



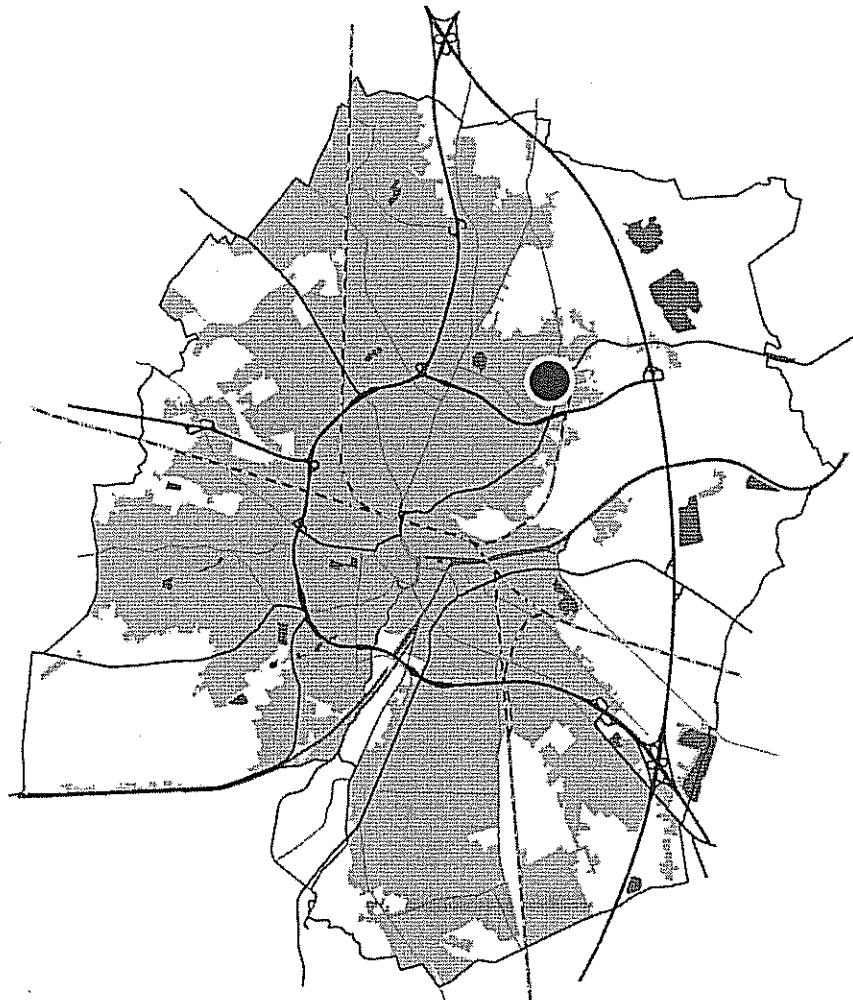
Bebauungsplan N-807

(westlich Westeresch)

ohne
örtliche Bauvorschriften

Begründung

Rechtsverbindlich seit: 15.01.2016



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Rahmenbedingungen	3
2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse	3
2.2 Örtliche Gegebenheiten	3
2.3 Zustand und Bewertung von Natur und Landschaft	3
3. Inhalt des Planes	6
3.1 Grundsätzliche Festsetzungen	6
3.2 Weitere Festsetzungen	7
3.3 Regelung zur Wohnraumnutzung (Quotenregelung)	7
3.4 Schallschutz	8
3.5 Sicherheitsabstände zum BASF-Betrieb	9
3.6 Erschließung	10
3.7 Grünfestsetzungen	13
3.8 Entwässerung	13
4. Städtebauliche Daten	14
5. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung	14

1. Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet liegt in der Nähe der Donnerschweer Straße bzw. westlich der Straße „Westeresch“. Hier befindet sich eine Freifläche, die vormals als Gärtnerei genutzt wurde. Nördlich des Plangebietes liegt die Straße „Mühlenhofsweg“ mit umliegender Wohnbebauung. Die Flächen im Umfeld sind durch Wohnen mit größtenteils verdichteter Bebauung geprägt.

Am Mühlenhofsweg befindet sich eine ehemalige Hofanlage mit Wohnwirtschafts- und Nebengebäuden. Das Grundstück ist mit alten Hofbäumen bestanden. Südlich anschließend stellt sich das Plangebiet als große Freifläche (Ackerland einer ehemaligen Gärtnerei) dar. Westlich grenzt an das Plangebiet ein alter Baumbestand sowie großer Spiel- und Bolzplatz.

Auf der Freifläche soll eine neue Wohnsiedlung in städtebaulich integrierter Lage im Stadtteil Donnerschwee entstehen. Im Bebauungskonzept sind für den nördlichen Bereich Mehrfamilienhäuser, für den südlichen Bereich Reihenhäuser vorgesehen.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg wird der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Für den Bereich liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor, das Plangebiet liegt somit im unbeplanten Innenbereich.

