



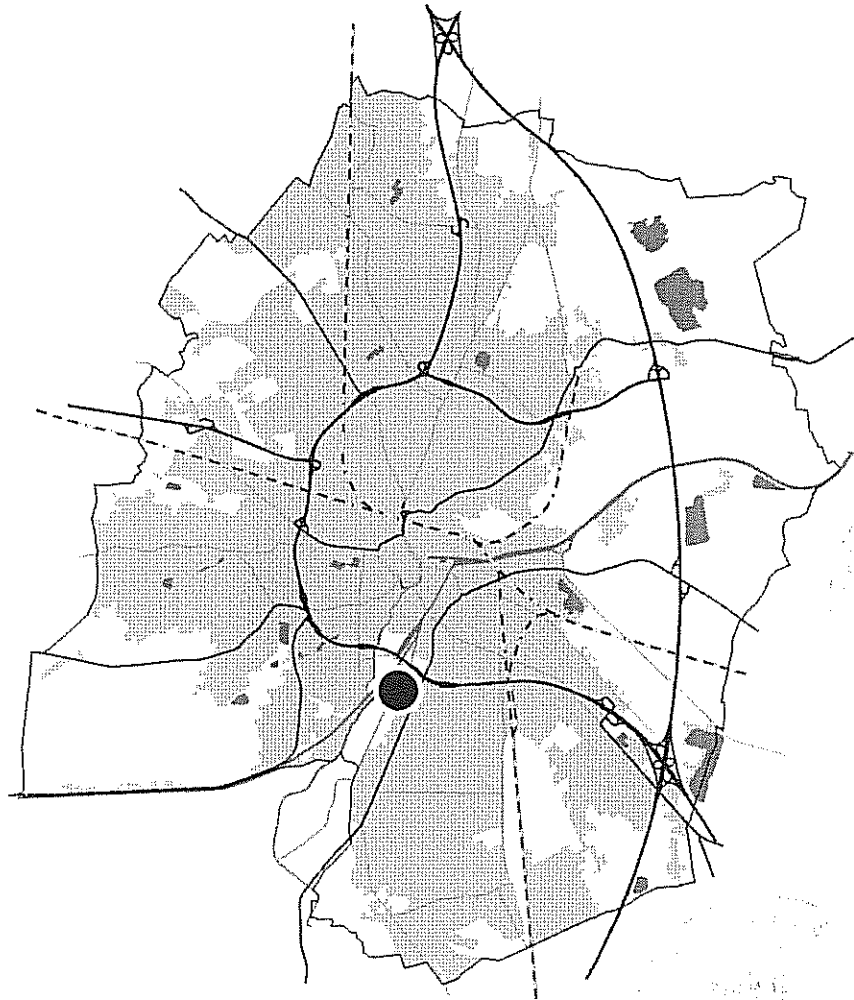
Bebauungsplan S-797

(westlich Cloppenburger Straße)

mit
örtlichen Bauvorschriften

Begründung

Rechtsverbindlich seit: 09.05.2014



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Rahmenbedingungen	3
2.1 Bisherige 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
3. Inhalt des Planes	6
3.1 Grundsätzliche Festsetzungen	6
3.2 Die weiteren Festsetzungen	7
3.3 Örtliche Bauvorschriften	8
3.4 Erschließung	10
3.5 Berücksichtigung von Natur und Landschaft	13
3.6 Artenschutz	15
3.7 Immissionsschutz	16
3.8 Altlasten/Kampfmittel	17
4. Städtebauliche Daten	18
5. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung	18

1. Anlass und Ziel der Planung

Im Ortsteil Kreyenbrück, westlich der Cloppenburger Straße (L 870), stehen ein aufgegebenes gewerbliches Grundstück sowie die begleitenden Freiflächen für eine Nach- bzw. Umnutzung zur Verfügung. Das verfügbare Areal hat insgesamt eine Größe von ca. 2,56 ha und umfasst die Flächen des ehemaligen Hüppe-Geländes. Aufgrund der Insolvenz des ehemaligen Gewerbebetriebes werden die Flächen für gewerbliche Zwecke nicht mehr benötigt und können somit einer anderen Nutzung zugeführt werden. In Ergänzung des nordwestlich vorhandenen Wohngebietes "Huntepanorama" (Hansa-Ring) bietet sich hier eine Wohnnutzung an. Städtebauliche Zielsetzung ist die Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen in städtebaulicher und architektonischer Qualität, um dem weiterhin gegebenen Bedarf an Wohnbauflächen in der Stadt Oldenburg zu entsprechen, ohne neue Bauflächen im Außenbereich in Anspruch nehmen zu müssen.

Die Stadt Oldenburg hat sich zum Ziel gesetzt, künftig bei allen größeren Wohnbauvorhaben im Stadtgebiet einen Anteil von 2 % der Wohneinheiten für die Nutzung von Asylbewerbern vorzuhalten, um eine Durchmischung sozialer Gruppen zu fördern. Im Plangebiet entspricht dieses einer Wohneinheit für Asylbewerber. Eine Sicherung dieser Nutzung erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bisherige Rechtsverhältnisse

