befindet sich an der Ammerländer Heerstraße die Gastronomie "Finca".

Die östlich angrenzenden Gebiete zeigen unterschiedlich dimensionierte Strukturen aus Gewerbe und Einzelhandel sowie Verwaltung und Dienstleistung. Der Einzelhandel bezieht sich auf Lebensmittel auf einer Verkaufsfläche unter 800 m<sup>2</sup> und einem Fachhandel für Sanitärbedarf.

Der Bereich entlang des Bäkeplackens wird geprägt durch z. T. ältere, erhaltenswerte Gehölzstrukturen. Fast mittig im Plangebiet liegt eine Hofstelle mit landwirtschaftlich genutzten Gebäuden und erhaltenswertem Baumbestand.

Die übrigen Flächen sind sowohl z. T. als Kleingärten vom Kleingartenverein "Haarentor e. V." unbefristet angepachtet und bewirtschaftet als auch landwirtschaftlich als Weideland genutzt.

#### 4.2 Technische Infrastruktur

Durch die vorhandene Bebauung sind die technischen Infrastruktureinrichtungen bereits anteilig vorhanden.

Nordöstlich im Plangebiet verläuft eine Erdgas-Hochdruckleitung.

##### 4.2.1 Verkehr

Die äußere Erschließung ist vorhanden, wobei die Ammerländer Heerstraße als weiterführende Kreisstraße zu dem überörtlichen Verkehrsnetz gehört und beim Anschlusspunkt Oldenburg/Wechloy an die A 28 angebunden ist.

Im nördlichen Bereich ist das Planungsgebiet vom Pophankenweg umschlossen. Der Pophankenweg ist eine Hauptverkehrsstraße im Hauptverkehrsstraßennetz der Stadt Oldenburg (Ratsbeschluss 1990). Nordseitig grenzt er an die Böschung der BAB A 28. Der Pophankenweg weist derzeit keine Geh- und Radwege auf. Auf der südlichen Seite der Straße wird künftig eine Geh- und Radwegeverbindung entstehen.

Nördlich grenzt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes W-796 unmittelbar die Bundesautobahn 28, so dass die Bestimmungen des § 9 Fernstraßengesetz (FStrG) gelten. Diese straßenrechtlichen Bestimmungen werden nachrichtlich im Bebauungsplan aufgenommen.

Südlich an das Plangebiet angrenzend verläuft die Bahnstrecke 1520 Oldenburg - Leer, deren zweigleisiger Streckenausbau im Rahmen des Projektes "Wunderlinie, Bahnverbindung Groningen-Bremen" zu beachten ist.

Das Plangebiet ist über die Linien 306 und 310 der VWG (Haltestellen Pophankenweg und Grotepool) in das innerstädtische Verkehrsnetz des ÖPNV eingebunden. Zudem wird das Plangebiet durch den Nachtexpress (N32) sowie der Regionalbuslinie 350 (Bad Zwischenahn) angefahren.

#### 4.2.2 Entwässerung

Westlich des Plangebietes entlang der Ammerländer Heerstraße und südlich entlang der Bahn bis zur Straße Bäkeplacken verläuft der Wasserzug 4.00/4, ein Verbandsgewässer der Haaren-Wasseracht.

Im Osten grenzt das Plangebiet an die Ofenerdieker Bäke, ebenfalls ein Verbandsgewässer der Haaren-Wasseracht.

#### 4.3 Soziale Infrastruktur

Die nächstgelegenen Kindertagesstätten befinden sich am Schützenweg, Dietrichsweg und Kückersweg.

#### 4.4 Naturschutz, Landschaftsschutz und Artenschutz

Eine ausführliche Beschreibung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan W-796.

#### 4.5 Immissionen

Verkehrsbedingte Immissionen wirken nördlich von der BAB A 28, westlich von der Ammerländer Heerstraße sowie südlich von der Bahnstrecke Oldenburg - Leer auf das Plangebiet ein.