Das erforderliche Bebauungsplanverfahren kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden, da die festzusetzende Grundfläche „insgesamt weniger als 20 000 m²“ beträgt.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Im Norden des Plangebietes befindet sich die ehemalige Hofanlage Westeresch 15, ein Baudenkmal. Das Wohnwirtschaftsgebäude sowie die Nebengebäude bilden die konstituierenden Bestandteile einer Gruppe gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Der vorhandene alte Hofbaumbestand und der Denkmalwert des ehemaligen Flettdielenhauses mit Weichbedachung sowie seiner Nebengebäude (Umgebungsschutz) darf durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.

Es schließt sich nach Süden die Freifläche der ehemaligen Gärtnerei an, die bebaut werden soll.

2.3 Zustand und Bewertung von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan dient der Nutzbarmachung von Flächen gem. § 13 a BauGB. Die geplante zulässige Grundfläche liegt unter 20 000 m². Es ist keine Umweltprüfung erforderlich.

Am Mühlenhofsweg befindet sich eine ehemalige Hofanlage mit Wohnwirtschafts- und Nebengebäuden. Das Grundstück ist mit alten Hofbäumen bestanden. Südlich anschließend stellt sich das Plangebiet als große Freifläche (Ackerland einer ehemaligen Gärtnerei) dar.

Westlich des Plangebietes befindet sich ein großer Spiel- und Bolzplatz, der nach Süden in eine Grünfläche mit älterem Baumbestand übergeht. Direkt an der Westgrenze sowie im nördlichen Teil der Ostgrenze verläuft eine Baumreihe bestehend aus hohem Baumbestand. Die Kronenbereiche reichen teilweise 3 bis 5 m in das Plangebiet hinein. An der östlichen Plangebietsgrenze befinden sich Bäume im Plangebiet, die als zu erhalten festgesetzt werden. Hier reichen die Kronentraufbereiche randlich bis zu 9 m in das Plangebiet hinein.

Die Kronentraufbereiche werden i. d. R. nicht versiegelt. Eine Ausnahme bildet die Planstraße, die an wenigen Stellen geringfügig in die Kronentraufbereiche reicht. Im Rahmen der Ausbauplanung werden unter den betroffenen Bereichen soweit möglich Verkehrsgrünflächen angeordnet.

Im Süden des Plangebietes muss zur Realisierung des Anschlusses der Schmutzwasserentwässerung zur Friedrich-Ebert-Straße und der geplanten Fuß- und Radwegeanbindung in den Wurzelbereich des dortigen Baumbestandes eingegriffen werden. Fällungen und Rückschnitte von Gehölzen sowie Baufeldfreiräumungen sind nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. des Folgejahres zulässig.

Es muss eine Leitungsanbindung des Regenrückhaltebeckens (RRB) und des Schmutzwasserkanals zur Friedrich-Ebert-Straße über das Flurstück 1566/103 erfolgen. Der auf dem unmittelbar westlich angrenzenden Flurstück vorhandene wertvolle städtische Altbaumbestand ist verletzungsfrei zu unterbohren/unterpressen. Dies gilt auch für die Traufbereiche der städtischen Bäume innerhalb des südwestlichen Plangebietes. Die Kopflöcher für die Bohrungen müssen sich außerhalb der Wurzelbereiche des vorhandenen Altbaumbestandes befinden. Dies gilt analog auch für die geplante Anlage eines Fußweges auf dem Flurstück 1566/103 und innerhalb der Traufbereiche städtischer Bäume im südwestlichen Teil des Plangebietes in Höhe des geplanten RRB.

Der Wegeverlauf für die gem. § 4 der Satzung geplante Fußwegeverbindung zum städtischen Spielplatz wird so trassiert werden, dass der umfangreiche Gehölzbestand auf dem städtischen Flurstück 2058/103 erhalten und nicht beeinträchtigt wird. Der Weg wird ohne Bodenabgrabungen und ohne Beeinträchtigungen der Wurzeln der Gehölze in wassergebundener Decke hergestellt werden. Eine Beleuchtung ist nicht geplant.

Durch die Planung ergeben sich keine unverhältnismäßigen Eingriffe in Natur und Landschaft. Da das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung angewandt wird, ist keine gesonderte Umweltprüfung erforderlich.

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange sind auch bei Bebauungsplanverfahren gem. § 13 a BauGB zu berücksichtigen. Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßgaben gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist auf der Umsetzungsebene sicherzustellen. Daher wurde im Vorfeld geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange dem Vorhaben dauerhaft entgegenstehen können. Hinsichtlich des Artenschutzes wurden eine Brutvogel- und eine Fledermauskartierung durchgeführt.

