

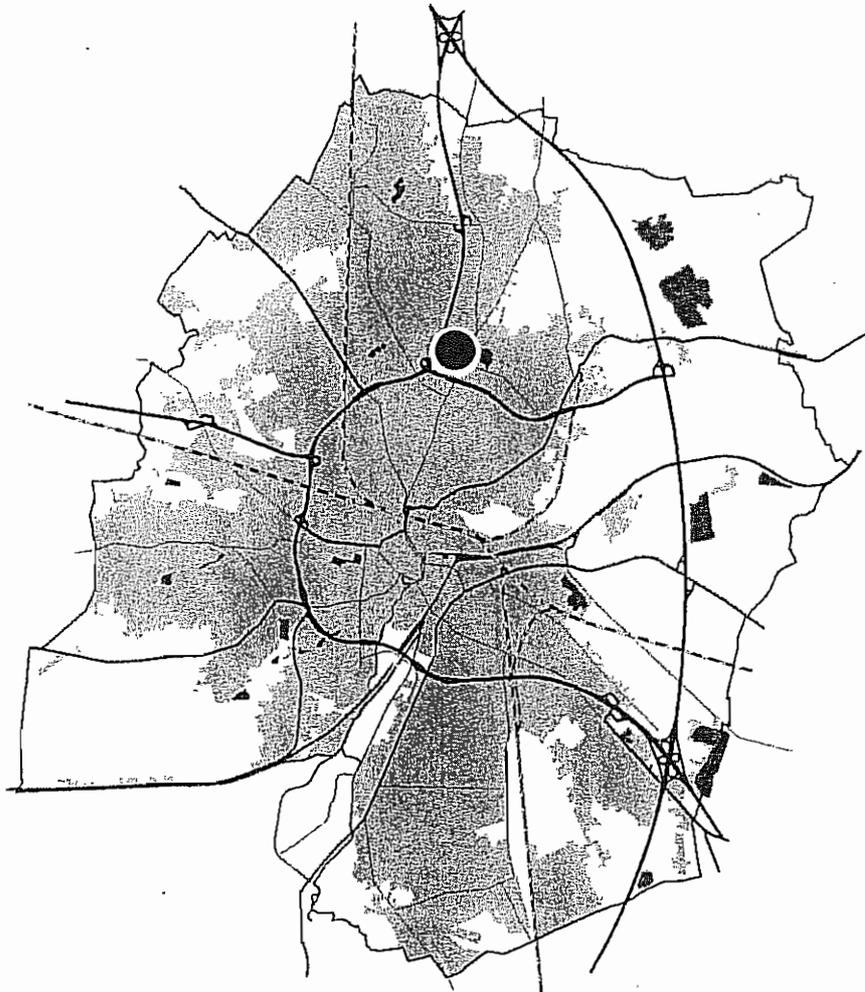
# Bebauungsplan N-809

(südlich Kreyenstraße / westlich Schagenweg)

mit  
örtlichen Bauvorschriften  
(Stellplatzsatzung)

## Begründung

Rechtsverbindlich seit: 08.04.2016



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>3</b>
1.1    Anlass	3
1.2    Ziel der Planung	3
<b>2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
2.1    Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes	4
2.2    Eigentumsverhältnisse	4
<b>3. Planungsrechtliche Situation</b>	<b>5</b>
3.1    Flächennutzungsplan (FNP)	5
3.2    Bebauungspläne	5
<b>4. Bestandsbeschreibung</b>	<b>5</b>
4.1    Städtebau	5
4.2    Verkehr	6
4.3    Infrastruktur	6
4.4    Entwässerung	7
4.5    Naturhaushalt, Landschaftsschutz und Artenschutz	7
4.6    Immissionsschutz	9
4.7    Bodenfunde	9
<b>5. Planinhalte</b>	<b>10</b>
5.1    Planungsrechtliche Festsetzungen	10
5.1.1    Art der baulichen Nutzung	10
5.1.2    Maß der baulichen Nutzung	11
5.1.3    Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen/Stellung baulicher Anlagen	13
5.1.4    Stellplätze und Nebenanlagen	13
5.1.5    Grünflächen	15
5.1.6    Verkehr, Ver- und Entsorgung	15
5.1.7    Verkehrs- und Gewerbelärm	16
5.1.8    Altlasten	20
5.1.9    Kampfmittel	20
5.2    Belange von Natur und Landschaft	20
<b>6. Gewichtung der unterschiedlichen Belange</b>	<b>21</b>
<b>7. Städtebauliche Daten</b>	<b>21</b>
<b>8. Kosten und Finanzierung</b>	<b>21</b>
<b>9. Gutachten</b>	<b>22</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung

### 1.1 Anlass

Durch die Aufgabe einer gewerblichen Nutzung auf einem Areal zwischen der Autobahn A 293 und der Kreyenstraße steht eine rd. 1,1 ha große Fläche für eine Nachnutzung zur Verfügung, um durch Revitalisierung von versiegelten und künftig nicht mehr gewerblich genutzten Flächen die Innenentwicklung zu fördern.

