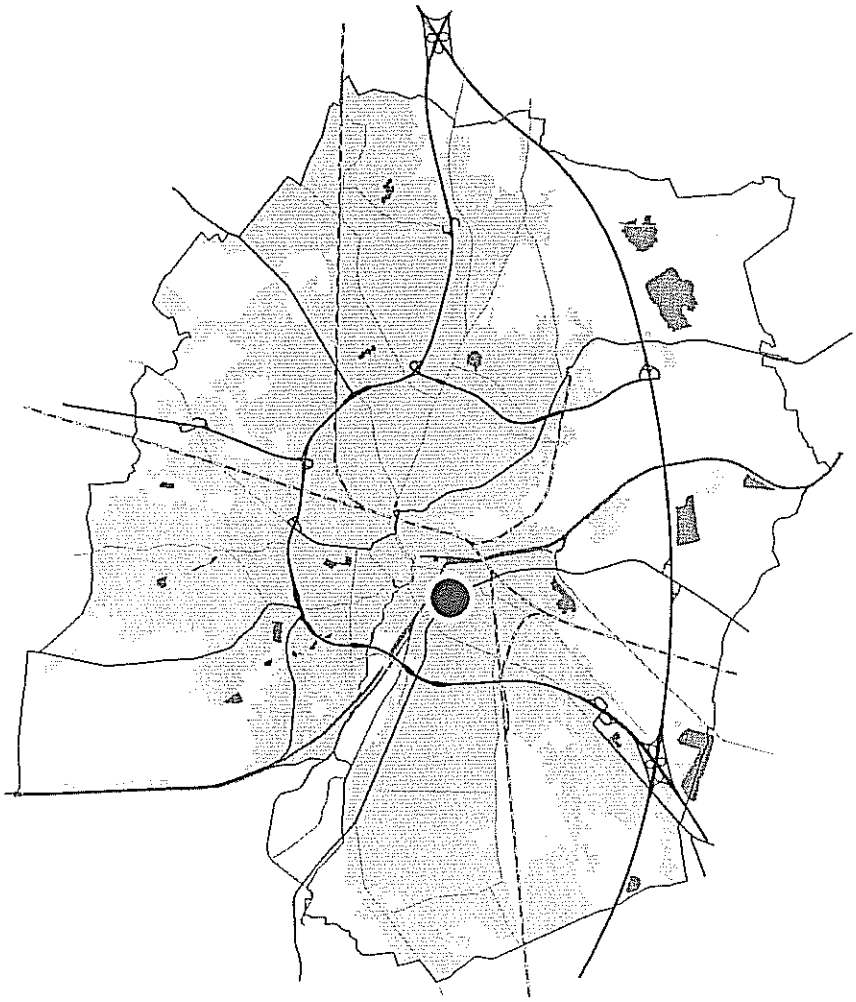
Bebauungsplan O-799

(Stedinger Straße / Dedestraße)

ohne
örtliche Bauvorschriften

Begründung

Rechtsverbindlich seit: 14.01.2011



Stadtplanungsamt
STADT OLDENBURG i.O.

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung **3**

2. Rahmenbedingungen **4**

2.1 Bisherige Rechtsverhältnisse 4

2.2 Örtliche Gegebenheiten 5

2.3 Zustand und Bewertung von Natur und Landschaft 6

2.4 Eingriffe in Natur und Landschaft 7

2.5 Nichtdurchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung 9

3. Inhalt des Planes **9**

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen 9

3.2 Die weiteren Festsetzungen 10

3.3 Berücksichtigung von Natur und Landschaft 12

3.4 Erschließung 12

3.5 Immissionsschutz 13

3.6 Altlasten und Kampfmittel 15

4. Städtebauliche Daten **16**

5. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung **16**

1. Anlass und Ziel der Planung

Nach Aufgabe der bis zum Jahre 2009 angesiedelten Nutzung eines Steinmetzbetriebes stehen die Flächen der Flurstücke 1859/121, 1594/123, 118/7 und 1920/118 im Bereich Stedinger Straße/Weitzstraße für eine Nachnutzung zur Verfügung. Ziel der Planung ist, durch Revitalisierung von versiegelten und aktuell nicht genutzten Flächen die Innenentwicklung zu fördern. Entsprechend der zentralen Lage im Stadtgebiet soll in diesem Bereich ein hochwertiges Wohnquartier in einer dem städtischen Wohnen angemessenen Dichte entstehen, das durch soziale Einrichtungen ergänzt wird.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf den Flächen des Plangebietes basieren auf einem städtebaulichen Konzept, das auf den zur Stedinger Straße ausgerichteten Flächen einen baulichen Rahmen durch eine mindestens zwei- und maximal dreigeschossige Bebauung analog der Festsetzungen des südlich angrenzenden Bebauungsplanes O-763 vorsieht. Beidseitig der Weitzstraße erfolgt eine Abstufung durch eine zweigeschossige Bebauung, die an die Festsetzungen des Bebauungsplanes O-763 mit maximal zwei Vollgeschossen anknüpft.