Die Ergebnisse der Brutvogelkartierung liegen bereits vor. Danach ergeben sich hinsichtlich des Artenschutzes keine übermäßigen Beeinträchtigungen (Brutvogelkartierung zum Bebauungsplan N-807 der Stadt Oldenburg „Mühlenhofsweg“, Dr. Roßkamp, 10.09.2014, Huntlosen). Potentiell vorkommende artenschutzrechtliche Arten sind die europäischen Vogelarten. Das gesamte Plangebiet bietet voraussichtlich nur siedlungstoleranten Vogelarten Lebensraum. Eine artenschutzrechtliche Problematik gegenüber europäischen Vogelarten wird vermieden werden, indem Baumfällungen, sonstige Gehölzfällungen und Baufeldfreiräumungen außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen.

Die Ergebnisse der Fledermauskartierung ergeben hinsichtlich des Artenschutzes keine übermäßigen Beeinträchtigungen. Im Untersuchungsgebiet wurden die Breitflügelfledermaus, der Kleine Abendsegler und die Zwergfledermaus vorgefunden. In dem Plangebiet wurde insgesamt ein eingeschränktes Artenspektrum festgestellt. Die drei überwiegend vorkommenden Arten sind die drei häufigsten in Nordwestdeutschland.

Mit Ausnahme der Breitflügelfledermaus wird die Aktivität der Arten insgesamt im Plangebiet als relativ gering eingestuft werden. In dem an das geplante Baugebiet angrenzenden Untersuchungsgebiet ist die Hauptaktivität nachgewiesen worden. Es konnten hier sechs Jagdgebiete ermittelt werden, die von Breitflügel- und Zwergfledermäusen häufiger beflogen wurden. In einigen Nächten sind die Aktivitäten teilweise recht hoch. Vor allem im Juni und im Juli.

In den Gebäuden und Altbaumbeständen konnten keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen festgestellt werden, sodass dem Plangebiet ausschließlich eine Nutzung als Jagdlebensraum zugeschrieben wird.

Durch das Bauvorhaben ist keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Fledermauspopulationen zu erwarten. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden durch die Realisierung der geplanten Bebauung nicht ausgelöst.

Das Plangebiet selber wird als Jagdhabitat wenig genutzt. Es gibt genügend Möglichkeiten für die Nahrungssuche der Fledermäuse im nahen Umfeld. An anderer Stelle sollten jedoch verbessernde Maßnahmen für die Fledermäuse vorgesehen werden (Fledermauserfassung „Mühlen-

hofsweg in Oldenburg, Bebauungsplan N-807“, M. Steiner, 03.12.2014, Oldenburg, S. 6).

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine Fläche, die nach dem Stadtentwicklungsplan langfristig zu entwickeln ist. Die Fläche liegt im Innenbereich. Diese entspricht damit dem Ziel des Stadtentwicklungsplanes, der Innentwicklung von Bauland den Vorrang gegenüber der Außenentwicklung zu geben.

Die ehemalige Hofstelle am Mühlenshofsweg wird als Ensemble, das dem Denkmalschutz unterliegt, gekennzeichnet.

Durch eine Bebauung der sich südlich anschließenden Freiflächen der ehemaligen Gärtnerei kann hier eine Nachverdichtung von Wohnen erfolgen. Es ist eine verdichtete Bebauung mit Mehrfamilienhäusern und im Süden mit Reihenhäusern vorgesehen. Im Norden wird ein ausreichender Abstand zwischen Neubebauung und dem denkmalgeschützten Gebäude eingehalten und die Höhenentwicklungen der geplanten Wohngebäude angepasst. Um das Erscheinungsbild des Baudenkmals nicht negativ zu beeinflussen, werden die Sichtbeziehungen auf das Denkmal freigehalten. Die geplanten Lärmschutzwände sowie die privaten Stellplatzanlagen werden eingegrünt.

Für die Mehrfamilienhäuser sind zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss vorgesehen. Es können hier sechs Wohngebäude mit jeweils 6 bis 12 Wohnungen errichtet werden. Es werden somit etwa 40 bis 50 Wohnungen entstehen. Für die vier südlich gelegenen Mehrfamilienhäuser soll der Stellplatzbedarf über eine Tiefgarage gedeckt werden.

Im südlichen Teil des Plangebietes ist eine Reihenhausbauung vorgesehen. Es sind hier drei Gebäudereihen insgesamt mit etwa 18 Wohneinheiten geplant. Auch hier sind zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss zulässig.

Zwischen den Wohngebäuden sind begrünte Freiflächen geplant. Die Wohngebäude werden durch Baum- und Gehölzpflanzungen in einzelne Bereiche gegliedert.