### 1.2 Ziel der Planung

Im Plangebiet ergibt sich die Möglichkeit, bereits erschlossene Flächen einer Nachnutzung zuzuführen, die die südöstlich vorhandene Wohnbebauung städtebaulich arrondiert, ohne neue Bauflächen in Anspruch zu nehmen. Durch die Revitalisierung von versiegelten und größtenteils brachliegenden Gewerbeflächen, den Ersatz abgängiger Gebäude durch Neubauten sowie die Bebauung von integrierten Freiflächen können Maßnahmen der Innenentwicklung gefördert werden. Vorgesehen sind Vorhaben zur Deckung unterschiedlicher Wohnbedarfe und bereichsweise eine Ergänzung der vorhandenen Mischnutzung.

Entsprechend der innenstadtnahen Lage im Stadtgebiet soll in diesem Bereich ein Wohnquartier in einer dem städtischen Wohnen angemessenen hohen Dichte und mit verschiedenen nachgefragten Wohnformen entstehen. Hier soll der Bedarf nach Wohnraum für Betreutes Wohnen mit Pflegewohngemeinschaft sowie der Bedarf nach Mietwohnungen und nach Einfamilienhäusern gedeckt werden, da diesbezüglich im Stadtgebiet weiterhin eine hohe Nachfrage besteht, die gegenwärtig nicht ausreichend gedeckt werden kann.

Die Kreyenstraße Projekt GmbH (Unternehmen der Antharis Gruppe) plant im nordwestlichen Abschnitt des Plangebietes die Errichtung einer dreigeschossigen Wohnanlage mit ca. 33 Einheiten für Betreutes Wohnen einschließlich einer Pflegewohngemeinschaft mit weiteren 10 Plätzen und einer zweigeschossigen Wohnanlage mit rd. 24 Mietwohnungen, verteilt auf vier Mehrfamilienhäuser. Als Übergang zwischen den zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern und der umliegenden eingeschossigen Wohnbebauung sind insgesamt vier eingeschossige Einfamilienhäuser im Süden und Osten vorgesehen. Weiterhin soll südlich der Kreyenstraße eine mischgebietsverträgliche Nachverdichtung durch ein zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit ca. vier Wohneinheiten und eine zweigeschossige Baugruppe mit ca. 10 Wohneinheiten erfolgen. Damit ergeben sich insgesamt ca. 85 Wohnungen.

Um kleinräumig eine soziale Vielfalt der künftigen Bewohner zu schaffen und zu erhalten, werden 4 % der geplanten Wohnungen für preiswerten Wohnraum vorgesehen. Grundlage für die Berechnung ist der städtebauliche Leitplan.

Bei 85 Wohneinheiten sind mindestens drei Wohnungen als preiswerter Wohnraum für Personen mit geringem Einkommen gem. § 3 Abs. 2 Nds. Wohnraumförderungsgesetz (NWoFG) (einfacher Wohnberechtigungsschein) zur Verfügung zu stellen und unterliegen einer Mietpreisbindung. Zusätzlich sind 2 % der zu realisierenden Wohnungen, d. h. hier zwei Wohnungen, an die Stadt zu Zwecken der Unterbringung von Asylbewerbern zu vermieten. Die rechtliche Absicherung erfolgt im städtebaulichen Vertrag gem. § 11 Baugesetzbuch (BauGB).

Zur Umsetzung der Planungsziele ist die Aufstellung des Bebauungsplanes N-809 (südlich Kreyenstraße/westlich Schagenweg) zur Innenentwicklung vorgesehen. Da die Bauleitplanung der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Innenentwicklung dient und einen Schwellenwert von 20 000 m<sup>2</sup> Grundfläche nicht überschreitet, kann die Bauleitplanung gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Aufgrund der bisherigen Nutzung sind die Flächen im Plangebiet im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 1996 der Stadt Oldenburg noch als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung angepasst. Aufgrund der geplanten Nutzung des Geländes zu Wohnzwecken soll eine Darstellung als Wohnbaufläche erfolgen. Parallel zur Kreyenstraße soll eine gemischte Baufläche dargestellt werden.

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

### **2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Nadorst unmittelbar südlich der Kreyenstraße, östlich der Autobahn A 29 mit Autobahnanschlussstelle Oldenburg-Nadorst und somit westlich des Schagenweges.

Der räumliche Geltungsbereich erfasst ein rd. 1,1 ha großes Areal (Flurstücke 198/1, 198/3, 198/4, 2298/198, 1708/198 und 1594/197) in direktem Anschluss an die Kreyenstraße.