Auf dem bisher von der Firma Urner gewerblich genutzten Gelände sollen eine Wohnanlage und ein Altenpflegeheim errichtet werden. Das Altenpflegeheim mit ca. 40 Plätzen in dreigeschossiger Bauweise wird der Stedinger Straße zugeordnet und fügt sich in die Gesamtentwicklung dieser Straße mit höherer Verdichtung ein. Zur Weitzstraße hin ausgerichtet soll eine Wohnanlage mit 22 Wohneinheiten entstehen. Vorgesehen ist eine Mehrgenerationenwohnanlage, ähnlich wie auf dem südlich angrenzenden ehemaligen Bahlsen-Gelände. Dabei ist ein Wohnmix aus Eigentumswohnungen, Mietwohnungen und geförderten Wohnungen geplant.

Im südlich angrenzenden Bereich wurde bereits das ehemals gewerblich genutzte Gelände der Firma Bahlsen in ein Wohnquartier mit ergänzenden sozialen Einrichtungen umgenutzt. Vorhanden sind hier ein Wohnheim für Behinderte, ein Mehrgenerationenhaus, ein Schulbereich mit Sporthalle, eine Werkstatt und eine Mensa. Die geplanten Nutzungen fügen sich somit gut in das vorhandene Quartier ein.

Die geplante Neubebauung mit Außenanlagen wird durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen in das Quartier integriert. Entsprechende Freiraumqualitäten werden durch private Außenwohnbereiche, durch eine fußläufige Durchlässigkeit und durch die Sicherung vorhandener raumwirksamer Gehölze berücksichtigt.

Die erforderlichen Stellplätze werden durch offene Stellplatzanlagen für die Wohnanlage und eine Tiefgarage unter dem Altenpflegeheim gesichert. Die verkehrliche Anbindung der Tiefgarage erfolgt über die Stedinger Straße. Zur Sicherung einer ausreichend breiten Zu- und Abfahrt im Nordosten wird das Gebäude Stedinger Straße Nr. 38 abgerissen, das Haus Nr. 36 bleibt erhalten. Zudem stehen optionale Flächen auf dem südlich angrenzenden ehemaligen Bahlsen-Gelände für eine Überwegung zur Verfügung. Die Flächen will der Investor künftig erwerben, für die Umsetzung des Vorhabens sind diese jedoch nicht zwingend erforderlich.

Die Wohnanlage wird über die Weitzstraße erschlossen. Die erforderlichen Stellplätze werden nördlich des Gebäudes angeordnet. Sowohl an der Stedinger Straße als auch an der Weitzstraße sind Stellplätze für Müllbehälter vorgesehen.

Zielsetzung ist eine fußläufige Grün- und Freiraumverbindung der künftigen Wohnanlagen auf dem Gelände Urner mit den vorhandenen Wohn- und Mischnutzungen auf dem ehemaligen Bahlsen-Gelände. Hierdurch ist eine Vernetzung des gesamten Quartiers beabsichtigt. Die fußläufige Verbindung nach Süden lässt sich jedoch derzeit planerisch nicht umsetzen, da seitens der Grundstückseigentümer keine Bereitschaft besteht, die Flächen für die beabsichtigte Nutzung zur Verfügung zu stellen. Daher wurde die betreffende Fläche nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hineingenommen. Die Sicherung eines Freiraumes im Zuge der o. g. Verbindung kann planerisch ebenfalls nicht umgesetzt werden, da die angestrebte Einigung mit dem Grundstückseigentümer noch nicht zum Abschluss gebracht wurde und hier derzeit Baurechte bestehen. Um Entschädigungsansprüche zu vermeiden, wurde die betreffende Fläche ebenfalls nicht in den Geltungsbereich einbezogen. An der Grundidee, das künftige nördliche Wohnquartier durch eine Grün- und Freiraumverbindung mit dem südlichen Quartier zu vernetzen, wird jedoch festgehalten. Hierzu wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens eine nachbarrechtliche Einigung angestrebt.

Aufgrund der Betriebsaufgabe des gewerblichen Steinmetzbetriebes und der daraus resultierenden möglichen Umwandlung in ein Wohnquartier sind die im südlich angrenzenden Bebauungsplan O-763 vorgesehenen Maßnahmen zum Lärmschutz nicht mehr erforderlich. Daher wird der betreffende Bereich in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes O-799 mit aufgenommen, um die Festsetzung der Lärmschutzwand wieder aufzuheben.

In dem Bebauungsplan werden auch die angrenzenden überwiegend wohngenutzten Flächen bis zur Dedestraße und zur Alteneschstraße mit einbezogen, um für das Quartier eine einheitliche Rechtsgrundlage zu schaffen.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bisherige Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan 1996 stellt die Flächen des Plangebietes auf den Flurstücken des ehemaligen Steinmetzbetriebes als gewerbliche Baufläche dar. Der Abschnitt zwischen Weitzstraße, Stedinger Straße und Dedestraße ist als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bereich zwischen Weitzstraße und Alteneschstraße ist als Wohnbaufläche dargestellt. Westlich, östlich und nördlich anschließend sind im Flächennutzungsplan 1996 gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen dargestellt.