Zentral im neuen Wohngebiet ist ein Kleinkinderspielplatz vorgesehen. Spielmöglichkeiten für ältere Kinder sind nicht erforderlich, da in der Nachbarschaft ausreichend Spielgelegenheiten vorhanden sind. Daher ist zu dem unmittelbar westlich gelegenen Spiel- und Bolzplatz eine fußläufige Anbindung vorgesehen.

3.2 Weitere Festsetzungen

Die Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der Nutzung berücksichtigen die vorhandene örtliche Situation.

Am Mühlenhofsweg ist für das denkmalgeschützte Bestandsgebäude als Nutzungskennziffer eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Es ist ein Vollgeschoss zulässig.

Für die Mehrfamilienhäuser wird als Nutzungskennziffer die Grundflächenzahl bei den für allgemeine Wohngebiete (WA) typischen 0,4 liegen. Es ist eine Geschossflächenzahl von 0,8 vorgesehen.

Im südlichen Teil des Plangebietes wird für die Reihenhausbebauung ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Für die Geschossflächenzahl sind 0,6 vorgesehen.

Die Höhen der baulichen Anlagen werden in Meter über Normalnull (NN) angegeben. Eine Höhenangabe mit Bezug auf die Höhenlage der Erschließungsstraße ist nicht möglich, da die Ausbauplanung der Straße noch nicht abgeschlossen ist.

Im Plangebiet werden zwei Vollgeschosse mit der Möglichkeit zum Ausbau der Dachgeschosse festgesetzt. Für die nördlich gelegenen Mehrfamilienhäuser wird eine Gebäudehöhe von höchstens 26 m über NN, für die im Süden vorgesehenen Reihenhäuser wird eine Gebäudehöhe von höchstens 23 m festgesetzt. Diese abgestufte Höhenentwicklung passt sich in das städtebauliche Umfeld, mit vorhandenem Geschosswohnungsbau wie auch Reihenhau- und Einfamilienhausbebauung, ein.

3.3 Regelung zur Wohnraumnutzung (Quotenregelung)

Um kleinräumig eine soziale Vielfalt der zukünftigen Bewohner zu schaffen und zu erhalten, werden 4 % der geplanten Wohnungen für die Schaffung preiswerten Wohnraumes vorgesehen. Grundlage für die Berechnung ist der städtebauliche Leitplan, hier sind 65 Wohneinheiten (48 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 17 Reihenhäuser) im Plangebiet vorgesehen. Somit sind drei Wohnungen als preiswerter Wohnraum für Personen mit geringem Einkommen gem. § 3 Abs. 2 Nds. Wohnraumfördergesetz (NWofG) (einfacher Wohnberechtigungsschein) zur Verfügung zu stellen und unterliegen einer Mietpreisbindung. Des Weiteren kann hierdurch die Stabilität in den angrenzenden Quartieren, insbesondere bei den Geschosswohnungsbauten, gestützt werden. Zusätzlich sind 2 % der zu realisierenden Wohnungen, d. h. hier eine Wohnung, an die Stadt zum Zwecke der Unterbringung von Asylbewerbern zu vermieten. Die rechtliche Absicherung erfolgt im städtebaulichen Vertrag gem. § 11 Baugesetzbuch (BauGB).

3.4 Schallschutz

Die Bewohner des neuen Baugebietes erzeugen zusätzliches Verkehrsaufkommen (Straßen, Stellplätze und Tiefgarage) und damit verbundene Verkehrslärmimmissionen. Grundsätzlich wird eine für ein allgemeines Wohngebiet angemessene Wohnruhe beibehalten werden, jedoch wird die Erschließung auch mehr Unruhe mit sich bringen.

Auf der Grundlage des Leitplanes wurde eine Lärmuntersuchung (Schallgutachten zum Bebauungsplan N-807 (westlich Westeresch), Auftragsnummer 1509) zur Prüfung der Auswirkungen des Verkehrslärms durch die umliegenden Straßen auf die geplante Wohnanlage und des neuen Wohnverkehrs auf die vorhandene Nachbarschaft durchgeführt.