## 5. Planinhalte

### 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund der positiven Entwicklung des Technologie- und Innovationsparks an der Marie-Curie-Straße sowie des städtebaulichen Ansatzes einer "Wissenschaftsachse", bestehend aus der Universität mit den Standorten Haarentor und Wechloy, den Fachbereichen der Jade Hochschule, den Berufsbildenden Schulen und dem Technologie- und Gründerzentrum (TGO), soll der Technologiepark im Bereich zwischen Ammerländer Heerstraße und Pophankenweg erweitert werden. Insgesamt bietet dieser Standort als neues "Technologiequartier" hervorragende Voraussetzungen für die Entwicklung von technologie- und inno-

vationsorientierten Unternehmen und Forschungseinrichtungen sowie universitätsnahen Betriebsgründungen und auch Umsiedlung aus dem TGO. Dadurch werden hochwertige Arbeitsplätze in Oldenburg gesichert sowie die weitere Expansion der Unternehmen unterstützt. Es wird sich vor allem um Unternehmen aus den Bereichen Medieninformation, erneuerbare Energien, E-Learning, Medien und Kommunikation handeln. Die Entstehung von herkömmlichen Gewerbebetrieben oder aber Einzelhandel ist nicht vorgesehen. Der neue Haltepunkt für den Schienenpersonennahverkehr (SPNV) im Bereich der Universität Wechloy stützt darüber hinaus die Entwicklung eines Technologieparks an diesem Standort. Durch die Verknüpfung mit weiteren Verkehrsträgern wird hier ein Bereich besonderer verkehrlicher Lagegunst entstehen.

#### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von wissenschaftlichen und forschungsnahen Einrichtungen und technologischen und innovativen Unternehmen zu schaffen, sollen die Flächen als Sondergebiet mit entsprechender Zulässigkeit festgesetzt werden, so dass zu wissenschaftlichen und gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen an diesem Standort realisiert werden können.

Ausnahmsweise sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, soziale Einrichtungen (Kitas), Quartiersgaragen und der Versorgung des Gebietes dienende Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig, damit der tägliche Bedarf von den Nutzern des Quartiers ermöglicht werden kann.

Gewerbebetriebe aller Art sollen zukünftig nicht mehr zulässig sein, da diese nicht in die längerfristige Entwicklung des Technologieparks passen. Gleiches gilt für Lagerhäuser sowie Lagerplätze, da diese im Gebiet nicht vorzufinden sind und zukünftig ebenso nicht in die längerfristige Entwicklung zum Technologiepark passen.

Der jetzige Standort ist laut EEK nicht für den Einzelhandel vorgesehen. Um jedoch unzumutbare Beeinträchtigungen in der Nutzung der Immobilien zu vermeiden, wurde der Bestand wie folgt im Einzelnen aufgenommen und die nach den neuen Festsetzungen nicht mehr zulässigen Einzelhandelsnutzungen als sogenannte "Fremdkörperfestsetzung" gem. § 1 Abs. 10 BauNVO planungsrechtlich gesichert.

Im Sondergebiet SO 3 befinden sich an der Ammerländer Heerstraße zwei Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment Betten und dem Sortiment Montage- und Befestigungsmaterial sowie am Pophankenweg ein Einzelhandelsbetrieb mit dem Sortiment Lebensmittel, die nach den neuen Festsetzungen für das Gebiet mit dieser Sortimentsstruktur nicht mehr zulässig wären. Um deren Fortbestand auch langfristig durch die Bauleitplanung zu sichern, soll hierfür der planungsrechtliche Bestands-

schutz gem. § 1 Abs. 10 BauNVO gewährleistet werden, so dass notwendige Modernisierungsmaßnahmen und geringfügige Entwicklungen dieses Sortiments auch zukünftig möglich bleiben. Dabei bleibt die Verkaufsflächengröße mit einer Erweiterungsmöglichkeit auf maximal 800 m<sup>2</sup> unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit.

Dieser planungsrechtliche Bestandsschutz für die sonst innerhalb des Baugebietes nicht zulässige Nutzung ("Fremdkörperfestsetzung") bezieht sich insbesondere auf die Möglichkeit der Erneuerungen der Anlagen durch Neuerrichtungen nach Zerstörung, z. B. durch Brand o. Ä., in Form einer gleichartigen Anlage, gleicher Verkaufsflächengröße und an gleicher Stelle in moderner Form und Ausstattung. Eine Erneuerung bzw. Neuerrichtung der Nutzung nach Verfall oder freiwilliger Beseitigung ist davon ausgeschlossen.