Für den südlichen Bereich wurde eine Flächennutzungsplanänderung zur Darstellung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen parallel zum Bebauungsplanverfahren O-763 durchgeführt.

Da die Bauleitplanung zum Bebauungsplan O-799 der Wiedernutzbarmachung von Flächen dient und somit gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)

als beschleunigtes Verfahren durchgeführt wird, soll der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes O-799 überplant im Wesentlichen den Bebauungsplan O-234 aus dem Jahre 1970. Der Bebauungsplan O-234 setzt für die Flächen des ehemaligen Steinmetzbetriebes ein Gewerbegebiet fest. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 2,0 sowie einer offenen Bauweise mit einer maximal dreigeschossigen Bauweise festgesetzt.

Das verbleibende Quartier zwischen Weitzstraße, Stedinger Straße und Dedestraße ist als Mischgebiet festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt hier 0,4, die Geschossflächenzahl 1,0 in offener Bauweise mit maximal drei Vollgeschossen. Die Flächen zwischen der Weitzstraße und der Alteneschstraße sind als allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 sowie einer offenen Bauweise mit einer maximal zweigeschossigen Bauweise festgesetzt. Teile der Stedinger Straße und der Dedestraße sowie der Weitzstraße sind als Verkehrsfläche festgesetzt.

Im südlichen Abschnitt wird ein Teilbereich des Bebauungsplanes O-763 aus dem Jahre 2006 vom Bebauungsplan O-799 überlagert. Hier sind Flächen für Vorkehrungen zum Lärmschutz (Lärmschutzwand) auf Flächen eines Mischgebietes und eines allgemeinen Wohngebietes festgesetzt. Die Mischgebiete im angrenzenden Bebauungsplan O-763 sind parallel zur Stedinger Straße festgesetzt und beinhalten eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,5. Im direkten Anschluss an die Stedinger Straße sind mindestens zwei Vollgeschosse und maximal drei Vollgeschosse zulässig. Für das verbleibende Mischgebiet sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Für die Mischgebiete gilt eine abweichende Bauweise, die auch Gebäudelängen über 50 m zulässt. Die allgemeinen Wohngebiete westlich der Weitzstraße sind mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 in maximal dreigeschossiger abweichender Bauweise festgesetzt. Für das unmittelbar an den Bebauungsplan O-799 angrenzende und das östlich der Weitzstraße gelegene allgemeine Wohngebiet sind nur zwei Vollgeschosse zulässig, entsprechend gilt eine Geschossflächenzahl von 0,8. Zudem ist hier eine offene Bauweise festgesetzt.

Zur Sicherung einer fußläufigen Durchlässigkeit ist zwischen der Stedinger Straße und der Weitzstraße bzw. Alteneschstraße ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Ein weiteres Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sichert die Anbindung der Weitzstraße an die Ulmenstraße.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Die Flächen des ehemaligen Steinmetzbetriebes sind durch die kleinteiligen Straßenrandgebäude und die inneren großflächigen Produktions- und Lagerhallen in überwiegend eingeschossiger Bauweise gekennzeichnet. Bis auf einen kleinen Gartenbereich sind die Hofflächen vollständig versiegelt.

Nördlich des Urner-Geländes - zwischen Stedinger Straße, Dedestraße, Weitzstraße und Alteneschstraße - ist überwiegend eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung vorhanden. Lediglich zwei Gebäude sind dreigeschossig. An der Ecke Dedestraße/Weitzstraße ist ein Planungsbüro vorhanden. Auf diesem Grundstück befindet sich rückwärtig ein Parkplatz mit einer ortsbildprägenden Kastanie. Auf den beiden südlich angrenzenden Grundstücken sind ebenfalls ortsbildprägende Bäume (zwei Kastanien und zwei Linden) vorhanden.

Die Gebäude auf den Grundstücken sind als Baudenkmale ausgewiesen. Ortsbildprägende Bäume befinden sich zudem an der Stedinger Straße.

Die Flächen Urner sind verkehrlich sowohl an die Stedinger Straße als auch an die Weitzstraße angebunden. Dabei ist der nördliche Abschnitt der Weitzstraße öffentlich, der südliche Abschnitt der Straße gehört zum Grundstück Urner. Das Grundstück Weitzstraße Nr. 11 wird ebenfalls über diese private Zuwegung erschlossen.

Südlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich zwischen Stedinger Straße und Weitzstraße eine Sporthalle mit Parkplätzen, die Waldorfschule mit Spielplatz und Mensa, eine Behindertenwerkstatt, ein Behindertenwohnheim und eine Mehrgenerationenwohnanlage. Zwischen diesen Einrichtungen ist ein zentraler Platz angeordnet, der in eine fußläufige Verbindung zwischen Stedinger Straße und Weitzstraße eingebunden ist. Des Weiteren besteht eine fußläufige Verbindung zum Parkplatz zwischen der Sporthalle und der Behindertenwerkstatt.