Die Flächen des Plangebietes liegen zu einem Großteil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-753 (Buschhagenweg/Osternburger Kanal) aus dem Jahre 2006, der hier ein Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen hinsichtlich der Immissionen (GEe) festsetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 begrenzt. Es sind drei Vollgeschosse sowie eine Sonderbauweise zulässig. Die maximalen Gebäudehöhen werden gestaffelt mit 12,00 m, 15,00 m bzw. 18,50 m über NN festgesetzt. Die überbaubaren Flächen sind unter Berücksichtigung von Grenzabständen und Beachtung der Bestandsgehölze flächendeckend ausgewiesen. Im nordwestlichen und südlichen Grenzbereich sind Einzelgehölze zur Erhaltung festgesetzt. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Lediglich die geplante Rad- und Fußwegeverbindung von der Planstraße zur Cloppenburger Straße liegt im Bereich des Bebauungsplanes S-576, der seit 1983 rechtsverbindlich ist und hier Gewerbegebiet sowie Mischgebiet entlang der Cloppenburger Straße festsetzt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg aus dem Jahre 1996 stellt neben gewerblichen Bauflächen auch begleitende gemischte Bauflächen beidseitig der Cloppenburger Straße dar. Das bestehende Wohngebiet am Hansa-Ring ist als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)) an die geänderten städtebaulichen Ziele angepasst. Aufgrund der geplanten Nutzung des Geländes zu Wohnzwecken soll eine Darstellung als Wohnbaufläche erfolgen.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt südlich der Autobahnanschlussstelle Oldenburg-Kreyenbrück und somit im Stadtteil Kreyenbrück, der eine sehr gute Infrastruktur aufweist. Die Flächen des Plangebietes wurden bisher für gewerbliche Zwecke genutzt. Auf dem einen Teil dieser Flächen befinden sich Hallen eines Gewerbebetriebes sowie Stellplatzflächen. Auf dem anderen, nordöstlichen Teil ist auf dem ehemals gewerblich genutzten Areal die Etablierung und planungsrechtliche Absicherung von Büro- und Wohnnutzungen vorgesehen. Beide Bereiche sind verkehrstechnisch nicht miteinander verbunden. Auf einem weiteren Teil, im Umgebungsbereich der Hallenbauten, schließen sich die gemischt genutzten Flächen entlang der Cloppenburg Straße an, die über einen Wechsel von Wohnnutzung und kleingewerblicher Nutzung geprägt sind. Die Geschossigkeit liegt zwischen ein- bis zweigeschossigen Gebäuden. Nördlich der Hallenbauten des Hüppe-Geländes grenzt das Wohngebiet am Hansa-Ring an, welches mit bis zu zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern bebaut ist.

Lärmbeeinträchtigungen sind durch Verkehrsgerausche von der Bundesautobahn A 28, die zwischen den Anschlussstellen Kreyenbrück und Marschweg über keine Lärmschutzwände verfügt, und der Cloppenburg Straße zu erwarten. Die vorhandene Bebauung wirkt sich lärmindernd auf das geplante Wohngebiet aus.

Entlang der nördlichen sowie westlichen Grundstücksgrenze des Planbereiches befinden sich mehrere ältere Siedlungsgehölze, die bereits über den Bebauungsplan S-753 planungsrechtlich gesichert sind.

2.3 Zustand und Bewertung von Natur und Landschaft

Die Bedeutung des Gebietes für den Naturhaushalt, Biotop- und Artenschutz wird maßgeblich durch den Siedlungsbestand bestimmt. Während der natürliche Boden dem Podsol-Pseudogley zuzuordnen ist, der überwiegend aus (Fein-)Sanden über Geschiebelehm besteht, ist im Bereich der bestehenden Bebauung und Versiegelung an der Cloppenburg Straße mit einem inhomogenen Oberboden (Auffüllung) zu rechnen.

Der gesamte Bereich ist fast vollständig bebaut und versiegelt. Neben großflächigen, meist eingeschossigen Hallengebäuden (Gewerbenutzung) sind auch die Zufahrten sowie Park- und Hofflächen nahezu vollständig versiegelt. Die wenigen Freiflächen bestehen aus randlichen, z. T. markanten Gehölzbeständen (Eichen, Birken, Ahorn) und Einzelbäumen. Diese Bäume wurden über ein detailliertes Baumaß aufgenommen und, sofern es der Gehölzzustand ermöglichte, in die Planung integriert. An bedeutenden Strukturen sind lediglich die älteren

Siedlungsgehölze am Grundstücksrand hervorzuheben, die als Lebensraum für siedlungstolerante Tierarten, wie für Brutvögel und ggf. für Fledermäuse, von Bedeutung sind.

2.4 Eingriffe in Natur und Landschaft

Für die Eingriffsbeurteilung sind im Wesentlichen Maß und Umfang von Bauflächen (maximale Versiegelungsrate in Form der GRZ) sowie Gebäudehöhe und Ausstattung als wesentliche Kriterien für den Naturhaushalt sowie das Landschafts- bzw. Ortsbild ausschlaggebend.

Bei den Flächen des Plangebietes handelt es sich um einen bereits bebauten und erschlossenen Bereich, der aufgrund der Hallengebäude und Stellplatzflächen nahezu vollständig versiegelt ist.

Für das Plangebiet liegt ein Bebauungsplan vor, so dass für die Eingriffsbeurteilung nicht der reale Bestand, sondern das bisherige Planungsrecht heranzuziehen ist.

Maßgeblich für die Eingriffsregelung sind die Festsetzungen in dem rechtskräftigen Bebauungsplan S-753 aus dem Jahre 2006, die den Festsetzungen der Neuaufstellung gegenübergestellt werden. Der Bebauungsplan S-753 sieht für die allgemeinen Wohngebiete im Doppelhausbereich eine Grundflächenzahl von 0,25 vor. In den Einfamilienhausbereichen wird die Grundflächenzahl auf die gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässige Höchstzahl von 0,4 für allgemeine Wohngebiete erhöht. Im Bereich des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes ist ebenfalls eine gemäß BauNVO zulässige maximale Grundflächenzahl von 0,8 angesetzt.