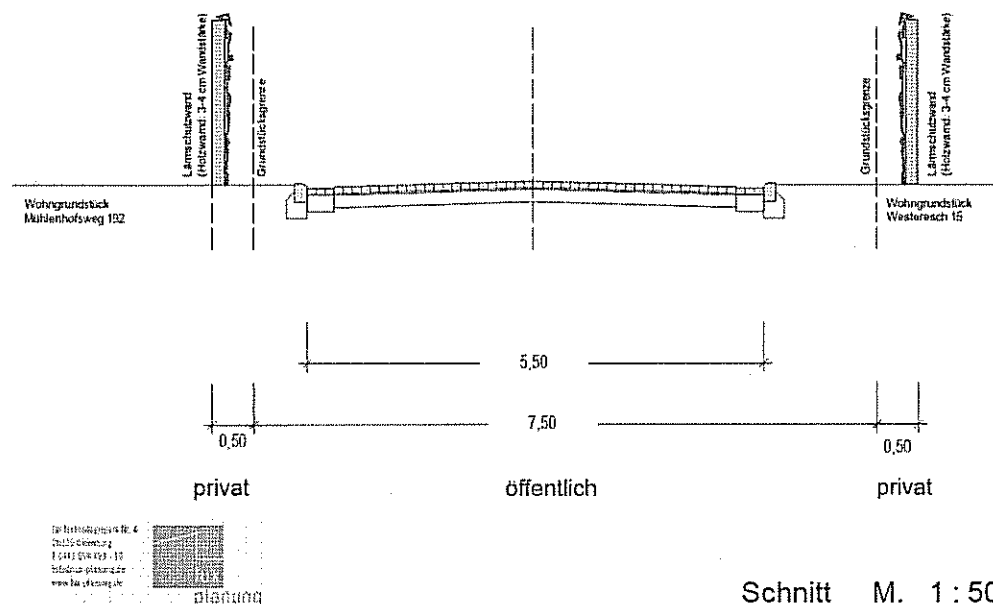
Im Ergebnis zeigt die Immissionsprognose, dass unter Berücksichtigung aller Emissionsquellen an den Gebäuden Mühlenhofsweg 192 und Westeresch 15 die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) für Verkehrslärm überschritten werden. Die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) (Verkehrslärmschutzverordnung) von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete werden jedoch nicht überschritten. Um die Mehrbelastungen der neuen Erschließungsstraße weitestgehend zu kompensieren, ist eine Immissionsprognose mit einer 2,00 m hohen Lärmschutzwand über Oberkante Fahrbahn entlang der neuen Erschließungsstraße und einer 2,00 m hohen Wand im Bereich der westlich gelegenen privaten Stellplatzanlage erstellt worden. Für die Freiflächen und die Erdgeschossenebene ergeben sich dadurch keine wesentlichen Pegelerhöhungen aufgrund der hinzukommenden Verkehre. Auch für die Obergeschosse werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete entlang der neuen Erschließungsstraße eingehalten. Unnötige Lärmbelastungen durch die Fahrbahn der neuen Erschließungsstraße können durch eine geeignete Wahl des Asphalt vermieden werden. Hierfür wird der nördliche Teil der neuen Erschließungsstraße mit einem geeigneten Asphalt ausgeführt. Zum Schutz vor überhöhten Spitzenbelastungen aufgrund der Stellplatzanlage sind die nördlichen Stellplätze als geschlossene Carports auszuführen. Um im Sinne des Nachbarschaftsschutzes auch das Spitzenpegelkriterium (Türen- und Kofferraumschließen) auf der sich anschließenden öffentlichen Parkplatzanlage zu berücksichtigen, wird diese ebenfalls mit einer Lärmschutzwand eingefasst. Dieses Kriterium muss zwar bei öffentlichen Parkplätzen aus grundsätzlichen Erwägungen nicht berücksichtigt werden, da sich diese i. d. R. direkt an Wohnhäusern befinden und jeder öffentliche Parkplatz einen nicht lösbaren Konfliktfall ergäbe, wird hier aber aus Gründen des vorsorglichen Schallschutzes gegenüber der Nachbarschaft freiwillig angeboten.

Als Schutzmaßnahme wird somit der Bau von 2,00 m hohen Schallschutzwänden ergriffen, die entlang der derzeitigen Parzellengrenzen auf Seite des Vorhabenträgers bzw. privaten Flächen umgesetzt werden sollen. Es sind Holzwände mit einem entsprechenden Schalldämmmaß vorgese-

hen, die straßenseitig dicht zu begrünen sind. Der westlich verbleibende 0,50 m breite Streifen soll dem Grundstück Mühlenhofsweg 192 übertragen werden. Um eine gute Einsicht in die Straßenmündung zu erhalten, beginnt die Schallschutzwand jedoch erst nach 5,00 m hinter der nördlichen Grundstücksgrenze. Zudem sind zusätzliche Maßnahmen zur Vermeidung von Geräuschspitzen auf den nördlichen Stellplatzanlagen erforderlich, die hier stellenweise vorhandene Eingrünung kann die Funktion des Schall- und Sichtschutzes nicht ausreichend gewährleisten. Die Funktion des Schallschutzes ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Der Höhenbezug der 2,00 m hohen Lärmschutzwände stellt die Oberkante Boden der jeweiligen Nachbargrundstücke dar.

Zudem wird das Plangebiet im Süden teilweise von Lärmimmissionen umliegender Stadtstraßen belastet. Daher sind hier Lärmpegelbereiche und Maßnahmen zur Einhaltung der Innenpegel zu beachten.

Bebauungsplan N-807:
Einmündungsbereich Planstraße



Die konkrete Straßenausbauplanung erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt. Festgesetzt wird im Bebauungsplan lediglich die Straßenverkehrsfläche von 7,50 m.