2.3 Zustand und Bewertung von Natur und Landschaft

Das Plangebiet wird naturräumlich einem Ausläufer der Osenberge zugeordnet. Nach Osten schließen sich die Oldenburger Moore an.

Das Dünengebiet der Osenberge ist im Stadtgebiet durch dichte Besiedlung und gewerbliche Nutzung im Stadtgebiet von Oldenburg weitgehend überformt.[1]

Aus den Talsandniederungen sind bei geringem mittlerem Grundwasserhoch- und -niedrigstand (3 bis 10 dm) Gley-Böden hervorgegangen.[2]

Im Landschaftsplan der Stadt Oldenburg wird das Plangebiet sowohl in der Bedeutung für den Boden als auch für den Wasserhaushalt als „Bereich mit eingeschränkter Bedeutung" eingestuft.

Die Bedeutung des Gebietes für Natur und Landschaft wird maßgeblich durch die Lage innerhalb des geschlossenen Stadtgebietes von Oldenburg und durch die bereits bestehende Bebauung bestimmt. Erschlossen und begrenzt wird das Gebiet in Westen durch die Stedinger Straße, im Norden von der Dedestraße und im Osten von der Weitz- und Alteneschstraße. Von diesen Straßen aus erfolgt auch die Bebauung mit Ein- und Mehrfami-

[1] Landschaftsplan Stadt Oldenburg 1996
[2] Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung: Böden in Niedersachsen, Hannover

lienhäuser mit kleinen umgebenden Gartengrundstücken im Norden und Osten. Es überwiegen ein- bis dreigeschossige Gebäude, die von versiegelten Parkplätzen und Zufahrten sowie von Rasenflächen und gestalteten Gärten gesäumt werden.

Das Wohngebiet an der Alteneschstraße wird von den Gebäuden der ehemaligen Schule bestimmt. Die Gebäude weisen derzeit eine Wohnnutzung auf, die Freiflächen werden u. a. von alten Laubbäumen bestimmt.

Im südlichen Planbereich an der Weitzstraße ist das Grundstück Nr. 11 mit umfangreichen Gehölzbeständen ausgeprägt. Neben Laubbäumen, wie Birken und Ahorn, kommen auch verschiedene Obstbäume vor. Im Süden, über die Stedinger Straße erschlossen, schließen sich die Produktions- und Bürogebäude sowie Außenanlagen des Steinmetzbetriebes an. Bis auf einen kleinen Gartenbereich sind die Hofflächen vollständig versiegelt.

An bedeutenden Strukturen sind im Norden einzelne Laubbäume im Straßenraum sowie im Bereich des ehemaligen Schulhofes Alteneschstraße Nr. 13/15 und innerhalb des südlichen Grundstückes an der Weitzstraße Nr. 11 ortsbildprägende Bäume vorhanden.

Diese für das Ortsbild prägenden und als innerörtliche Grünstrukturen bedeutenden Laubbaumbestände werden als erhaltenswert eingestuft.

2.4 Eingriffe in Natur und Landschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits bebauten und erschlossenen Bereich, der planungsrechtlich im Norden als Mischgebiet, im Osten als allgemeines Wohngebiet und im Süden (Steinmetzbetrieb) als Gewerbegebiet festgesetzt ist (Bebauungsplan O-234 vom 30.10.1970).

Für die Eingriffsbeurteilung sind im Wesentlichen Maß und Umfang von Bauflächen (maximale Versiegelungsrate in Form der Grundflächenzahl) sowie Gebäudehöhe und Ausstattung als wesentliche Kriterien für den Naturhaushalt sowie das Landschafts- bzw. Ortsbild ausschlaggebend. Beurteilungsgrundlage ist die Festsetzung des rechtkräftigen Bebauungsplanes O-234 aus dem Jahr 1970.

Nach der alten Baunutzungsverordnung (BauNVO von 1968/1977) ist für die Ausweisung eines Gewerbegebietes von einem Versiegelungsgrad von bis zu 100 % auszugehen.

Wie die aktuelle Bestandsaufnahme im Februar 2010 aufgezeigt hat, sind auf dem Gelände des Steinmetzbetriebes alle Hofflächen vollständig versiegelt.

Somit ist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes O-799 und der Ausweisung von Wohn- und Mischgebieten grundsätzlich von einer Reduzierung der Versiegelung auszugehen. Ein Eingriff in Natur und Landschaft ist somit nicht zu erwarten.

Unter dem Vermeidungsaspekt werden zudem städtebaulich prägende Einzelbäume als zu erhalten festgesetzt.

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

Da mit den Festsetzungen des Bebauungsplans bestehende Nutzungsstrukturen abgesichert werden bzw. eine Umnutzung mit geringeren Flächennutzungen erfolgt und zudem markante, alte Einzelbäume als zu erhalten festgesetzt werden, führt die Umsetzung der Planung weder zu einer Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen noch zu einer erheblichen Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten noch zu einer Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren und auch nicht zu einer Naturentnahme besonders geschützter Pflanzen oder Beschädigung oder Zerstörung ihrer Standorte.