Aufgrund dieser planungsrechtlichen Vorgaben ist bei einer Neuausweisung von Wohngebieten grundsätzlich eine Reduzierung der Versiegelung anzunehmen, da die festgesetzten Grundflächenzahlen 0,3 bis 0,4 vorsehen, ein zusätzlicher Eingriff liegt demnach nicht vor.

Dennoch werden die folgenden Vermeidungs- und Gestaltungsmaßnahmen fest- und umgesetzt werden:

- Erhaltung der bereits als geschützte Landschaftsbestandteile gesicherten drei Einzelbäume (Eichen) am südwestlichen Plangebietsrand,
- Erhaltung der Baumgruppe zwischen Hansa-Ring und Regenrückhaltebecken,
- Pflanzung von Laubbäumen/Obstbäumen im Straßenraum bzw. zur Gestaltung der Stellplatzflächen,
- Anpflanzung von Hecken entlang der privaten Grundstücksgrenzen,
- Beachtung der artenschutzrechtlichen Vorgaben bei Fällung und Entnahme der Gehölzbestände durch zeitliche Vorgaben bzw. begleitende Untersuchungen.

Da der Bebauungsplan die Wiedernutzbarmachung von Flächen gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) ermöglicht und die zulässige Grundfläche weniger als 20 000 m² beträgt, kann von einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 13 a BauGB abgesehen werden.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Städtebauliches Ziel ist es, auf den nicht mehr benötigten Flächen des Gewerbebetriebes ein Wohngebiet mit ca. 68 Wohneinheiten zu entwickeln. Diese Flächen sind einerseits in Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung am Hansa-Ring sowie des Buschhagenweges und insbesondere im Hinblick auf die landschaftlich reizvolle Lage am Osterburger Kanal für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes geeignet. Die geplante Wohnnutzung fügt sich in die vorhandene Nutzung ein. Eine gewerbliche Nutzung, die bislang auf der Fläche zulässig gewesen wäre, wird an diesem Standort durch den vorliegenden Bebauungsplan ausgeschlossen.

Geplant ist eine gemischte Bebauung aus freistehenden Einfamilienhäusern im östlichen Planbereich, im Inneren des Wohnquartiers Reihenhäuser und in den nördlichen bzw. westlichen Bereichen Mehrfamilienhäuser. In Oldenburg ist nach wie vor ein Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen. Es sollen daher Flächen in verschiedenen Lagen zur Verfügung gestellt werden. In dem Innenstadtnahbereich bietet sich hier die Wohnnutzung als Nachnutzung für die nicht mehr erforderliche gewerbliche Fläche an. Die Infrastruktur ist bereits vorhanden und ein hochwertiges Baugebiet wertet das Wohnen in Kreyenbrück insgesamt auf. Einer innenstadtnahen Verdichtung ist einer flächenintensiven Bebauung in den Randbereichen oder über die Stadtgrenze hinaus aus städtebaulicher Sicht der Vorzug zu geben. Hierdurch wird der Flächenverbrauch in die freie Landschaft und den Außenbereich hinein verringert.

Mit der Ausweisung dieses Wohngebietes soll der Nachfrage nach Baugrundstücken innerhalb der Stadt Oldenburg nachgekommen werden. Dem zunehmenden Konkurrenzdruck vorwiegend im Nahbereich zu den Nachbargemeinden sowie der damit einhergehenden Versiegelung der Landschaft soll mit dem Angebot an attraktiven Wohnbauflächen innerhalb des Oberzentrums Oldenburg entgegengewirkt werden.

Festgesetzt wird für den Bereich der ehemaligen gewerblichen Fläche ein allgemeines Wohngebiet mit dem Ziel, ein Wohngebiet mit städtebaulich anspruchsvoller Qualität für ganz unterschiedliche Wohnformen zu schaffen, das sich durch den prägenden Baumbestand, der öffentlichen Grünfläche und einer besonderen Gestaltung der Vorgartenbereiche auszeichnet.

In direkter fußläufiger Entfernung zu den geplanten Wohnbauflächen befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches eine öffentliche Grünfläche unter anderem mit der besonderen Zweckbestimmung Spielplatzflä-

che (Übernahme aus dem Bebauungsplan S-753). Dieser bereits vorhandene Spielplatz ist ebenfalls ausreichend für den zu erwartenden Mehrbedarf.

Die Art der baulichen Nutzung soll als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Um den wohnbaulichen Charakter des Gebietes nicht zu beeinträchtigen, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von Gartenbaubetrieben und Tankstellen im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.

Ziel der Planung ist es, auch unter wirtschaftlichen Aspekten mit den Siedlungsflächen umzugehen und zentrumsnah attraktiven aber auch ressourcenschonenden Wohnraum zu schaffen. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der geplanten Verdichtung und der Vorprägung durch die vorhandene Bebauung im Umfeld. Die Wohngebiete werden entsprechend dem bestehenden Gebiet am Hansa-Ring mit einer Grundflächenzahl von 0,3 für die Einzelhausbebauung sowie mit 0,4 für die verdichtete Hausgruppen- und Mehrfamilienhausbebauung festgesetzt. Um auf den kleineren, mittig gelegenen Grundstücken bei den Hausgruppen im WA 1 die gleiche Bebauung wie auf den Eckgrundstücken einer Zeile realisieren zu können, wird die Grundflächenzahl für die zwischen den Endhäusern gelegenen Grundstücken im WA 1 auf 0,5 und die Geschossflächenzahl auf 0,8 angehoben. Diese Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 2 BauNVO für allgemeine Wohngebiete ist zulässig, wenn keine nachteiligen Auswirkungen entstehen und öffentliche Belange dem nicht entgegenstehen.