### **2.2 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen befinden sich derzeit noch im Eigentum der Bete Beteiligungs- & Technologie GmbH und sollen von der Kreyenstraße Projekt GmbH (Unternehmen der Antharisgruppe) übernommen werden. Die Bereiche mit geplanter Einfamilienhausbebauung sowie der Baugruppe und dem Wohn- und Geschäftshaus werden voraussichtlich an die künftigen Bauherren veräußert.

### 3. Planungsrechtliche Situation

#### 3.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan 1996, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 06.06.2014, stellt die Flächen des Plangebietes als gewerbliche Baufläche dar. Außerhalb des Plangebietes sind im Westen und im Süden bis zur Autobahn gewerbliche Bauflächen dargestellt. Östlich an das Plangebiet angrenzend sind Wohnbauflächen dargestellt.

#### 3.2 Bebauungspläne

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes gilt der Bebauungsplan N-580, rechtsverbindlich seit dem 17.07.1981, mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes mit Nutzungseinschränkungen hinsichtlich der Immissionen (GEe). Das Maß der baulichen Nutzung ist im Bereich des Plangebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 begrenzt. Es sind drei Vollgeschosse zulässig. Die überbaubaren Flächen sind unter Berücksichtigung von Grenzabständen flächendeckend ausgewiesen. Im westlichen Abschnitt ist eine Gehölzreihe zur Erhaltung festgesetzt.

Die östlich herausragende Freifläche wird über den Bebauungs- und Fluchtlinienplan N-212, förmlich festgestellt am 22.02.1961, beordnet. Hier sind Erschließungsstraßen und überbaubare Flächen festgesetzt.

Mit Rechtskrafterlangung dieses Bebauungsplanes N-809 treten die von diesem Bebauungsplan N-809 überlagerten Teilbereiche des Bebauungsplanes N-580 und des Fluchtlinienplanes N-212 außer Kraft.

### 4. Bestandsbeschreibung

#### 4.1 Städtebau

Die Flächen wurden bisher überwiegend für gewerbliche und sportliche Zwecke genutzt. Auf dem Gelände befinden sich die Hallen eines Gewerbebetriebes sowie Stellplatzflächen. Der ursprünglich gewerblich genutzte Teil ist derzeit - mit Ausnahme einer Lagerhalle - durch große, überwiegend leerstehende Gewerbebauten und versiegelte Flächen geprägt. Ein Gebäude im Westen wird noch durch ein Fitnesscenter genutzt. Die Gebäude auf dem Areal werden an den Vorhabenträger leer übergeben. Auf dem östlich angrenzenden Grundstück an der Kreyenstraße ist der Neubau eines dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit Arztpraxen vorhanden. Daneben liegt ein eingeschossiger Altbau im Plangebiet, bei dem es sich um ein ehemaliges Wohnhaus handelt, das derzeit gewerblich durch einen Gebrauchtwagenhändler genutzt wird. Am nordwestlichen Rand des Plangebietes befinden sich entlang der gewerblichen Hallen eine Gehölzreihe aus Eichen und Buchen sowie Birken. Die Baumreihe mit Eichen und

Buchen ist im nördlichen Abschnitt als geschützte Wallhecke einzustufen.

Im südöstlich angrenzenden Abschnitt sind Freiflächen, Siedlungsgehölze und Wohngebäude vorhanden. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über den Schagenweg. Östlich angrenzend sind freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser mit ein bis zwei Vollgeschossen vorhanden, die ebenfalls über den Schagenweg erschlossen werden. Im Südwesten befindet sich überwiegend eine eingeschossige Wohnbebauung mit verkehrlicher Anbindung über die Straße In der Allmende. Zudem ist ein Bauunternehmen vorhanden. Ein südlich gelegenes Wohngrundstück mit einem zweigeschossigen Gebäude ist an den Schagenweg angebunden. Des Weiteren ist im Süden eine Grünanlage vorhanden.

Im Nordwesten grenzen das OKC (Oldenburger Kegelzentrum) und ein Sportcenter (Bahama-Sports) an. Nordöstlich des Plangebietes befinden sich auf der Nordseite der Kreyenstraße drei- und viergeschossige Mehrfamilienhäuser und gewerbliche Nutzungen (u. a. ein Autohaus). Nördlich des Plangebietes sind u. a. Wohngrundstücke mit Einzelhäusern, Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern mit ein bis zwei Vollgeschossen vorhanden.

#### 4.2 Verkehr

Das Plangebiet ist verkehrlich an die Kreyenstraße angebunden. Durch diese Stadtstraße ist die örtliche und überörtliche verkehrliche Anbindung mit der Autobahnabfahrt Nadorst zur A 293 und zur Nordtangente B 69 sichergestellt. Bushaltestellen an der Kreyenstraße zur Anbindung an den ÖPNV sind vorhanden (vergl. 5.1.6).