Gem. § 44 (5) BNatSchG sind bei durch die Bauleitplanung zulässigen Eingriffe die streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten pauschal nach den Verboten gem. § 44 BNatSchG ausgenommen, soweit die ökologischen Funktionen der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt sind. Unter artenschutzrechtlichen Aspekten sind die vorhandenen Gehölze und Gebäude (Nischen, Spalten, Dachböden) wertgebend. Hier können sich z. B. Lebensräume europäischer Vogelarten und Quartiere von Fledermäusen befinden.

Im Hinblick auf die mögliche Bedeutung des Plangebietes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Vogelarten ist von der Betroffenheit allgemein verbreiteter Arten auszugehen. Es wird davon ausgegangen, dass die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Um Tötungen europäischer Vogelarten zu vermeiden, darf die Beseitigung der Gehölze nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d. h. nicht in der Zeit vom 01.03. bis 15.07., erfolgen.

Zum Vorkommen von Fledermäusen liegen keine Daten vor. Daher ist vor der Fällung von Bäumen bzw. dem Abriss von Gebäuden durch einen unabhängigen Sachverständigen zu prüfen, ob Lebensräume von Fledermäusen betroffen sind. Bei betroffenen Quartieren sind abhängig von der Art entsprechende Quartierszeiten zu berücksichtigen und im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 BNatSchG oder einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG weitere entsprechende Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen durch den Sachverständigen zu benennen.

Unter Berücksichtigung der bauzeitlichen Aspekte und der geplanten Durchgrünung des Gebietes sind keine weiteren Anforderungen zum speziellen Artenschutz zu erwarten und es liegen keine artenschutzrechtlichen Vorgaben vor, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

2.5 Nichtdurchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes O-799 wird auf einer ca. 1,57 ha großen Fläche zwischen Stedinger Straße, Dedestraße und der Alteneschstraße eine städtebauliche Neuordnung umgesetzt. Ausgangspunkt ist die Verlagerung des vorhandenen Steinmetzbetriebes, der im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt ist.

Da es sich bei den Bauflächen um einen bereits weitgehend bebauten und versiegelten Bereich handelt und die Versiegelungsrate nicht erhöht, sondern im Gegenteil durch die künftigen Festsetzungen deutlich reduziert wird, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild zu erwarten.

Prägende Einzelbäume im Straßenraum, auf dem ehemaligen Schulgelände an der Alteneschstraße sowie auf dem Privatgrundstück Weitzstraße Nr. 11 können erhalten bleiben. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass im Zusammenhang mit den Stellplatzanlagen Baumpflanzungen vorzunehmen sind.

An Kultur- und Sachgütern sind neben den vorhandenen Gebäuden auch die umgebenden Verkehrsflächen zu nennen.

Da der Bebauungsplan die Wiedernutzbarmachung von Flächen gem. § 13 a BauGB ermöglicht und die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20 000 m² beträgt, kann von einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 13 a BauGB abgesehen werden.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Städtebauliche Zielsetzung ist eine Mischnutzung auf den Grundstücken mit direkter Ausrichtung zur Stedinger Straße und eine Wohnnutzung auf den rückwärtigen bzw. zur Weitzstraße und zur Alteneschstraße ausgerichteten Grundstücken. Diese Zielsetzung wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes O-763 für das ehemalige Bahlsen-Gelände umgesetzt und soll nun bei der Aufstellung des Bebauungsplanes O-799 fortgeführt werden. Die geplanten Nutzungen auf dem ehemaligen Urner-Gelände können mit einem Altenpflegeheim und einer Wohnanlage aus den sich hier städtebaulich ergebenden Gebietsausweisungen entwickelt werden. Daher wird der westliche Bereich der Urner-Fläche einschließlich eines geplanten Parkplatzes als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO und der östliche Bereich als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Grundstücke außerhalb des Urner-Geländes zwischen Stedinger Straße und Weitzstraße werden überwiegend durch eine Wohnbauung geprägt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan O-234 ist dieser Bereich komplett als Mischgebiet festgesetzt. Entsprechend der Realnutzung wird hier für einen Teilbereich ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Im Eckbereich Stedinger Straße/Dedestraße wird die Mischgebietsausweisung beibehalten, da hier aufgrund der Lage an einer Hauptverkehrsstraße eine Mischnutzung weiterhin möglich sein soll.

Die Grundstücke zwischen Weitzstraße und Alteneschstraße werden entsprechend der vorhandenen ausgeübten Nutzung, wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan O-234 festgesetzt, als allgemeines Wohngebiet übernommen.

Für den Bereich südlich der Urner-Fläche (ehemalige Fläche für Lärmschutz) wird die Ausweisung von Mischgebieten und allgemeinen Wohngebieten aus dem Bebauungsplan O-763 übernommen.