Für die übrigen, nicht vorgeprägten Bereiche wird kein Einzelhandel vorgesehen, um die Entwicklung eines Sondergebietes für innovative Dienstleistungs- und Forschungseinrichtungen nicht zu beeinträchtigen. Innerhalb der Sondergebiete können ausnahmsweise der Versorgung des Gebietes dienende Läden (z. B. Kiosk) angesiedelt werden. Diese können in Verbindung mit der Gastronomie zur Bildung eines attraktiven Arbeits- und Dienstleistungsquartiers beitragen.

Darüber hinaus wird in dem Bereich der "Kleingartenanlage" die ausnahmsweise zulässige Nutzung Kleingärten festgesetzt werden, um den Bestand zu sichern.

Für alle Baugebiete werden Festsetzungen zur Kontingentierung der Schallimmissionen getroffen (s. Kap. 5.1.8).

#### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Um den Betrieben und Einrichtungen im Planbereich eine ausreichende Entwicklungsmöglichkeit zu gestatten, wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Sondergebiet entsprechend mit 0,6 festgesetzt.

Neben der Vorgabe der zulässigen Geschosse werden auch Festsetzungen zu Maximalgebäudehöhen getroffen. Die festgesetzten Höhen werden in Meter angegeben und beziehen sich auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt mit der Höhe 5,60 m Normalhöhennull (NHN).

Entlang des Pophankenweges sowie parallel der Bahnstrecke wird mit der Festsetzung von einer fünfgeschossigen Bebauung sowie einer maximalen Gebäudehöhe von 21 m eine schallabschirmende Wirkung bezüglich der geplanten Bebauung entwickelt sowie eine in diesem Bereich präferierte, adäquate straßenbildprägende Bebauung ermöglicht.

Zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung am Erlenweg wird ein Bereich des östlichen Bauteppichs lediglich mit einer möglichen Dreigeschossigkeit sowie einer maximalen Gebäudehöhe von 10 m festgesetzt.

Für die übrigen Sondergebietsflächen werden mit einer viergeschossigen Bebauung und einer Gebäudehöhe von maximal 17 m Festsetzungen getroffen, die eine große Flexibilität für die hochbauliche Nutzbarkeit ermöglichen. Die Überschreitung für untergeordnete Dachaufbauten und technische Anlagen ist ausnahmsweise um bis zu 1 m zulässig.

Um in den Sondergebieten einzelne Gebäudehöhepunkte ermöglichen zu können, ist auf maximal 1/5 der Bruttogrundfläche je Gebäude ausnahmsweise eine Überschreitung der Gebäudehöhe bis auf 24 m zulässig.

Die Entwässerungsplanung hat ergeben, dass aufgrund des abfallenden Geländes eine Mindesthöhe des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden)  $\hat{=}$  mindestens 5,00 m über Normalhöhennull (NHN) festzusetzen ist, um bei Starkregen eindringendes Wasser zu vermeiden. Die Oberkante der Erdgeschossfußböden muss zudem immer mindestens 25 cm über der Endausbauhöhe der Erschließungsstraße liegen.

#### 5.1.3 Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche/Stellung baulicher Anlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen ausgewiesen. Diese sind im Bebauungsplan so festgesetzt, dass sie einen weitgehenden Nutzungs- und Gestaltungsspielraum zulassen, der sowohl eine Sicherung des Bestandes gewährleistet als auch Planungs- und Erweiterungsabsichten mit erfasst.

Eine abweichende Bauweise, die Gebäudekörper mit einer Länge von mehr als 50 m ermöglicht, wird mit dem Ziel festgesetzt, eine zweckmäßige Anordnung der zukünftig von den Instituten und Forschungseinrichtungen genutzten Gebäude zu erreichen.

#### 5.1.4 Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen

Um einen Teil des möglichen hohen Versiegelungsgrades der Flächen wenigstens anteilig auszugleichen und eine Begrünung der jeweiligen Stellplatzanlagen zu erreichen, ist ab vier Stellplätzen je ein standortheimischer Laubbaum in angemessenem Abstand auf dem Baugrundstück anzupflanzen und zu unterhalten. Hierbei sollte auch für Stellplatzanlagen von Mitarbeitern oder Besuchern ab vier Pkw-Stellplätzen zur Verringerung der Versiegelung eine wasserdurchlässige Materialwahl der Befestigung berücksichtigt werden.