Die private Stichstraße enthält eine Wendeanlage für ein Müllfahrzeug. Beidseitig der Planstraße werden insgesamt 48 Senkrechstellplätze angeordnet, die die Versorgung der angrenzenden Wohnanlagen sicherstellen sollen. Die Stellplätze werden als ebenerdige Anlage vorgesehen, da im Plangebiet ausreichend Flächen für die Unterbringung oberirdischer Stellplätze vorhanden sind. Die Umsetzung einer Tiefgarage oder einer oberirdischen Garagenanlage kommt eher in zentralen Lagen - im Nahbereich der Innenstadt - mit begrenzten Flächenkapazitäten in Frage. Da dieses hier nicht der Fall ist, können die Stellplätze direkt über die private Erschließungsstraße erschlossen werden.

Für die Unterbringung von Fahrrädern und Müllbehältern werden Nebengebäude im Umfeld der jeweiligen Wohngebäude errichtet. Die Müllabholung ist durch eine Wendeanlage innerhalb der privaten Erschließungsfläche gesichert.

#### 4.3 Infrastruktur

Das verfügbare Areal liegt im zentrumsnahen Stadtteil Nadorst, der eine sehr gute Ausstattung mit Infrastruktur aufweist. Die Kreyenstraße

ist in das vorhandene städtische und überörtliche Verkehrsnetz gut eingebunden. Die Innenstadt ist gut erreichbar für die verschiedenen Verkehrsteilnehmer.

Aufgrund der zentralen Lage im Stadtgebiet ist die Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen und die Versorgung mit Schulen (IGS Flöten-  
teich, GS Nadorst) sowie Kindergärten und Pflegeheimen sichergestellt.

#### 4.4 Entwässerung

In der Kreyenstraße liegen eine Schmutzwasser- und eine Regenwasserkanalisation, in welche das aus dem Plangebiet anfallende Schmutz- und Regenwasser grundsätzlich eingeleitet werden kann.

Da im Plangebiet keine Gewässer vorhanden sind, ist eine gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers in den Regenwasserkanal des OOWV in der Kreyenstraße erforderlich. Dieses erfordert die Einrichtung von Rücksturmaßnahmen im Plangebiet.

#### 4.5 Naturhaushalt, Landschaftsschutz und Artenschutz

Die Bedeutung des Gebietes für den **Naturhaushalt, Biotop- und Artenschutz** wird maßgeblich durch den Siedlungsbestand bestimmt.

Der gesamte nördliche Komplex, erschlossen über die Kreyenstraße, ist überwiegend bebaut und versiegelt. Neben großflächigen, meist eingeschossigen Gebäuden (ehemalige Gewerbenutzung) sind auch die Zufahrten sowie Park- und Hofflächen nahezu vollständig versiegelt bzw. gepflastert. Bei den wenigen Freiflächen handelt es sich entweder um Gärten oder um randliche Gehölzbestände. Im Westen, mit überwiegender Anteil an Birken und Eichen sowie einigen wenigen Buchen, ist eine Wallhecke auf der Grundstücksgrenze ausgebildet, die gem. § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als geschützter Landschaftsbestandteil zu sichern ist. Weitere Gehölze sind als Grundstückseinfriedungen ausgeprägt, wie das Siedlungsgehölze am Gartengrundstück Kreyenstraße 37 (mit Spierstrauch, Flieder, Haselnuss, Birke und Weiden, u. a. eine große Trauerweide). Auch sind Buchen-Schnithecken als Grundstückseinfriedung angelegt. Im Südosten ist eine schmale Freifläche mit Rasen und Sukzessionsgehölzen (u. a. Ahorn, Weiden, Haselnuss) als Hundeauslauf vorhanden.

An bedeutenden Strukturen im Plangebiet sind lediglich die älteren Siedlungsgehölze als geschützte Wallhecke (insbesondere mit Eichen) im Westen hervorzuheben, aber auch die Gehölzbestände im Garten (Kreyenstraße 37) stellen Lebensraumstrukturen für siedlungstolerante Tierarten wie Brutvögel dar.

Fledermauskontrollen im Herbst 2012 ergaben keine aktuell genutzten Winterquartiere von Fledermäusen und es konnten auch keine Spuren von Fledermäusen festgestellt werden, die auf eine Nutzung als Sommerquartier hinweisen. Das Quartierpotenzial für Winterquartiere ist

insgesamt gering, da nur wenige frostsichere Spalten und Höhlen vorhanden sind. Es wurden insgesamt nur zwei Fledermausarten (Abendsegler, Zwergfledermaus) jagend im weiteren Untersuchungsgebiet erfasst. Nur an zwei Terminen konnten abends jeweils ein bis zwei Individuen der genannten Arten für kurze Zeit im Gebiet festgestellt werden, um dann entlang des Schagenweges das Gebiet zu verlassen. Morgens war dagegen keine Fledermausaktivität festzustellen. Ein Schwärmen vor Quartieren hat entsprechend nicht stattgefunden.