3.5 Sicherheitsabstände zum BASF-Betrieb

Östlich der Donnerschwer Straße befindet sich der Oldenburger Betrieb von BASF. Bei den bisherigen Berechnungen des BASF-Standortes Oldenburg gab es mit den bisherigen Abstandsradien in Bezug auf die umliegende Wohnbebauung keine Probleme. Derzeit ist die Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU vom 04.07.2012 im bundesdeutschen Gesetzgebungsverfahren, dessen Auswirkungen noch nicht abschließend beurteilt werden können.

Um die Problematik rechtssicher beurteilen zu können, wurde ein Fachgutachten vom TÜV Nord (Gutachten zur Ermittlung eines angemessenen Abstandes für den Betriebsbereich Donnerschweer Straße 372 der BASF Coatings GmbH in Oldenburg unter dem Gesichtspunkt des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bzw. des Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie nach den Leitfäden KAS-18 und KAS-32, TÜV Nord vom 02.09.2015) erstellt. Es kommt in Kap. 7 zu folgender Bewertung hinsichtlich des Bebauungsplanes N-807: *„Der Mindestabstand vom Betriebsbereich der Firma BASF Coatings GmbH zum Gelände, das im Rahmen des Bebauungsplanes N-807 von der Stadt Oldenburg beplant wird, beträgt ca. 80 m ausgehend von der Betriebsgrenze. Somit befindet sich dieses Gelände außerhalb des oben festgelegten angemessenen Abstandes. Bei einer Überschreitung des jeweiligen Abstandes wird die Möglichkeit einer Gefährdung durch einen benachbarten Betriebsbereich für derart gering erachtet, dass sie im Rahmen der Bauleitplanung keine Berücksichtigung finden muss. Unbeschadet davon sind gleichwohl die im Einzelfall noch weitergehenden Vorsorgemaßnahmen der Katastrophenschutzbehörden.“*

Weiter wird in Kap. 8 als Ergebnis der Begutachtung u. a. ausgeführt: *„Die ermittelten Abstände unter Zugrundelegung der Empfehlungen des Leitfadens KAS-18 sind im Kap. 6 dieses Gutachtens beschrieben. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der für den Betriebsbereich der Firma BASF Coatings GmbH in Oldenburg ermittelte angemessene Abstand im Sinne des Leitfadens KAS-18 in Höhe von 50 m die Planungen im Rahmen des Bebauungsplanes N-807 der Stadt Oldenburg nicht tangieren. Damit besteht unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. des Art. 13 der Seveso-II-Richtlinie kein Konflikt zwischen diesen Planungen und dem Betriebsbereich der Firma BASF Coatings GmbH.“*

Die Leitfäden KAS-18 und KAS-32 beziehen sich auf die Seveso-II-Richtlinie. Zurzeit liegt erst ein Referentenentwurf für die neue Störfallverordnung Seveso-III-Richtlinie vor. Wann und ob letztlich eine Umsetzung in bundesdeutsches Recht erfolgt, kann derzeit nicht abschließend beurteilt werden. Hinsichtlich der Festlegung der „angemessenen Abstände“, die im Gutachten zugrunde gelegt wurden, ändert sich durch die Seveso-III-Richtlinie zunächst nichts.

3.6 Erschließung

Nördlich des Plangebietes verläuft die Straße Mühlenhofsweg mit umliegender Wohnbebauung. Das Plangebiet wird über den Mühlenhofsweg erschlossen.

Die Erschließung erfolgt über eine 7,50 m bis 8,00 m breite Planstraße mit Wendeanlage und wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 17 öffentliche Parkplätze unterzubringen. Dafür sind an der Westseite der Planstraße

Ausbuchtungen geplant, weitere Parkplätze können innerhalb der Planstraßenbreite von 8 m untergebracht werden.

Über die Planstraße werden die oberirdischen und die Tiefgaragen-Stellplätze erschlossen.

Von Süden wird das Plangebiet mit einer Fuß- und Radwegeanbindung an die Wohnsiedlung Friedrich-Ebert-Straße angeschlossen. Im Plangebiet wird hier eine 4 m breite Verkehrsfläche festgesetzt, hierüber wird auch die Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens erfolgen. Anschließend wird das außerhalb des Plangebietes befindliche Flurstück 1566/103 (Breite von 2 m) für die Fortführung der Wegeverbindung genutzt.

Die Zu- bzw. Abfahrt der Planstraße ist in jede Fahrtrichtung möglich. Es wird nicht die Notwendigkeit gesehen, an dieser Stelle eine Rechts-rein-/Rechts-raus-Regelung in Betracht zu ziehen. Die Einfahrtssituation ist noch nicht detailliert durchgeplant, die Sichtdreiecke im Einmündungsbereich Mühlenhofweg werden beachtet.