Der Flächennutzungsplan 1996 wird auf dem Wege der Berichtigung angepasst. Die ursprünglich als gewerbliche Baufläche dargestellte Fläche wird in eine Wohnbaufläche und in eine gemischte Baufläche umgewandelt. Die ursprünglich als gemischte Baufläche dargestellte Fläche wird bis auf den Eckbereich Dedestraße/Stedinger Straße in eine Wohnbaufläche umgewandelt.

Die Flächen der Stedinger Straße werden als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Gleiches gilt für den Abschnitt der Dedestraße.

Der nördliche Abschnitt der Weitzstraße mit der Anbindung von drei bebauten Grundstücken sowie der geplanten Wohnanlage auf dem Grundstück ehemals Urner wird künftig als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Zudem wird die Durchlässigkeit des Quartiers durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gewährleistet. Dieses betrifft die für Erschließungszwecke benötigte Anbindung der Weitzstraße an die Ulmenstraße im südlichen Abschnitt.

Der raumwirksame Baumbestand im Planbereich wird erhalten.

3.2 Die weiteren Festsetzungen

Im Geltungsbereich der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplans M-334 werden folgende Einschränkungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen:

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die Ausnahmen gemäß § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO nicht zulässig. Zielsetzung dieser Festsetzung ist die Sicherung der Flächen für eine vorrangige Wohnnutzung. Gartenbaubetriebe und Tankstellen widersprechen der planerischen Zielsetzung aufgrund ihrer Flächenintensität und ihrer Emissionen (Geruch/Lärm) und werden deshalb sowohl im allgemeinen Wohngebiet als auch in den

Mischgebieten ausgeschlossen. Innerhalb der Mischgebiete (MI) sind die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 (2) Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO sowie die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 6 (3) BauNVO nicht zulässig. Somit sind neben Gartenbaubetrieben und Tankstellen auch Vergnügungsstätten von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde der Zielsetzung widersprechen, die brachliegende Gewerbefläche zum Zwecke einer hochwertigen städtischen Nutzung aufzuwerten. Darüber hinaus stehen im Stadtgebiet ausreichend Flächen für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zur Verfügung. Einzelhandelsbetriebe sind in den Mischgebieten nur zulässig, soweit die Verkaufsfläche nicht mehr als 200 m² beträgt. Diese Festsetzung trägt dem Einzelhandelskonzept der Stadt Oldenburg Rechnung.

Für die Mischgebiete wird entsprechend der Festsetzungen im südlich angrenzenden Bebauungsplan O-763 eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,5 festgesetzt, um für die Grundstücke an der Haupterschließungsstraße die gleichen Voraussetzungen für eine Verdichtung, wie im südlich angrenzenden Bereich (Bebauungsplan O-763), zu ermöglichen. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf mindestens zwei (II) und höchstens drei (III) begrenzt, um eine dem Stadtbild entsprechende räumliche Wirkung zu sichern. Dieses entspricht auch den vorhandenen und geplanten Nutzungen im Plangebiet.

Im Anschluss an die Grundstücke der Stedinger Straße bzw. in Richtung Dedestraße erfolgt eine Abstufung mit maximal zwei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 1,2, um einen abgestuften Übergang zwischen der Misch- und Wohnnutzung zu sichern.

Für die allgemeinen Wohngebiete wird entsprechend der geplanten Verdichtung und den Festsetzungen in dem angrenzenden Bebauungsplan O-763 die gemäß § 17 (1) BauNVO als Obergrenze vorgesehene Grundflächenzahl von 0,4 festgelegt.

Die Geschossflächenzahl wird auf 0,8 begrenzt. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse beträgt zwei (II) und trägt der Realnutzung mit überwiegend ein- bis zweigeschossiger Bebauung Rechnung.

Für die allgemeinen Wohngebiete und die Mischgebiete zwischen Stedinger Straße und Weitzstraße gilt die abweichende Bauweise. Hier sind Gebäude unter Berücksichtigung der Bestimmungen der offenen Bauweise zulässig, jedoch darf die Gebäudelänge 50,00 m überschreiten. Damit soll die Umsetzung der geplanten Vorhaben auf dem Gelände Urner ermöglicht werden und zugleich auch mögliche Neuordnungen auf den übrigen Flächen des Plangebietes gesichert werden. Für das allgemeine Wohngebiet zwischen Weitzstraße und Alteneschstraße gilt die offene Bauweise, da hier die vorhandene kleinteilige Bebauung erhalten bleiben soll.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Im Quartier zwischen Stedinger Straße und Weitzstraße wird ein flächendeckender Bauteppich ausgewiesen. Im Bereich der Grundstücke zwischen Weitzstraße und Alteneschstraße werden straßenbegleitend über-

baubare Flächen ausgewiesen, diese berücksichtigen die zu erhaltenden Baumstandorte und die Baudenkmäler. Im Bereich der Weitzstraße werden zudem vorhandene Raumkanten gesichert. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen der Stedinger Straße nicht zulässig, um den erlebbaren Straßenraum zwischen den mindestens zweigeschossigen Gebäuden nicht einzuschränken.