Auch wenn im Herbstgutachten von 2012 keine Spuren festgestellt wurden, die auf eine Nutzung als Sommerquartier hinweisen, ist dennoch eine Nutzung der Gebäude im Plangebiet als Sommer- und Fortpflanzungsquartier nicht vollständig auszuschließen. Hierfür spricht auch, dass nach Hinweisen aus der Bevölkerung an der Kreyenstraße Fledermäuse vorkommen und aufgrund der Jagdaktivitäten in unmittelbarer Gebäudenähe (sogenanntes Schwärmen) ein nahegelegenes Sommerquartier (Wochenstube) anzunehmen ist. Somit ist ein Vorkommen bzw. eine Fortpflanzungsstätte (Wochenstube) an der Kreyenstraße (entweder in den nördlich der Straße gelegenen Wohnhäusern oder in den Gebäuden des Plangebietes) anzunehmen (siehe auch Kapitel 5.2).

Mit der Umsetzung der Planung müssen folgende **Artenschutz-Verbotstatbestände** geprüft werden:

- *Verletzung und Tötung*

Da für die Realisierung der Planung Gehölzfällungen notwendig sind, müssen zur Vermeidung von Verlusten potenziell vorkommender und brütender Vögel bauvorbereitende Maßnahmen, wie Baufeldfreimachung einschließlich der Gehölzfällungen außerhalb der Brutzeiten der Vögel, umgesetzt werden (Gehölzfällungen, Gebäudeabriss nur im Winter von 01.10. bis 28.02.).

Ein Vorkommen von Fledermausquartieren ist im Plangebiet aufgrund nicht geeigneter Winterquartiere weitgehend auszuschließen, doch ist zum Schutz ggf. genutzter Sommerquartiere ein Abriss der Gebäude im Winter außerhalb der Quartierszeiten bzw. abrissbegleitende Kontrollen durchzuführen.

- *Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten*

Mit der Umnutzung dieses innerörtlichen Standortes ist - auch bei Verlusten von Siedlungsgehölzen und unter Erhalt der Wallhecke mit den Gehölzen - aufgrund der Bestandssituation und der innergebietlichen Gestaltungsmaßnahmen einerseits und der vergleichbaren Strukturen im Umfeld andererseits davon auszugehen, dass die ökologische Funktion als Brutraum und Fledermaushabitat zumindest im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen angenommen werden.

Mit der geplanten Wohnbebauung kann es auch durch die Beseitigung der Gebäude zu einem Verlust eines Sommerquartiers (Wochenstube) (wahrscheinlich von einigen Zwergfledermäusen, ggf. von Breitflügelfledermäusen als gebäudebewohnende Fledermausarten) kommen.

Zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang ist es entsprechend der artenschutzrechtlichen Vorschriften notwendig, im unmittelbaren Umfeld Ersatzquartiere anzulegen (siehe auch Kapitel 5.2). Damit wird den potentiell betroffenen Tieren ein Wechsel der Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang ermöglicht, ein Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG wird nicht erfüllt.

#### - Störungen

Eine Zunahme an Störungen in diesem Raum wird aufgrund der Randstörungen durch den Straßenverkehr und der Bestandssituation an überwiegend gewerblichen Nutzungen mit der bestehenden Anwesenheit von Menschen sowie Nutzungen, u. a. als Hundeschule, nicht angenommen. Aufgrund der Bestandssituation wird zudem ein Brutvogelaufkommen überwiegend siedlungstoleranter bzw. ubiquitärer Arten angenommen.

Somit stehen zusammenfassend artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Planung - unter Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (vor allem Bau- und Fällzeiten, Kontrolle bei Fällung und Abriss) sowie dem Erhalt der bedeutenden Gehölzbestände auf der Wallhecke und der Errichtung von Ersatzquartieren für Fledermäusen - dauerhaft nicht entgegen.

#### 4.6 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch die unmittelbare Lage an der Autobahn A 293 und der Nordtangente zur B 69 durch Verkehrslärm erheblich vorbelastet. Eine weitere geringe Vorbelastung besteht durch Gewerbelärm von dem westlich angrenzenden Gewerbebetrieb. Hierzu wird auf Kapitel 5.1.7 verwiesen.

#### 4.7 Bodenfunde

Aus dem Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen vorhanden. Da derartige Fundstellen nie auszuschließen sind, ist der auf der Planzeichnung vermerkte Hinweis zum Umgang mit Bodenfunden zu beachten.