Eine städtebauliche Zielsetzung ist es, auf den nördlich, westlich und südlich gelegenen, größer ausgewiesenen Bauflächen Mehrfamilienhäuser zu realisieren. Um dieses Ziel unter gleichzeitiger Berücksichtigung einer maßvollen Stellplatzversiegelung zu erreichen, wurden hier die Wohneinheiten auf max. sechs Wohneinheiten je Gebäude beschränkt. Auf den acht östlich gelegenen kleinen Bauteppichen sollen Einfamilienhäuser entstehen, so dass hier lediglich eine Wohneinheit pro Gebäude zulässig ist.

Im mittleren Planbereich, der drei Bauteppiche umfasst, sind die Wohneinheiten im Verhältnis zur Grundstücksfläche begrenzt. So ist auf den Bauflächen im allgemeinen Wohngebiet (WA 1) höchstens eine Wohneinheit je mindestens 260 m² Grundstücksfläche zulässig. Somit kann verhindert werden, dass auch bei einer späteren Grundstücksteilung mehrere einzelne Gebäude mit einer untypischen Anzahl von Wohneinheiten entstehen.

3.2 Die weiteren Festsetzungen

Die Geschossigkeit wird im allgemeinen Wohngebiet entsprechend dem Architektenentwurf mit durchgängig zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die Höhenentwicklungen der einzelnen Gebäudetypen werden durch maximale First- und Traufhöhen gegliedert, wobei die maximalen Gebäude-

höhen im Plangebiet von 10,00 m (Einfamilienhäuser) über 10,50 m (Hausgruppen) bis zu 12,00 m (Mehrfamilienhäuser) reichen.

In Ergänzung der verdichteten Bauweise wird eine Strukturierung des Plangebietes durch Grünstrukturen und Heckenpflanzungen vorgegeben. Zur Sicherung und Umsetzung von unverbauten Freiräumen werden einschränkende Festsetzungen für die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen vorgesehen. So sind diese Anlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig bzw. auf den dafür festgesetzten Flächen (GSt = Gemeinschaftsstellplätze).

Die Gebäude sind in einer offenen Bauweise zu errichten. Dabei wird die Stellung der Baufelder so gewählt, dass eine Durchgrünung des Gebietes und Sichtachsen zur Hunteniederung aufrechterhalten werden können. Zwischen den Baufeldern verbleiben nicht verbaubare Grundstücksflächen, die für eine Begrünung und als Freiraum für die Bewohner zur Verfügung stehen und somit eine Auflockerung des verdichteten Bestandes bewirken.

3.3 Örtliche Bauvorschriften

Im Geltungsbereich werden durch örtliche Bauvorschriften die baugestalterischen Vorgaben für die Neubebauung gegeben. Aufgrund der Nähe zum benachbarten Gebiet am Hansa-Ring bedarf es eines einheitlichen Erscheinungsbildes. Durch die öffentlichen Bauvorschriften wird der Rahmen der Gestaltung vorgegeben, jedoch wird auch ein Spielraum für den individuellen Gestaltungswunsch des Einzelnen ermöglicht. Insbesondere die Gestaltung der Grundstücksränder und Einfassung der Nebenanlagen führt zu einer insgesamt optischen Aufwertung des Gebietes.

Die Dachform eines Gebäudes sowie die Dachlandschaften eines Gebietes wirken nachhaltig auf das Gesamterscheinungsbild eines Gebietes ein und sollen daher bestimmte Gestaltungsregeln berücksichtigen. Vor dem Hintergrund moderner Bauarchitektur sind die Hauptdächer als Pult- oder Flachdächer auszubilden:

Hiervon sind ausgenommen:

- Dachgauben, Dacheinschnitte sowie Dachterrassen, die jeweils 1/3 der zugehörigen Traufe nicht überschreiten dürfen,
- Erker, Eingangsvorbauten und Wintergärten,
- Garagen und Nebenanlagen,
- offene Kleingaragen (Carports) sowie
- Müllports.

Die Dächer von Mehrfamilienhäusern sind auch als Flachdach in Verbindung mit einem Staffelgeschoss zulässig.

Als Material für die Dacheindeckung sind ausschließlich nicht glänzende Dachpfannen in den Farbtönen Rotbraun/Rotbunt oder Schwarz/Anthra-

zit zu verwenden. Die sog. engobierten (glänzenden) Dachpfannen sind in der norddeutschen Region nicht siedlungstypisch und können aufgrund der Blendwirkung bei Sonnenschein sehr störend auf die Nachbarschaft einwirken.

Von den vorgenannten Vorgaben zur Materialwahl ausgenommen sind:

- Flachdächer,
- Dachgauben,
- verglaste Dächer, Grasdächer, Anlagen, die der Energiegewinnung dienen,
- Nebenanlagen in Form von Gebäuden und Garagen sowie Carports.

Für die festgesetzten Farbtöne sind die nachstehend aufgeführten Farbmuster nach dem Farbreger RAL einzuhalten. Hierbei sind Zwischentöne zulässig, sofern sie sich aus dem angegebenen Farbspektrum ergeben.

Farbton „Rotbraun/Rotbunt“	Farbton „Schwarz/Anthrazit“
3003, 3009, 3011	9006, 9007
8004, 8012, 8015	7016, 7021

Im Bereich der Hausgruppen/Reihenhäuser ist je Baufeld nur eine einheitliche, gleiche Firstrichtung bzw. einheitliche Flachdächer zulässig, damit diese drei Baufelder eine einheitliche Dachlandschaft entwickeln können.