Die vorgesehene Erschließung über die Straße Mühlenhofweg wurde seitens der Stadt aus verkehrlicher Sicht geprüft, es bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Die Straße befindet sich seit etlichen Jahren in einer Tempo-30-Zone, in denen nach den heute gültigen StVO-Vorschriften keine Lichtzeichenanlagen vorgesehen sind. Nach den Richtlinien für die Anlage und Ausstattung von Fußgängerüberwegen des Bundesverkehrsministeriums sind Fußgängerüberwege in Tempo-30-Zonen in der Regel entbehrlich. Zur Gewährleistung der Abwicklung des Linienverkehrs wurde im Mühlenhofweg im Abschnitt zwischen den Straßen Westeresch und Clausewitzstraße im Juli 2013 ein eingeschränktes Halteverbot auf der nördlichen Straßenseite angeordnet. Danach wurden keine weiteren Beeinträchtigungen der Verkehrsabwicklung festgestellt. Auch in Zukunft wird sich diese Situation nicht verändern, denn der Mühlenhofweg, und damit auch der Busverkehr, wird gegenüber der neuen Planstraße vorfahrtsberechtigt sein.

Alternativen zur Einmündung Mühlenhofweg

1. Als alternative Erschließungsmöglichkeit wurde die Erschließung von Süden bereits zu Beginn des Bauleitplanverfahrens geprüft. Die Möglichkeit einer Straßenanbindung über ein Privatgrundstück zu der Reichenspergerstraße wie auch der Friedrich-Ebert-Straße stand aber nicht zur Verfügung. Im Bereich der Friedrich-Ebert-Straße steht lediglich eine 2,00 m breite öffentliche Parzelle zur Verfügung. Eine Verbreiterung nach Westen um 5,50 m (Planstraßenbreite 7,50 m) ist nicht möglich, da dann auf einer Länge von ca. 40 m der unmittelbar angrenzende Altbaumbestand komplett beseitigt werden müsste. Daher konnte hier nur eine Fuß- und Radwegeanbindung mit Schmutz- und Regenwasseranschluss vorgesehen werden. Beide Maßnahmen erfordern zudem strenge Auflagen, um den Wurzelschutz des angrenzenden Baumbestandes zu sichern.

2. Eine weitere Alternative zur Erschließung der Planstraße im Einmündungsbereich der Clausewitzstraße würde über eine begrünte hohe Wallanlage und einen dahinterliegenden Kinderspielplatz führen. Dies wird aus folgenden Gründen verworfen:

- Durch die neue Straßenführung würde das Wohnhaus Mühlenstraße 192 zwar entlastet, allerdings handelt es sich um die Ostseite mit weniger empfindlichen Nutzungen (Haustür, Treppenhaus, Kfz-Zufahrt). Dem stände aber die Belastung des Wohnhauses 186 gegenüber, betroffen wäre hier die Südseite mit den kompletten Freiräumen.
- Die Verlegung hätte eine Verlängerung der Zufahrt von ca. 28 m auf ca. 50 m zur Folge. Neben den Kosten würden auch die Immissionen auf einen längeren Abschnitt entstehen.
- Die Lage der Alternativeinmündung liegt knapp 100 m westlich der geplanten Einmündung und somit verkehrlich ungünstiger, da der große Teil des Kfz-Verkehrs über die Straße Westeresch direkt zur Donnerschweer Straße abfahren wird und soll. Die Wege zur nächsten Hauptverkehrsstraße würden somit länger und kleinräumig zusätzlich Wohnhäuser am Mühlenhofsweg belasten.
- Durch die Straßenführung müsste ein Großteil des Spielplatzes zurückgebaut werden (Seilbahn, Kletterstruktur, Rutschenturm und Pflasterweg), sodass der im Spielplatzplan als Stadteilspielplatz gekennzeichnete Platz nicht mehr die zugewiesene Funktion hätte.
- Der Spielplatz wurde zweckgebunden mit Stiftungsmitteln der Fam. Hülsemann hergestellt.
- Bei einer solchen Erschließung wäre eine weitere Wendemöglichkeit für die nördlich gelegenen Wohngrundstücke vorzusehen.
- Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen erhebliche Bedenken gegen das alternative Erschließungskonzept. Mit der Querung der städtischen Grünfläche wären neben den erheblichen Beeinträchtigungen für die Naherholung und die Nutzung als Spielplatz wesentlich umfangreichere Eingriffe in Natur und Landschaftsbild verbunden als im Rahmen der Ursprungsvariante. Es müssten zwei relativ breite, mit altem Baum- und Strauchbestand bewachsene Gehölzstreifen durch die Erschließungsstraße durchquert werden. Gerade diese Gehölzstrukturen sind wichtige Wander- und Jagdlebensräume für verschiedene gem. § 44 BNatSchG streng geschützte Fledermausarten, von denen insbesondere die Breitflügel- und die Zwergfledermaus den Spielplatz als wichtigen Jagdlebensraum nutzen. Auch für verschiedene, ebenfalls gem. § 44 BNatSchG streng geschützte Vogelarten dürften die alten Gehölzstrukturen als Brutplatz sowie als Nahrungsraum dienen.