Quartiersgaragen und Stellplatzanlagen sind zulässig, sofern diese der im Sondergebiet zulässigen Nutzungsart dienen.

### 5.1.5 Grünordnerische Festsetzungen

Da Grünlandflächen überplant werden, ist die Erarbeitung eines Umweltberichtes erforderlich.

Zur Sicherung des gewässerbegleitenden Gehölzstreifens am östlichen Gebietsrand, parallel zur Ofenerdieker Bäke, wird dieser als öffentliche Grünfläche festgesetzt, der gleichzeitig eine optische Trennung von Wohnen und Gewerbe darstellt.

Um der Vernetzung der schützenswerten Bereiche ausreichend Rechnung zu tragen, werden umfangreiche Grünbereiche sowie Grünstreifen vorgesehen. Zusätzlich sind die Breiten der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Grünbereiche bzw. Grünstreifen so gewählt worden, dass ein zusätzlicher Übergang gesichert wird. Die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Grünbereiche nicht zulässig, um somit den Übergang zu den Grünflächen zu sichern.

Um eine sinnvolle Vernetzung von Wegebeziehungen über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus zu schaffen, soll ein neuer Rad- und Fußweg parallel zum Gehölzstreifen angelegt werden. Dieser schließt somit an den geplanten Rad- und Fußweg am Pophankenweg sowie südlich an die vorhandene Zuwegung zum Haltepunkt Wechloy an.

#### Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer werden im Regelfall mit Materialien eingedeckt, die unerwünschte Nebeneffekte haben, wie z. B. eine starke Aufheizung im Sommer oder ein sofortiges Abfließen von Niederschlagswasser. Am wirkungsvollsten und mit dem geringsten Aufwand kann dem durch eine Begrünung solcher Dächer begegnet werden. Die extensiven Dachbegrünungen verringern den Anteil des abzuleitenden Regenwassers. In der Summe tragen die Maßnahmen zur Reduzierung der mit der Planung verbundenen mikroklimatischen Veränderung bei. Die Auswirkungen der zulässigen Bebauung auf das Klima werden damit minimiert.

In den Baugebieten sind daher die Dachflächen dauerhaft und flächendeckend von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad zu begrünen. Ausnahmen von der flächendeckenden Dachbegrünung können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck stehen, der Gewinnung regenerativer Energie oder Forschungszwecken dienen. Diese Ausnahmen sind zuzulassen.

### 5.1.6 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die Anbindung erfolgt über Planstraßen, die vom Pophankenweg, Bäkeplacken bzw. Ammerländer Heerstraße/Im Technologiepark er-

reicht werden. Um eine Überflutung der Planstraßen bei Starkregen zu verhindern, wird hier eine Mindesthöhe von 4,70 m (Oberkante Endausbau) über NHN festgesetzt.

Grundsätzlich ist eine Einleitung von Schmutzwasser (SW) und Regenwasser (RW) in das vorhandene Kanalnetz des OOWV in den Straßen Bäkeplacken und Ammerländer Heerstraße auf der Grundlage der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen (AEB) des OOWV möglich.

**Besonders zu beachten ist hierbei die Anlage zu den Entsorgungsbedingungen - Besondere Regelung für die Stadt Oldenburg mit Festlegung der Rückstauenebene auf 0,25 m über Geländeoberkante (GOK) Straße bzw. mindestens 3,75 m Normalnull (NN) durch den Einfluss der Hunte und einer Begrenzung der Einleitung von Oberflächenwasser auf eine Abflussspende von 1,5 l/(s\*ha).**

Die Rückstauenebene ist u. a. bei der Festlegung der Lage von Gebäudeöffnungen und der Fußbodenoberkante (FOK) zu beachten.

Leitungstrassen müssen in einer Breite von 5,00 m von Bepflanzung freigehalten werden. Schächte und sonstige Bauwerke benötigen Zufahrtsmöglichkeiten in einer Breite von mindestens 3,50 m der Belastungsklasse SLW 60.