Für die Außenwände sind ortsübliche Materialien zu verwenden, die sich an der regionaltypischen Bebauung orientieren. Das Außenmauerwerk im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist als Ziegelmauerwerk in Rotbraun/Rotbunt zulässig. Putz- und Holzanteile sowie Zink- und Zementfaserplatten zusammen bis 20 % je Fassadenansichtsseite für untergeordnete Gebäudeteile sind nach Maßgabe des folgenden Farbmusters zulässig.

Hiervon ausgenommen sind Wintergärten.

WA-Gebiet gesamt	nur im Bereich der Hausgruppen	
3003, 3007, 3009, 3001	7035, 7038	1013, 1015, 1018
8004, 8012, 8015, 8016	3022	9001, 9002, 9010

Die privaten Grundstücksränder zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sowie die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind mit Heckenpflanzen gemäß den Pflanzlisten zu begrünen. Eine wandartige Einfassung mit baulichen Strukturen ist nicht zulässig und würde zu einer zu großen optischen Einengung des Gebietes führen.

Die Containerstellplätze, Carports und Müllports sind mit Holzbauwänden einzufassen, die begrünt werden.

3.4 Erschließung

Die Erschließung des Wohngebietes ist über eine neue Anbindung an die Straße Hansa-Ring vorgesehen. Als ein Ergebnis der zuvor durchgeführten frühzeitigen Bürgerinformation zur Bauleitplanung vom 25.04.2013 wurde eine weiterführende Verkehrsuntersuchung¹ beauftragt, um herauszufinden, welche Auswirkungen der zu erwartende Mehrverkehr auf den Verkehrsfluss im Umgebungsbereich des Plangebietes hat. Die wesentlichen gutachterlichen Aussagen werden hier wiedergegeben.

Grundlage der Untersuchung waren die bestehende Knotenstromzählung der Stadt Oldenburg sowie eigene örtliche Begehungen des Gutachters.

Der bestehende Knotenpunkt Cloppenburger Straße/Buschhagenweg/Sandkamp ist mit einer verkehrsabhängig gesteuerten Signalanlage ausgestattet, welche mit einer Priorisierung für den ÖPNV versehen ist. Anschließend ist Ziel, den Verkehr der Cloppenburger Straße abzubauen. Daher kommt es in den Stoßzeiten/Hauptverkehrszeiten zu erheblichen Rückstaus bis in die angrenzenden Straßenabschnitte hinein. Hier von betroffen ist auch die vom Buschhagenweg/Niedersachsendamm abgehende Straße Hansa-Ring, wo Aufstaulängen von bis zu 100 m (gemessen von der Cloppenburger Straße aus) beobachtet wurden. Eine Zufahrt zur Tankstelle oder auch das Queren der Straße Niedersachsendamm/Buschhagenweg durch den nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer wird hierdurch stark eingeschränkt.

Für eine weitere Verkehrsprognose wird seitens der Stadtverwaltung Oldenburg von einer Stagnation der weiteren Verkehrsbelastung ausgegangen, so dass für die Prognose 2028 die Zählraten des Jahres 2012 veranschlagt wurden.

Die neue Wohnbebauung auf dem ehemaligen Hüppe-Gelände wird zu einer Steigerung der Verkehrsbelastung auf dem Hansa-Ring von 50 % führen. Die Gesamtbelastung der ca. 785 Kfz/Tag liegt innerhalb des für Wohnwege verträglichen Maßes². Diese Verkehrsmengen sind als sehr gering und unproblematisch für den vorhandenen Verkehrsraum des Hansa-Rings zu sehen.

Die Achse Niedersachsendamm/Buschhagenweg würde mit einer zusätzlichen Verkehrsmenge von 3,1 % täglich belastet. Der Knotenpunkt Cloppenburger Straße/Buschhagenweg/Sandkamp würde eine Steigerung um 0,8 % der täglichen Verkehrsmenge erfahren.

¹ Verkehrsuntersuchung ehemaliges Hüppe-Gelände, IST, Schortens, Juni 2013

² RAST 06, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, 2006

Es zeigt sich, dass sich durch die neuen zu erwartenden Verkehrsmengen aus dem neuen Wohngebiet heraus keine maßgeblichen Einflüsse auf die Verkehrsbelastungen der umgebenden Straßen ableiten lassen.

Im Bereich der Anbindung Buschhagenweg/Niedersachsendamm muss allerdings vermehrt mit Fahrzeugen gerechnet werden, die aufgrund des Rückstaus bzw. fehlender Zeitlücken nicht auf die übergeordnete Straße einbiegen können. Ob hier die Installierung eines Vorsignals hilfreich wäre, ist im weiteren Verfahren auch im Zusammenhang mit dem bestehenden und bevorrechtigten Knotenpunkt Cloppenburg Straße zu prüfen.

Die Verkehrsuntersuchung vom Ingenieurbüro Dr. Schwerthelm und Tjardes GbR (IST) bestätigt im Wesentlichen die Auffassung der Stadt, dass die verkehrliche Anbindung weitgehend unproblematisch ist, da die zu erwartende Verkehrszunahme nicht wesentlich ist. Zu Hauptverkehrszeiten werden gewisse Einschränkungen aufgrund der Lage im Straßennetz unvermeidbar sein.

Die Erschließung des Plangebietes für den Kfz-Verkehr wird durch eine Ringerschließung vom Hansa-Ring aus gesichert. Um einen ausreichenden Schutz der dort befindlichen Baumgruppe zu erhalten, wird die Erschließung in einem Bogen um diese Bäume herumgeführt und direkt an die nördliche Grenze des Geltungsbereiches gelegt. Die interne Erschließungsstraße im allgemeinen Wohngebiet ist mit 6,50 m ausreichend dimensioniert, um die privaten Verkehre wie auch die Ver- und Entsorgung des Gebietes sicherzustellen. Von dieser Ringstraße aus werden alle Grundstücke erschlossen.