Die Alternativeinmündung ist hinsichtlich des Immissions- und Nachbarschutzes sowie der verkehrlichen Abwicklung ungünstiger als der Bebauungsplanvorschlag. Vom Gesichtspunkt des baulichen Aufwandes und der rechtlichen Umsetzung schlagen die Nachteile noch deutlicher negativ zu Buche.

3.7 Grünfestsetzungen

Da im Plangebiet mehrere, auch größere Stellplatzanlagen vorgesehen sind, ist für diese eine Eingrünung erforderlich. Für Stellplatzanlagen wird ein Pflanzgebot festgesetzt. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für vier Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum in max. 3 m Entfernung zur Stellplatzanlage anzupflanzen und zu unterhalten.

Westlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich hohe Bäume, deren Kronentraufbereiche bis in das Plangebiet hineinragen. Um die Bäume dauerhaft zu sichern, werden die Kronentraufbereiche freigehalten. Daher wird die zwischen der Planstraße und den Kronentraufbereichen verbliebene Fläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Im Osten des Plangebietes befinden sich Bäume im Plangebiet, die als zu erhalten festgesetzt werden. Die Wurzelbereiche des vorhandenen und zu erhaltenden Gehölzbestandes sind vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen durch die Errichtung fester, mindestens 2 m hoher Baumschutzzäune vor Beeinträchtigungen zu schützen.

So wird der umliegende prägende Baumbestand gesichert und das neue Wohngebiet zusätzlich durch verschiedene Begrünungsmaßnahmen gegliedert.

3.8 Entwässerung

Das Plangebiet wird durch die Realisierung des Vorhabens erheblich versiegelt werden. Im Zuge der Überplanung des Geländes ist auch die Oberflächenentwässerung zu regeln. Das Oberflächenentwässerungskonzept wird von dem Büro K + R Ingenieure, Oldenburg erarbeitet.

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist nicht zulässig, da das Baugebiet in einer Wasserschutzzone liegt.

Es ist eine offene Rückhaltung im Baugebiet vorgesehen. Dazu wird ein Regenrückhaltebecken mit einer Fläche von etwa 800 bis 900 m² Stauraum benötigt. Wegen Platzmangels sind flache Uferneigungen nicht möglich.

Die Rückhaltung ist im Süden des Plangebietes geplant, da das Gebiet von Norden nach Süden abfällt. Es weist einen Höhenunterschied von etwa 2,00 bis 2,50 m auf. Zudem muss der Anschluss der Oberflächenentwässerung an die Regenwasserkanalisation in der Friedrich-Ebert-Straße erfolgen. In der Friedrich-Ebert-Straße liegt derzeit nur ein Mischwasserkanal. Im Zuge des Planvorhabens wird daher in der Friedrich-

Ebert-Straße ein neuer Regenwasserkanal verlegt und an den Regenwasserkanal der Donnerschweer Straße angeschlossen. Es erfolgt eine Kostenteilung zwischen OOWV und Vorhabenträger.

Das Schmutzwasser wird voraussichtlich in den Schmutzwasserkanal der Friedrich-Ebert-Straße abgeleitet.

Die Löschwasserversorgung ist fachgerecht sicherzustellen. Der Löschwasserbedarf ist mit 96 m³/h zu bemessen, bei den Unterflurhydranten ist ein Abstand von höchstens 140 m einzuhalten.

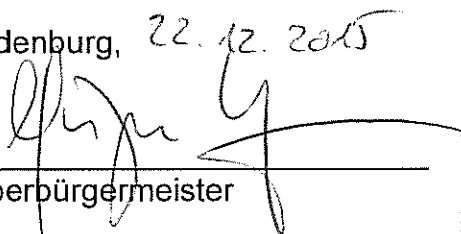
4. Städtebauliche Daten

Allgemeine Wohngebiete:	1,24 ha
Straßenverkehrsflächen:	0,18 ha
Geh- und Radweg:	0,02 ha
Öffentliche Grünfläche:	0,08 ha
Private Grünfläche (Spielplatz):	0,02 ha
Fläche für Regenrückhaltebecken:	0,08 ha
Gesamtes Plangebiet:	1,62 ha

5. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung

Der Vorhabenträger übernimmt alle Kosten. Der Stadt Oldenburg entstehen lediglich Kosten der Verfahrensabwicklung.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) in seiner Sitzung am 30.11.2015 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, 22.12.2015

Oberbürgermeister