## 5. Planinhalte

### 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund der umgebenden Bebauungsstrukturen mit prägender Wohnbebauung ist eine Wiederansiedlung von Gewerbe an diesem Standort unrealistisch. Als Maßnahme der Innenentwicklung ergibt sich daher die Möglichkeit, auf dem freiwerdenden Gelände unterschiedliche Wohnformen mit teilweise mehrgeschossiger Bebauung anzusiedeln und der Deckung des bestehenden Wohnbedarfs Rechnung zu tragen.

Die höhere Grundstücksausnutzung und Verdichtung ergibt sich aus der gewerblichen und verkehrlichen Vorbelastung und der angestrebten Deckung des Wohnbedarfs für unterschiedliche Wohnformen. Die Ansiedlung einer lockeren Einfamilienhausbebauung - wie teilweise in den angrenzenden Quartieren - würde dieser Zielsetzung nicht gerecht werden. Insofern wird dem Belang der Schaffung von Wohnraum für unterschiedliche Bedarfsgruppen der Vorrang vor der Berücksichtigung von nachbarlichen Baustrukturen eingeräumt. Entlang der Kreyenstraße soll in einem Teilbereich die vorhandene Mischnutzung aus verdichtetem Wohnen und gewerblichen Nutzungen arrondiert werden, da die Kreyenstraße als Hauptstraße für die Ansiedlung von Mischnutzungen ausgerichtet ist.

Anhand eines städtebaulichen Leitplanes sind die Aufteilung des Geländes und das Bebauungskonzept dargestellt. Zudem wurden die erforderlichen Grund- und Geschossflächen für das Vorhaben rechnerisch ermittelt.

Als Nachnutzung der ehemals gewerblichen Flächen und für ein abgängiges Wohnhaus sind folgende Projekte geplant:

1. Eine Wohnanlage für Betreutes Wohnen mit 33 Wohneinheiten zuzüglich einer Pflegewohngemeinschaft mit 10 Plätzen,
2. eine Wohnanlage mit vier Mehrfamilienhäusern und insgesamt 24 Wohneinheiten mit Wohnungsgrößen von 45 bis 65 m<sup>2</sup>,
3. vier Einfamilienhäuser,
4. eine Baugruppe mit ca. 10 Wohneinheiten und
5. ein Wohn- und Geschäftshaus mit ca. vier Wohneinheiten.

#### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als **Art der baulichen Nutzung** wird der Bereich mit dem geplanten Wohn- und Geschäftshaus an der Kreyenstraße aufgrund der dort vorhandenen Struktur einem Mischgebiet zugeordnet. Innerhalb des Mischgebietes (MI) sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. Somit sind neben Gartenbaubetrieben und Tankstellen auch Vergnügungsstätten von der Zulässigkeit ausgeschlossen, da diese

sich nicht in die Gebietsstruktur einfügen würden. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde der Zielsetzung widersprechen, die bisherige Gewerbefläche zum Zwecke einer hochwertigen städtischen Nutzung aufzuwerten. Darüber hinaus stehen im Stadtgebiet ausreichend Flächen für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zur Verfügung.

Zielsetzung für das Mischgebiet (MI) an der Kreyenstraße ist eine Mischung aus Wohnen mit gewerblichen Nutzungen und Dienstleistungen entsprechend dem östlich des Plangebietes vorhandenen Ärztehauses. Um die Zielsetzung einer Mischung aus Wohnen und gewerblich geschäftlicher Nutzung sicherzustellen, wird das Mischgebiet gegliedert. Es wird festgesetzt, dass im Erdgeschoss nur gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen zulässig sind.

Die übrigen Abschnitte des Plangebietes werden entsprechend den geplanten Vorhaben und der beabsichtigten Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

#### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird entsprechend der geplanten Nutzungen und den bereits vorliegenden Objektplanungen wie folgt festgesetzt:

Für die Mischnutzung an der Kreyenstraße wird entsprechend der beabsichtigten Nutzung und der Vorprägung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 zugelassen. Die Zulässigkeit von drei Vollgeschossen im Mischgebiet entspricht der benachbarten Bebauung nordöstlich des Plangebietes. Dort befinden sich auf der Nordseite der Kreyenstraße verdichtete Wohnformen mit drei- bis viergeschossiger Bebauung. Das angrenzende Ärztehaus auf der Südseite der Kreyenstraße ist dreigeschossig und hat eine Höhe von ca. 14 m über der Fahrbahnkante der Kreyenstraße. Diese Höhe wird als Obergrenze für das Mischgebiet festgesetzt.