**Es muss davon ausgegangen werden, dass eine Geländeaufhöhung auf ein Maß von > 4,70 m NHN erforderlich wird.**

Es sind SW-Anschlussmöglichkeiten in der Straße Im Technologiepark und in der Straße Bäkeplacken vorhanden. Der neue SW-Kanal in der Straße Im Technologiepark mit Ableitung in westliche Richtung ist hierbei mit seiner Tiefe für den Anschluss des gesamten Plangebietes im Freigefälle vorgesehen. Das hierfür zugrunde gelegte Entwässerungskonzept setzt dabei eine Mindestgeländehöhe von 4,70 m NHN voraus.

Für die nordöstliche, an den Pophankenweg angebundene und als Sackgasse ausgebildete Planstraße ist eine Kanalanbindung durch die öffentliche Grünfläche an die südliche Planstraße erforderlich. Hier ist eine entsprechende Leitungszone von 3,50 m Breite erforderlich.

Über den Altbestand SW-Kanal mit Pumpwerk Bäkeplacken muss die Entsorgung der vorhandenen Bebauung sichergestellt bleiben. Die Kanaltrasse muss für diese Zeit in einer Mindestbreite von 3,50 m befahrbar bleiben. Dies ist bei der Änderung von Grundstücksgrenzen zu berücksichtigen.

Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse ist eine gesicherte Regenwasserversickerung nicht möglich. Es wird daher eine Ableitung über ein neues Kanalsystem erforderlich.

Die Vorflut im Plangebiet ist grundsätzlich auf die Ofenerdieker Bäke ausgerichtet, ein Gewässer II. Ordnung der Haaren Wasseracht. Der

Unterhaltungsverband fordert eine Drosselung der Einleitung auf den natürlichen Gebietsabfluss von 1,5 l/(s\*ha) und eine 10-jährliche Bemessungshäufigkeit für die Niederschläge. In Folge ist die Schaffung von Rückhaltevolumen erforderlich.

Die für eine Regenrückhaltung vorgesehenen zentralen Flächen reichen grundsätzlich für die Bereitstellung des erforderlichen Speichervolumens aus. Da die Beckengestaltung naturnah erfolgen soll, muss die Festlegung der Beckengeometrie Vorrang gegenüber Bepflanzungskonzepten erhalten.

Bei der Erschließung von einzelnen Teilgebieten müssen die Verfügbarkeit einer Ableitungstrasse sowie ein entsprechendes Teilrückhaltevolumen sichergestellt sein. Dies kann die Anordnung von Speichervolumen auf Privatflächen erforderlich machen.

Voraussetzung für die Festlegung der Speicherhöhe im Rückhaltebecken ist eine Aufhöhung des Plangeländes auf mindestens 4,70 m NHN.

Unterhaltungstreifen für die Rückhaltebecken und den Ableitungsgraben sind nach Vorgabe der Stadt einzuplanen.

Für die Beseitigung von Gewässern im Plangebiet ist eine Genehmigung der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Eine Entwässerungsplanung ist vom OOWV erarbeitet worden.

Die Leitungstrassen sind unter Berücksichtigung der zusätzlichen Versorgungstraßen für das Gebiet zu beplanen, um jedes Grundstück/Gebäude erschließen zu können.

Geplante Baumstandorte dürfen den empfohlenen Mindestabstand gemäß ATV-Merkblatt H 162 von 2,50 bis 3,00 m Achse Baum - Achse Kanal nicht unterschreiten.

Sollten im Rahmen des Bauvorhabens Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, um Keller und Tiefgaragenanlagen zu erstellen, so ist für die Absenkung eine Genehmigung erforderlich. Hierzu ist die Stadt Oldenburg - untere Wasserbehörde - zu kontaktieren.

Die Leitungsrechte bei Sammelerschließungen in Privatstraßen sind bei einer späteren Grundstücksteilung für die jeweiligen Grundstücke grundbuchlich abzusichern.

Die Entwässerung der bestehenden Grundstücke ist nach Erfordernis zu sichern.

Die vorhandenen Kanalanlagen befinden sich nicht im Bereich einer Trinkwasserschutzzone.