Ergänzend zur geplanten Ringerschließung des Plangebietes verbindet ein Fuß- und Radweg im Süden die Wohnbauflächen mit der Cloppenburg Straße. Im Norden des Plangebietes ergänzt ein privater Stichweg die Erschließungssituation.

Zwischen Spielplatz und Regenrückhaltebecken verläuft eine weitere, 3,00 m breite fußläufige Wegeverbindung und bindet das Plangebiet an den Hansa-Ring an.

Eine Durchfahrt für den Kfz-Verkehr in Richtung Cloppenburg Straße ist dauerhaft nicht geplant.

Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze werden in die öffentliche Verkehrsfläche integriert. Die Stadt fordert einen Einstellplatz pro drei bis fünf Wohneinheiten. Bei rd. 68 Wohneinheiten im allgemeinen Wohngebiet ergibt sich ein Bedarf von 14 bis 22 Parkplätzen. Im städtebaulichen Konzept sind 24 gekennzeichnete Parkplätze im Straßenraum vorgesehen. Diese werden für ausreichend erachtet, da bei den Mehrfamilienhäusern i. d. R. schon Besucherstellplätze berücksichtigt sind.

Die öffentlichen Parkplätze im Bereich der Einfamilienhausbebauung werden durch Baumanpflanzungen gegliedert. Ergänzend hierzu werden

Teile der öffentlichen Verkehrsfläche, die funktional nicht für die Straßenführung bzw. die Stellplätze benötigt werden, als Verkehrsgrün festgesetzt.

Die erforderlichen privaten Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet werden als ebenerdige Stellplätze und Carports hergestellt. Die Stellplätze für die Einzel- und Reihenhausbebauung sind den jeweiligen Grundstücken zugeordnet. Gleichzeitig erhalten die Carports rückwärtige Abstellbereiche für die einzelnen Wohneinheiten.

Die schadlose Oberflächenentwässerung erfolgt gemäß den Vorgaben des Nds. Wassergesetzes (NWG) vorrangig über Versickerung auf den eigenen Grundstücksflächen. Dies erfolgt in Verbindung mit Retentionsmaßnahmen (Zwischenspeicherung) über eine gedrosselte Einleitung in das bestehende Regenrückhaltebecken, welches für das Baugebiet „Hansa-Ring“ angelegt wurde.

Die Einleitungsmenge in oberirdische Gewässer oder die Kanalisation ist durch geeignete Maßnahmen auf eine zulässige Abflussmenge gemäß den Entsorgungsbedingungen des OOWV auf 1,5 l/(s x ha) zu begrenzen. Die Realisierung der Maßnahmen ist im Rahmen eines Entwässerungsantrages mit dem OOWV abzustimmen. Dabei ist die Vermeidung von Versiegelungen insbesondere auf den Baunebenflächen auf ein Minimum zu begrenzen.

Für die Flächen, die bisher nicht an dieses Rückhaltebecken angeschlossen sind, wird der erforderliche Rückhalteraum in Stauraumkanälen DN 1000 innerhalb des neu zu schaffenden Straßennetzes vorgesehen. Die Einleitung des unbelasteten Oberflächenwassers in das Rückhaltebecken soll im südlichen Bereich des Regenrückhaltebeckens, im Zuge der Rad- und Fußwegeverbindung am Kinderspielplatz, erfolgen.

Werden im Zuge der Umsetzung der Baumaßnahmen für die Erstellung möglicher Keller Grundwasserabsenkungen erforderlich, so sind diese genehmigungspflichtig. Entsprechende Unterlagen sind bei der Stadt Oldenburg - untere Wasserbehörde - einzureichen.

Die Schmutzwasserentsorgung kann an das bestehende Entsorgungssystem im Hansa-Ring angebunden werden. Dieser Anschluss wird, ebenso wie die Anbindung der gedrosselten Einleitung des Oberflächenwassers, im Bereich der Rad- und Fußwegeverbindung am Kinderspielplatz erfolgen.

Für den geplanten Anschluss an den Kanal und an das Regenrückhaltebecken ist ein Entwässerungsantrag mit entsprechendem Entwässerungskonzept erforderlich und mit dem OOWV abzustimmen. Ein differenziertes Entwässerungskonzept ist in Bearbeitung und Abstimmung mit der Stadtverwaltung Oldenburg.

Die Fahrwege sowie die Anordnung der Stellplätze sind auf die Erfordernisse des Brandschutzes abgestimmt und ausreichend dimensioniert.

Der Nachweis der Löschwasserversorgung erfolgt im nachgelagerten Genehmigungsverfahren.

Für eine ausreichende Löschwasserversorgung sind die Vorgaben der DVGW Arbeitsblätter W 405 und W 331 mit einem Löschwasserbedarf von 96 m³/h zu berücksichtigen. Eine zügige Löschwasserentnahme ist mit Unterflurhydranten nach DIN 3221, Teil 1, zu ermöglichen.

Für das bestehende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des OOWV sind die erforderlichen Schutzabstände zu beachten. Es handelt sich hierbei um Schutzbereiche für ein Grabenelement sowie eine Gewässerverrohrung.

3.5 Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich befinden sich mehrere Bäume und Baumgruppen, die festgesetzt werden. In deren Schutzbereich sind alle baumgefährdenden Maßnahmen generell untersagt, siehe Festsetzung § 5 Abs. 1 der Satzung. Insbesondere die neuen Erschließungswege nehmen auf den vorhandenen Baumbestand Rücksicht.

Die in der Planzeichnung festgesetzten drei Eichen am südlichen Plangebietsrand sind gem. § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 22 Nds. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (NAGBNatSchG) als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt. Der dauerhafte Erhalt dieser Bäume ist gemäß Satzungstext zu sichern.