Für die Baugruppe im allgemeinen Wohngebiet südlich des geplanten Wohn- und Geschäftshauses sind eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 vorgesehen. Die Grundflächenzahl entspricht der höchstmöglichen Verdichtung in einem allgemeinen Wohngebiet und ist in dieser zentrumsnahen Lage angemessen. Als Abstufung zwischen der bis zu dreigeschossigen Bebauung an der Kreyenstraße und der angrenzend überwiegend eingeschossigen Bebauung werden hier zwei Vollgeschosse mit einer Gebäudehöhe bis zu 12,50 m zugelassen.

Für den Bereich mit den geplanten Mehrfamilienhäusern ergeben sich jeweils Grundflächenzahlen von 0,24 bis zu 0,34 und Geschossflächenzahlen von 0,45 bis 0,65. Um hier einen Planungsspielraum zu sichern, werden ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Hier sollen Baukörper mit zwei Vollgeschossen entstehen, die entsprechend festgesetzt werden. Die maxi-

male Gebäudehöhe beträgt ca. 11,80 m über OK (Oberkante) Gelände. Daher wird hier ebenfalls eine Höhe von 12,50 m zugelassen.

Für die geplante Wohnanlage zum Betreuten Wohnen mit Pflegewohngemeinschaft im Einmündungsbereich zur Kreyenstraße wird eine höhere Verdichtung zugelassen. Für die Wohnanlage werden eine Grundflächenzahl von 0,5 und eine Geschossflächenzahl von 1,3 erforderlich. Damit wird die gem. § 17 BauNVO zulässige Obergrenze zum Maß der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete überschritten. Aufgrund der besonderen Wohnform, die ein Betreutes Wohnen mit Pflegewohngemeinschaft ermöglicht und damit dem bestehenden und künftig noch ansteigenden Bedarf nach altengerechten Wohnformen entsprechend der demographischen Entwicklung Rechnung trägt, wird die Erhöhung der Grundstücksausnutzung aus städtebaulichen Gründen für gerechtfertigt gehalten. Es wird daher eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,3 festgesetzt. Die ursprünglich für gewerbliche Zwecke genutzten Hallenbauten im Plangebiet sind ein- bis zweigeschossig. Für die geplante Wohnanlage wird aufgrund der Vorprägung durch massive Hallenbauten eine Verdichtung mit bis zu drei Vollgeschossen für verträglich gehalten. Die geplante Gebäudehöhe beträgt jedoch nur 9,50 m. In Anlehnung an die zulässige Gebäudehöhe im Mischgebiet (14 m) und die Festsetzung der Gebäudehöhe für die Mehrfamilienhäuser (bis 12,50 m) wird hier ebenfalls eine Gebäudehöhe bis 12,50 m zugelassen.

Für die Umsetzung der Einfamilienhäuser im Süden ist eine Grundflächenzahl von 0,4 mit einem Vollgeschoss ausreichend. Die Gebäudehöhe wird hier auf 9,50 m begrenzt. Im Südosten des Plangebietes wird mit Rücksicht auf die bestehende angrenzende Bebauung die Höhe auf 9,00 m begrenzt.

Die Gebäudehöhen für die einzelnen Baugebiete werden als Maximalhöhen festgesetzt. Bezugspunkt für die festgesetzte maximal zulässige Höhe stellt die OK des Gehweges an der Kreyenstraße dar. Diese wird im Bebauungsplan als Höhe über NHN (Normalhöhennull) gekennzeichnet. Für technische Anlagen, Aufbauten und untergeordnete Dachaufbauten wird eine Überschreitung der Gebäudehöhe um maximal 0,50 m zugelassen.

Im Vergleich zur derzeit möglichen Ausnutzung des Bebauungsplanes N-580 mit der Zulässigkeit von drei Vollgeschossen erfolgt durch die vorliegende Planung eine deutliche Herabstufung der Verdichtung. Das östlich an das Plangebiet angrenzende Wohnquartier ist durch eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung geprägt. Die angrenzenden Gebäudehöhen liegen überwiegend zwischen ca. 7,30 m und 9,00 m. Das angrenzende Wohnquartier im Südwesten ist überwiegend eingeschossig, die angrenzende Gebäudehöhe liegt bei ca. 7,10 m. Die geplante Höhenentwicklung mit einer Abstufung von drei bis einem Vollgeschoss von Nord nach Süd und von West nach Ost sichert eine städtebaulich verträgliche Abstufung zur umgebenden Wohnbebauung. Auch die Versiegelungsrate wird gegenüber dem derzeit rechtskräftigen Bebauungs-

plan, der neben der Ausnutzung durch die Grundflächenzahl von 0,4 aufgrund der BauNVO vor 1990 eine Versiegelung bis zu 100 % zulässt, durch die Umsetzung des Bebauungsplanes reduziert. Durch die Neuplanung reduziert sich die zulässige Versiegelung gem.

§ 19 BauNVO auf die Grundflächenzahl zuzüglich 50 v. Hundert, so dass die zulässige Versieglungsrate bei 60 % bis 80 % liegt. Die vorliegende Planung bietet somit ein verträgliches Maß für die benachbarte Bebauung.