Das Plangebiet wird nicht vom OOWV mit Trinkwasser versorgt.

Zurzeit befindet sich ein Entwurf für den Pophankenweg in der Bearbeitung. Geplant wird eine einseitige Nebenanlage auf der Südseite. Voraussetzung für eine sichere Führung des Radverkehrs auf einer einseitigen Nebenanlage ist, die Anzahl der zukünftigen direkten Zufahrten möglichst gering zu halten. Dies entspricht dem vorliegenden städtebaulichen Konzept, wenn alle neuen Zufahrten über die Planstraßen erfolgen. Aus diesem Grund wird am Pophankenweg ein Zufahrtverbot festgesetzt, auch um den fließenden Verkehr nicht zu behindern. Daher ist eine Zufahrt für die derzeit vom Pophankenweg erschlossenen Flächen nicht mehr zuzulassen, sobald diese einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Zu der Bundesautobahn (A 28) sind die jeweiligen straßenrechtlichen Bauverbots- und Baubeschränkungszone zu berücksichtigen. Diese straßenrechtlichen Bestimmungen werden nachrichtlich im Bebauungsplan aufgenommen.

Die in den Plänen ausgewiesenen Planstraßen sind für das Befahren mit Feuerwehrfahrzeugen entsprechend der Technischen Baubestimmung "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen und erforderlichenfalls zu kennzeichnen.

Stellplätze dürfen nur auf Flächen ausgewiesen werden, die den Einsatz von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen nicht behindern.

Mögliche Sperrpfosten oder -balken müssen der DIN 14090, Ziffer 2.2.9, entsprechen.

Die Löschwasserversorgung ist gemäß den DVGW-Arbeitsblättern W 405 und W 331 sicherzustellen. Der Löschwasserbedarf ist mit 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden zu bemessen. Vornehmlich sind Unterflurhydranten nach DIN 3221, Teil 1, in einem Abstand von nicht mehr als 140 m vorzusehen.

Ein Energieversorgungskonzept für das Gebiet wird nicht erstellt, da aufgrund unterschiedlicher Grundstückseigentümer eine Umsetzung des Konzeptes vertraglich nicht regelbar ist.

#### 5.1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Entlang der Ofenerdieker Bäke, einem Gewässer II. Ordnung der Haaren-Wasseracht, und entlang des Wasserzuges 4.00/4, sofern dieser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes W-796 verläuft, ist entsprechend der Satzung der Haaren-Wasseracht die Errichtung von baulichen Anlagen jeder Art, Einfriedungen über 1,20 m Höhe, Veränderungen der Geländeoberkante und Anpflanzungen in einer Entfernung von weniger als 5,00 m von der oberen Böschungskante unzulässig. Entsprechend ist in der Planzeichnung ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt. Ferner ist zu beachten, dass Ufergrundstücke nur so bewirtschaftet werden dür-

fen, dass die Unterhaltung des Gewässers nicht beeinflusst wird. Die Erfordernisse des Uferschutzes sind bei der Nutzung zu beachten. Einer Veräußerung der von dem Gewässerräum- und -pflgestreifen betroffenen Abschnitte an angrenzende Bauplätze und somit Übergang in Privatbesitz wird seitens der Haaren-Wasseracht widersprochen. Eine private Nutzung des 5,00 m breiten Gewässerräum- und -pflgestreifens ist grundsätzlich auszuschließen.

Zur Sicherung der Erschließung der Hofstelle Bäkeplacken 45 werden in der öffentlichen Grünfläche entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

#### 5.1.8 Schallschutz

Zum Schutz der Nachbarschaft des Bebauungsplanes W-796 vor unzulässigen gewerblichen Lärmimmissionen ist eine Emissionskontingentierung der Sondergebietsflächen unter Berücksichtigung der außerhalb des Plangebietes gelegenen gewerblichen Nutzungen durchgeführt worden. Die so ermittelten Emissionskontingente der einzelnen SO-Flächen können im Bebauungsplan auf Grundlage der DIN 45691 [9] "Geräuschkontingentierung" festgesetzt werden.