3.3 Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Mit der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 0-234 von 1970 und der Festsetzung von Misch- und Wohngebieten ergeben sich keine Eingriffe in Natur und Landschaft. Vielmehr ist durch die Änderung des Gewerbegebietes in ein Mischgebiet bzw. ein Wohngebiet eine etwa 50 %ige Reduzierung der Versiegelung gegenüber der derzeitigen Nutzung des Geländes zu erwarten.

Zur Sicherung der Altbaumbestände auf dem ehemaligen Schulgelände an der Alteneschstraße und der nördlichen Parkplatzfläche werden insgesamt drei Kastanien und zwei Linden außerhalb der überbaubaren Flächen als zu erhalten festgesetzt. Bäume innerhalb der überbaubaren Flächen werden nicht zur Erhaltung festgesetzt. Weitere Einzelbäume werden an der Stedinger Straße festgesetzt, um in Teilbereichen eine Begrünung des Straßenraumes zu sichern.

Darüber hinaus sind zur internen Gestaltung und Durchgrünung des Gebietes je fünf Stellplätze ein standortheimischer Laubbaum (Stammumfang mindestens 16/18) in maximal 3,00 m Entfernung zu pflanzen und zu unterhalten. Geeignete Baumarten sind Mehlbeere, Berg- und Spitzahorn und Winterlinde.

3.4 Erschließung

Die Erschließung der vorhandenen Grundstücke und der neuen Nutzungen auf dem Urner-Gelände erfolgt über die vorhandenen öffentlichen Erschließungsstraßen Stedinger Straße, Dedestraße und Weitzstraße, die als öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gesichert werden. Der südliche Abschnitt der Weitzstraße gehört zum Urner-Gelände und ist in der Örtlichkeit eine Wegefläche. Daher wird hier ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit ausgewiesen, um die Anbindung auch weiterhin zu sichern. Die Neuanlage von Erschließungsstraßen im Plangebiet ist nicht erforderlich.

Die erforderlichen Einstellplätze sind auf den privaten Grundstücken im Rahmen der Baugenehmigungen nachzuweisen. Im Bereich des Altenpflegeheims werden die Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht.

Die erforderlichen Einstellplätze für die Wohnanlage sind nördlich des Baukörpers vor den Eingangsbereichen und auf einer separaten Fläche im Nordwesten geplant. Es sind insgesamt 24 Einstellplätze vorgesehen. Im Hinblick auf die schutzwürdige Bebauung ist im Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis zu erbringen.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Mischwasserkanäle in der Stedinger Straße, der Dedestraße und der Weitzstraße. Teilbereiche der Weitzstraße werden über einen privaten Anschlusskanal entwässert. In dem Abschnitt zwischen der Dedestraße und den Grundstücken Weitzstraße 15/17 muss eine Überprüfung des Kanals erfolgen. Ggf. ist eine Vergrößerung der vorhandenen Rohre DN 300/400 erforderlich.

Die Sicherung der schadlosen Oberflächenentwässerung für die Neugestaltung der Fläche Urner erfolgt durch eine Herstellung von Rückhalteanlagen unter Flur.

Der Investor wird die Konzepte zur Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung rechtzeitig mit dem OOWV abstimmen.

Die Müllentsorgung der Flächen im Plangebiet ist gesichert. Der Abfallwirtschaftsbetrieb fährt zur Entsorgung rückwärts in die Weitzstraße. Für eine geordnete Abfallentsorgung sind Aufstellflächen für Müllbehälter, die den Verkehrsflächen zugeordnet sind, vorzuhalten. Darüber hinaus sind im oder am Gebäude Standorte für Müllbehälter vorzuhalten.

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

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktangen 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 Immissionsschutz

- Gewerbelärm -

Aufgrund der Betriebsaufgabe des gewerblichen Steinmetzbetriebes und der daraus resultierenden Umwandlung in ein Wohnquartier sind die im südlich angrenzenden Bebauungsplan O-763 vorgesehenen Maßnahmen zum Lärmschutz nicht mehr erforderlich. Daher werden diese im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes O-799 aufgehoben.

- Verkehrslärm -

Die Stedinger Straße ist durch ein Verkehrsaufkommen von ca. 16 400 Fahrten vorbelastet. Zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Plangebiet wurde eine schalltechnische Beurteilung der Lärmbeeinträchtigungen vor-

genommen. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist im Plangebiet ausschließlich mit verkehrsbedingten Lärmbelastungen durch Straßenverkehr zu rechnen. Starke Lärmbeeinträchtigungen gehen von der Stedinger Straße aus.

Zur Bestimmung der Lärmbelastungen wurde eine Prognose der zu erwartenden Verkehre in die Berechnung eingestellt. Dabei geht die Prognose für den Straßenverkehr von einer jährlichen Steigerungsrate von ca. einem Prozent aus, so dass sich für das Prognosejahr 2020 eine mittlere tägliche Verkehrsstärke von knapp 20 000 Kfz/Tag ergibt.