Im Westen des Plangebietes befinden sich ein Regenrückhaltebecken sowie ein Spielplatz, die beide als öffentliche Grünflächen festgesetzt werden. Beide Festsetzungen wurden aus dem Bebauungsplan S-753 übernommen und haben weiterhin Bestand. Das Regenrückhaltebecken sichert mit seiner begleitenden Bepflanzung ein offenes Landschaftsbild und dient in Verbindung mit den Wegen als Verbindungsachse zur freien Landschaft der Naherholung. Der Erhalt der Bäume und die naturnahen Rückhaltemaßnahmen sorgen für eine ökologische und gestalterische Aufwertung der öffentlichen Grünflächen. Des Weiteren trägt das Anpflanzen von Hecken auf privaten Flächen zur Eingrünung des neuen Wohnquartiers bei. Der Erschließungsträger verpflichtet sich vertraglich zur Anpflanzung der Hecken entlang der Straßen sowie Rad- und Fußwege.

Die Stellplatzflächen werden pro vier Stellplätze mit je einem standortgerechten Laubbaum gegliedert.

Die Neuanpflanzungen sowie Bestandsgehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die folgenden Gehölze können u. a. Verwendung finden:

1. Großbäume	
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus laevis	Flatterulme
Ulmus minor	Feldulme
Ulmus glabra	Bergulme

2. Mittelgroße Bäume	
Ainus glutinosa	Schwarzerle
Betula pubescens	Schwarzbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitterpappel

Kleine Bäume/baumartige Sträucher (geeignet für freiwachsende Hecken)	
Acer campestre	Feldahorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Ligustrum vulgare „Lodense“	Zwerg-Liguster
Prunus padus	Gemeine Traubenkirsche
Salix triandra	Mandelweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Salix pentandra	Lorbeerweide

4. Großsträucher (> 5 m) (geeignet für freiwachsende Hecken)	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Zweigriffeliger Weißdorn
Ilex aquifolium	Stechpalme
Salix caprea	Salweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Taxus baccata	Eibe

5. Schnitthecken	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Ligustrum vulgare „Lodense“	Zwerg-Liguster
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Taxus baccata	Eibe

3.6 Artenschutz

Mit der Umsetzung der Planung müssen gem. § 44 BNatSchG folgende Artenschutz-Verbotstatbestände geprüft werden:

- *Verletzung und Tötung*

Bei der Realisierung der Planung werden die festzusetzenden Gehölze der Randbereiche erhalten, so dass keine wesentlichen Siedlungsgehölze gerodet werden. Aufgrund dieses Bestandes ist sowohl mit dem Vorkommen von siedlungstoleranten Brutvögeln als auch ggf. von Höhlenbrütern auszugehen.

Zur Vermeidung von Verlusten vorkommender und brütender Vögel sind bauvorbereitende Maßnahmen, wie Baufeldfreimachung oder Gehölzfällungen, die ggf. aus Gründen der Sicherungspflicht erforderlich werden, außerhalb der Brutzeiten der Vögel durchzuführen (Gehölzfällungen nur im Winter von 01.10. bis 28.02., Baufeldfreimachung (einschl. Gebäudeabriss) nicht in der Zeit vom 01.03. bis 15.07.).

Ein Vorkommen von Fledermäusen kann nach aktueller Kartierung bzw. Begehung ausgeschlossen werden. Im Vorfeld der Maßnahme wurde eine Ausflugskontrolle mit Detektoren sowie Kartierung hinsichtlich möglicher Fledermauswochenstuben oder -schlafplätzen durchgeführt. Das Winterquartierpotenzial ist gering, da es keine frostfreien, feuchten (Keller)bereiche in den Gebäuden gibt. Ein Abriss der Gebäude kann demnach problemlos erfolgen.

- *Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten*

Mit der Umnutzung dieses innerörtlichen Standortes ist aufgrund der Bestandssituation und der innergebietslichen Gestaltungsmaßnahmen einerseits und der vergleichbaren Strukturen im Umfeld andererseits davon auszugehen, dass die ökologische Funktion als Brutraum und potentiell Fledermaushabitat zumindest im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen angenommen werden.

- *Störungen*

Eine Zunahme an Störungen in diesem Raum wird aufgrund der Randstörungen durch den Straßenverkehr, des Brutvogelaufkommens überwiegend siedlungstoleranter bzw. ubiquitärer Arten und der Bestandssituation an gewerblicher und Wohnnutzung nicht angenommen.

Somit stehen zusammenfassend artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Planung - unter Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (vor allem Bau- und Ausfallzeiten, Kontrollen bei Fäl-

lung und Abriss) sowie dem Erhalt der bedeutenden Gehölzbestände - dauerhaft nicht entgegen.

3.7 Immissionsschutz

Die Flächen im Plangebiet sind durch den Verkehrslärm von der Autobahn A 28 sowie der Cloppenburger Straße als auch durch den gewerblichen Lärm der benachbarten Nutzungen, der Tankstelle, Parkplätze sowie Waschanlage, vorbelastet. Zur Beurteilung der Auswirkungen der gesamten Lärmsituation wurden im Vorfeld schalltechnische Gutachten sowie eine ergänzende Beurteilung des gewerblichen Lärms³ durchgeführt, um zu überprüfen, inwieweit durch die Realisierung des Gebietes ggf. Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Die wesentlichen gutachterlichen Aussagen werden hier wiedergegeben.