Die Geräuschkontingentierung für die Flächen des Bebauungsplanes W-796 orientiert sich an den vorhandenen gewerblichen Nutzungen der einzelnen Grundstücke unter Beachtung der zu schützenden benachbarten Wohn- und Mischgebietsnutzungen. Generell ergeben sich für den Tagzeitraum (6<sup>00</sup> Uhr bis 22<sup>00</sup> Uhr) keine wesentlichen Einschränkungen. Die hier vorgeschlagenen Emissionskontingente von 59 dB(A)/m<sup>2</sup> und 60 dB(A)/m<sup>2</sup> entsprechen üblichen Emissionen von Gewerbegebieten. Für den Nachtzeitraum (22<sup>00</sup> Uhr bis 6<sup>00</sup> Uhr) sind grundsätzlich alle gewerblich zu nutzenden Flächen Einschränkungen unterworfen. Aufgrund der strengeren nächtlichen Immissionsrichtwerte der benachbarten Wohn- und Mischgebiete müssen die Emissionskontingente generell um 15 dB(A)/m<sup>2</sup> gesenkt werden. Im Detail sind die einzelnen Emissionskontingente dem Kap. 3.1 zu entnehmen. Bei der Aufteilung der nächtlichen Emissionskontingente wurden die vorhandenen Gewerbegebiete mit möglichst hohen Emissionsanteilen versorgt, so dass für die Gewerbegebiete des Bebauungsplanes W-796 Emissionskontingente von 49 dB(A)/m<sup>2</sup> bis 53 dB(A)/m<sup>2</sup> festgesetzt werden. Für die Sondergebiete liegen die nächtlichen Emissionskontingente zwischen 42 dB(A)/m<sup>2</sup> und 47 dB(A)/m<sup>2</sup>. Die geringsten Kontingente ergeben sich für die östlichen Sondergebiete nahe der Wohnbebauung am Erlenweg.

Weitere Emissionsbelastungen gehen von den angrenzenden Verkehrswegen aus, so dass im Bebauungsplan W-796 Festsetzungen zum Schutz der zukünftigen Nutzungen erfolgen müssen. Die Immissionsbelastungen sind aufgrund der prognostizierten Verkehrsemissionen der angrenzenden Straßen und der Schienenstrecke Oldenburg - Leer gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" getrennt für den Tag- und Nachtzeitraum berechnet worden.

Im Plangebiet ergeben sich aufgrund des prognostizierten Verkehrslärms Lärmbelastungen, die tags entlang des Popankenweges und der Ammerländer Heerstraße zwischen 68 dB(A) und 71 dB(A) betragen. Aufgrund des Bahn lärms ergeben sich im südlichen Teil des Plangebietes Beurteilungspegel bis 65 dB(A), wobei aufgrund der Überlagerung mit dem Straßenverkehrslärm nahe der Carl-von-Ossietzky-Straße die Beurteilungspegel tags bei 68 dB(A) liegen. Die Lärmbelastungen werden jedoch mit zunehmendem Abstand zu den Verkehrswegen geringer, so dass im überwiegenden Teil des Plangebietes der Orientierungswert von 65 dB(A) für Gewerbegebiete eingehalten wird.

Für den Nachtzeitraum ergeben sich ebenfalls hohe Immissionsbelastungen von bis zu 65 dB(A) im südlichen und im nördlichen Teil des Plangebietes. Mit zunehmendem Abstand zur BAB A 28 und zur Bahntrasse 1520 verringern sich die Immissionsbelastungen, so dass die Beurteilungspegel im Inneren des Plangebietes nachts bei 55 dB(A) liegen. Sofern in den SO zukünftig auch Wohnnutzungen zugelassen werden sollen, müssen die erhöhten Lärmbelastungen durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen ausgeglichen werden.

#### 5.1.9 Altlasten

Folgende Nutzungen sind als altlastenrelevant einzustufen:

Bäkeplacken 8 - 10:

Im Rahmen einer 2006 durchgeführten orientierenden Untersuchung durch das Ing.-Büro Krauss & Partner GmbH wurden sechs Verdachtsbereiche überprüft. Dabei wurde im Bereich einer ehemaligen Betriebs-tankstelle ein vermutlich begrenzter Schadensbereich mit sanierungsrelevanten Schadstoffgehalten ermittelt. Aufgrund der Versiegelung und der bereits stillgelegten Tanks lag keine akute Gefährdung vor. Die Bodenverunreinigung ist jedoch im Rahmen von Baumaßnahmen zu entfernen.