Die Lärmbelastungen wirken ausschließlich aus westlicher Richtung auf das Plangebiet ein. Entlang der Stedinger Straße ergeben die hohen Verkehrszahlen erhebliche Lärmbelastungen. An den straßenzugewandten Hausfassaden liegen die berechneten Beurteilungspegel tags bei ca. 70 dB(A) und nachts bei ca. 60 dB(A). Die Höhe der Immissionsbelastung variiert mit dem Abstand des jeweiligen Gebäudes zur Straßenverkehrsfläche. Durch die straßennahe Bebauung ergeben sich auf den rückwärtigen Grundstücken abgeschirmte Bereiche, die erheblich geringere Lärmbelastungen aufweisen. Aufgrund der Lücken zwischen den Gebäuden dringt der Lärm aber auch noch bis zu den rückwärtigen Grundstücken vor.

Für zukünftige Bauprojekte im hier untersuchten Plangebiet sind die prognostizierten Lärmbelastungen zu berücksichtigen. Insbesondere in der Nähe der Hauptemissionsquelle müssen Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Für rückwärtige Baugrundstücke sind, je nach Abstand zur Stedinger Straße, ebenfalls Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

In Einzelfällen kann ggf. auf Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden, wenn z. B. die Eigenabschirmung des Gebäudes oder benachbarter Gebäude für eine ausreichende Pegelminderung sorgt.

Zum Schutz gegen Verkehrslärm sind im Mischgebiet und auf Teilflächen der allgemeinen Wohngebiete passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen.

Für die Bauflächen in den Lärmpegelbereichen II - V sind passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden gemäß DIN 4109 vorzusehen. Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile ist der Tabelle zu entnehmen. Vorkehrungen zum Schallschutz sind bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen.

Der Nachweis zur Einhaltung der konkreten Dämmwerte der Einzelbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen und sonstige Bauteile) ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Bei Abweichungen ist der ausreichende Lärmschutz im Einzelfall gem. DIN 4109 nachzuweisen.

Für besonders schützwürdige Wohnräume (Schlaf- und Kinderzimmer) muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenbauteile auch im Lüftungszustand, z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme, sichergestellt werden.

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109	Raumart		
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten; Unterrichtsräume	Büroräume und Ähnliches
	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteiles: Erf. Rw,res		
II	35	30	30
III	40	35	30
IV	45	40	35
V	50	45	40

Tabelle: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109, Tabelle 8; Zuordnung der Lärmpegelbereiche zu den erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßen der betroffenen Außenbauteile

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Aufgrund der ehemaligen gewerblichen Nutzung durch den Steinmetzbetrieb sowie durch eine Schlosserei, eine Tischlerei und ein Altmetallgroß- und -einzelhandel besteht für die Grundstücke Stedinger Straße 36 und 38 sowie Weitzstraße 13 und 15 ein Altlastenverdacht. Hier wurde durch einen Gutachter eine Nutzungsrecherche durchgeführt.

Die Untersuchung führte zu folgendem Ergebnis: Die primäre Nutzung des Geländes durch einen Steinsägerei- und Steinschleifbetrieb weist keine Altlastenrelevanz auf. Die verarbeiteten Gesteine stellen Naturprodukte dar, die vollständig mineralisiert vorliegen und keine Schadstoffe freisetzen. Die eingesetzten Schleifmittel, die sich zusammen mit dem Schleifabrieb in den Kläranlagen absetzten, wurden vor der Entsorgung durch Fachfirmen untersucht. Mögliche Verunreinigungen durch die Kranbahnen oder die Betankung von Gabelstaplern sind zwar nicht ausschließen, jedoch durch die komplette Versiegelung des Geländes mit einer mächtigen Betonsohle wenig wahrscheinlich.

Da derzeit aus Sicht des Gutachters keine Eintragsstellen für Schadstoffe in den Boden oder das Grundwasser vorliegen, soll nach der Beräumung des Geländes und Entfernung der Versiegelung gemäß den Vorgaben der Bundes-Bodenschutz-Verordnung der für die Wiederbebauung anstehenden Boden hinsichtlich der Folgenutzung parzellenweise weiter untersucht werden.

Die Aufnahmen der alliierten Luftbilder zeigen keine Bombardierung. Ein Verdacht auf Kampfmittel ist nicht bekannt.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc,) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion.

4. Städtebauliche Daten

Mischgebiete	4 420 m²
Allgemeines Wohngebiet	8 740 m²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Weitzstraße)	440 m²
Öffentliche Verkehrsfläche (Stedinger Straße, Dedestraße)	1 370 m²
Gesamtfläche	**14 970 m²**

5. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung

In Verbindung mit der Realisierung des Bebauungsplanes O-799 sind keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt Oldenburg zu erwarten, da kein zusätzlicher Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet erfolgt und die Umsetzung der baulichen Maßnahmen durch einen privaten Investor geplant sind.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) in seiner Sitzung am 20.12.2010 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, 05. JAN. 2011

Oberbürgermeister

Stadt Oldenburg (Oldb) 219