Gemäß dem Architektenentwurf sollen im Geltungsbereich 68 Wohneinheiten realisiert werden, die im Gebiet und auf die Umgebung Mehrverkehre bewirken. Grundlage der Untersuchungen war eine Verkehrszählung der Stadtverwaltung Oldenburg vom 08.11.2012 sowie ein Schallausbreitungsmodell. Diese geht von einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge (DTV) von 545 Kfz/24 h und einem Lkw-Anteil von 3,5 % aus. Die Lkw-Belastung wird sich auf die reine Güterversorgung des Wohngebietes beziehen, so dass zur Nachtzeit keine Lkw-Verkehre zu verzeichnen sein werden.

In einem allgemeinen Wohngebiet sind gemäß DIN 18005, Beiblatt 1, Orientierungswerte von 55/45 dB(A) tags/nachts maßgeblich einzuhalten. Gemäß den gutachterlichen Aussagen werden die Beurteilungsspiegel für die zu erwartende Gesamtbelastung aus dem öffentlichen Straßenverkehr auf dem Hansa-Ring an allen maßgeblichen Immissionspunkten eingehalten bzw. unterschritten. Dies gilt sowohl für den Tag als auch für den Nachtzeitraum.

Aufgrund der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung ist die verkehrliche Erschließung des geplanten Wohngebietes auf dem Hüppel-Gelände über die Straße Hansa-Ring aus immissionsschutzrechtlicher Sicht als unproblematisch einzustufen. Zusätzliche Maßnahmen zur Minderung der Verkehrsräusche sind daher nicht erforderlich.

Gemäß den Pfandarstellungen des Bebauungsplanes S-753 gelten für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches der Lärmpegelbereich II, im vorderen Bereich der Bauzeile an der Cloppenburger Straße hin auch die Lärmpegelbereiche III und sehr kleinflächig der Lärmpegelbereich IV. Da sich diese Bereiche nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-797 befinden, werden sie informell genannt, es erfolgen diesbezüglich keine immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen.

³ Schalltechnisches Gutachten zu den Verkehrslärmimmissionen durch die Erschließung des Baugebiets über den Hansa-Ring, itap, 25. März 2013
Beurteilung des Verkehrslärms und gewerblicher Lärmimmissionen auf dem Gebiet des Bebauungsplanes S-797, itap, 02. Oktober 2013

Parkplatzlärm/Gewerbelärm

Die relevanten gewerblich bedingten Geräuschimmissionen sind auf dem Gebiet des Bebauungsplans durch die Stellplatzverkehre der Firmen EWE und Hansa sowie durch den Betrieb der freien Tankstelle und der Waschanlage an der Cloppenburger Straße zu erwarten.

Die ermittelten Geräuschpegel durch den täglichen Stellplatzwechsel unterschreiten den maßgeblichen Orientierungswert von 55 dB(A) zur Tagzeit um mehr als 10 dB, so dass auf dem Gebiet des Bebauungsplans keine unzumutbaren Geräuschimmissionen durch den Betrieb der Stellplatzanlagen zu erwarten sind.

Die ermittelten Geräusche der Waschanlage wurden zum einen durch den Verkehrslärm der Cloppenburger Straße als auch durch das Tankstellengebäude sowie das dahinterliegende Gebäude abgeschirmt. Die Waschanlagengeräusche (hier wesentlich: Gebläse) wurden mit 50 dB(A) als Mittelungspegel am nördlichen Gebietsrand des Bebauungsplans ermittelt. Unter der Annahme, dass die Waschanlage nur tagsüber in Betrieb ist, wird keine Überschreitung des Orientierungswertes von 55 dB(A) zu erwarten sein. Der Betrieb dieser Waschanlage erfolgt heute bereits unter der Maßgabe der benachbarten Bestandsnutzung, die zu einem großen Anteil durch eine Wohnnutzung geprägt ist.

Die schalltechnischen Untersuchungen haben ergeben, dass die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete sowohl hinsichtlich des Verkehrslärms als auch durch gewerblich bedingte Geräuschimmissionen auf dem gesamten Gebiet des Bebauungsplans eingehalten werden. Es werden keine immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan S-797 erforderlich.

3.8 Altlasten/Kampfmittel

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster der Stadt Oldenburg unter der Nr. 267 verzeichnet. Es werden gemäß eines Gutachtens aus dem Jahr 2000 (Geologisches Institut Reitz, Stuhr) in einem Teil des Gebäudekomplexes sanierungsbedürftige Bodenbelastungen durch PAK (Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe) und eine erhöhte Belastung durch Zink festgestellt. Da weder das Ausmaß der Verunreinigung noch die Lage im Gesamtkomplex ausgewiesen ist, sind für das Gelände im Baugenehmigungsverfahren aufgrund der vorgesehenen Umnutzungen weitere Untersuchungen nach Maßgabe der unteren Bodenschutzbehörde erforderlich.

Für den Geltungsbereich liegt nach der städtischen Kampfmittelbelastungskarte kein Kampfmittelverdacht vor.

4. Städtebauliche Daten

Größe des Geltungsbereiches:	25 671 m ²
Allgemeines Wohngebiet:	15 732 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche:	2 828 m ²
Private Straßenverkehrsfläche:	1 081 m ²
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Fußgänger und Radfahrer):	655 m ²
Öffentliche Grünfläche (Regenrückhaltebecken, Spielplatz, Verkehrsgrün):	5 377 m ²

5. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung

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

Vor Satzungsbeschluss wird die Stadt Oldenburg mit dem Investor einen städtebaulichen Vertrag abschließen, der die Übernahme verschiedener städtebaulicher Leistungen und die dafür anfallenden Kosten sowie die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen verbindlich regelt.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) in seiner Sitzung am 31.03.2014 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, 02.05.2014

gez. Schwandner

L. S.

Oberbürgermeister