Das Flurstück 128/3 am Pophankenweg sowie das Grundstück Bäkeplacken 25 - 27 wird noch gewerblich genutzt. Die gewerbliche Nutzung ist als altlastenrelevant eingestuft, das bedeutet, beim Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen kann das Vorhandensein schädlicher Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden.

#### 5.1.10 Kampfmittel

Obwohl die Luftbildauswertung des KBD Hannover vom 14.06.2017 keine Bombardierungen des Plangebietes zeigen, ist aufgrund der Nähe zum Fliegerhorst mit Brandbomben zu rechnen. Der Fund von Brandbomben Anfang September im Technologiepark (Bebauungsplan W-796) lässt offensichtlich keinen anderen Schluss zu. Es sind deshalb in Abstimmung mit dem Fachdienst Naturschutz und technischer Umweltschutz geeignete Maßnahmen zur Sondierung des Areals vorzu-

nehmen. Eine entsprechende Kennzeichnung für den Bereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

#### 5.1.11 Artenschutz

Im Rahmen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan W-796 erfolgt eine umfassende Darstellung der artenschutzrechtlichen Belange. Hinsichtlich der Überprüfung des Zugriffsverbotes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist für sämtliche vorkommende Vogel- und Fledermausarten zu konstatieren, dass es nicht zu baubedingten Tötungen kommen wird. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind daher die Fällung und Rodung von Gehölzen außerhalb der Vegetationszeit, d. h. ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. des Folgejahres, zulässig. Die Freimachung des Baufeldes ist außerhalb der Vogelbrutzeit in den Wintermonaten (01.10. bis 28.02.) vorzunehmen.

#### 5.1.12 Kompensation

Südwestlich der Kompensationsfläche Nr. 2 verläuft die "Wahnbäke", ein Gewässer II. Ordnung der Moorriem-Ohmsteder Sielacht. Entsprechend der Verbandssatzung ist ein Räumstreifen von 10 m zur Böschungsoberkante einzuhalten, der nicht bepflanzt oder bebaut werden darf. Gleiches gilt für die Zufahrt zu dem Gewässer.

### 6. Umweltbericht

Der Umweltbericht hängt als gesonderter Teil der Begründung an.

### 7. Gewichtung der unterschiedlichen städtebaulichen Belange

Die Bereitstellung von Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung Dienstleistungs- und Forschungszentren stellt eine zentrale Entwicklungsaufgabe der Stadt Oldenburg dar. Im Rahmen dieses Bebauungsplanes hat der städtebauliche Aspekt, d. h. die Schaffung eines Technologiestandortes in einem durch das step2025 definierten Bereich zur Entwicklung eines "Wissenschaftsbandes", daher eine sehr hohe Priorität.

Aufgrund der Flächenverfügbarkeit des städtebaulichen Umfeldes und der vorhandenen Infrastruktur ist das geplante Areal für die Ansiedlung von technologieorientierten und wissenschaftsnahen Unternehmen und Einrichtungen sehr gut geeignet.

### 8. Städtebauliche Daten

Plangebietsgröße:	ca. 26,3 ha
Sondergebiet:	ca. 18,3 ha
Straßenverkehrsfläche:	ca. 4,7 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 0,7 ha
Grünflächen:	ca. 2,6 ha

## 9. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung

Die finanziellen Auswirkungen, die aufgrund der Umsetzung der Planung entstehen, wie z. B. Straßenausbaukosten, Kosten für Infrastrukturmaßnahmen (Regenrückhaltung) können erst im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes ermittelt werden.

## 10. Gutachten

- Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan W-796, Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV), Donnerschweer Straße 72 - 80, 26123 Oldenburg, Juli 2019.
- Schalltechnisches Gutachten der Stadt Oldenburg, Stadtplanungsamt, Dipl.-Phys. Hartmut Lübbers, Industriestraße 1 a, 26121 Oldenburg, Oktober 2019.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) in seiner Sitzung am 24.02.2020 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, 27.03.2020

gez. Jürgen Krogmann

L.S.

---

Oberbürgermeister