### 5.1.3 Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen/Stellung baulicher Anlagen

Für die geplante Wohnanlage zum Betreuten Wohnen mit Pflegewohngemeinschaft ist ein kompakteres Gebäude erforderlich. Daher wird hier eine abweichende Bauweise festgesetzt, die abweichend von der offenen Bauweise Gebäudelängen über 50 m zulässt. Für die übrigen Baugebiete gilt die offene Bauweise. Die überbaubaren Flächen sind mit Abständen zu den Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken festgesetzt, berücksichtigen jedoch Planungsspielräume.

Eine Überschreitung der südlichen Baugrenzen um bis zu 3 m für hervortretende Gebäudeteile, wie Balkone, Loggien und Terrassen, auf bis zur Hälfte der zugehörigen Gebäudebreite ist zulässig, solange die nötigen Grenzabstände eingehalten werden.

### 5.1.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, solange die zulässige Grundflächenzahl einschließlich der gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Überschreitung eingehalten wird.

Gem. § 47 Nds. Bauordnung (NBauO) sind für bauliche Anlagen, die einen Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen erwarten lassen, Einstellplätze in solcher Zahl und Größe zur Verfügung zu stellen, dass diese die Benutzer und Besucher der Anlagen aufnehmen können.

Gemäß der Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO gelten folgende Richtzahlen:

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Einstellplätze (Estpl.)	Hiervon f. Besucher in v. H.
1.1	Einfamilienhäuser	1 - 2 Einstellplätze je Wohnung	-
1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	1 - 1,5 Einstellplätze je Wohnung	10
7.5	Altenpflegeheime	1 Estpl. je 6 bis 10 Betten	75

Bei der Anlage für das Betreute Wohnen werden Wohnungen für ältere Personen geschaffen. Nach dem Konzept des Betreibers werden i. d. R. alle Wohnungen für eine Person errichtet. Die Bewohner sind i. d. R. 80+ und verfügen über keine eigenen PKWs. Lediglich die

Hausdame, die auch eine Wohnung in der Anlage haben wird, verfügt über einen eigenen PKW, für den ein Stellplatz zur Verfügung stehen muss. In der Pflegewohngemeinschaft wird eine große Wohnung als Pflegewohngemeinschaft mit 10 einzelnen Zimmern für eine Pflege von Menschen ab Pflegestufe II und III sowie demenziell Erkrankten zur Verfügung gestellt. Die Bewohner haben aufgrund ihres Gesundheitszustandes keine PKWs, die Pflegewohngemeinschaft wird i. d. R. von ein bis zwei Altenpflegerinnen 24 Stunden betreut. Hier besteht ein Stellplatzbedarf von zwei Dauerstellplätzen. Zudem muss für die gemischte Wohnanlage für Betreutes Wohnen mit Pflegewohngemeinschaft der Besucherverkehr berücksichtigt werden, der erfahrungsgemäß zwischen fünf und sieben PKW-Stellplätzen anzusehen ist. Nach dem Betreiberkonzept sind für die Wohnanlage ca. 10 Stellplätze ausreichend.

Aus den vorgenannten Gründen wird für die Wohnanlage ein von den Richtzahlen abweichender Stellplatzschlüssel von 0,33 Stellplätzen pro Wohneinheit angesetzt und durch eine örtliche Bauvorschrift gem. § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO (Stellplatzsatzung) abgesichert. Bei 33 Einheiten in der Anlage für Betreutes Wohnen mit Pflegewohngemeinschaft ergibt sich somit ein Bedarf von ca. 11 Einstellplätzen.

Für die Gebäude mit Mehrfamilienhäusern (24 Wohneinheiten) fordert die Stadt Oldenburg 1,25 Einstellplätze je Wohnung. Mit der Zuordnung von 30 Stellplätzen zu dieser Wohnanlage wird der Stellplatzschlüssel erfüllt.

Für das Betreute Wohnen mit Pflegewohngemeinschaft und für die Mehrfamilienhäuser ergibt sich insgesamt ein Bedarf von 41 Stellplätzen. Die Stellplätze werden innerhalb der privaten Erschließungsstraße angeordnet.

Im städtebaulichen Konzept sind 48 Stellplätze nachgewiesen. Somit verbleiben sieben Stellplätze, die bei Bedarf als Besucherstellplätze genutzt werden können.

Für die Einfamilienhäuser werden Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken vorgesehen. Die Zuwegung zu den Grundstücken wird durch einen Wohnweg gesichert.

Die Grundstücksflächen des Wohn- und Geschäftshauses südlich der Kreyenstraße und der südlich anschließenden Baugruppe werden direkt an die Kreyenstraße angebunden. Für das Wohn- und Geschäftshaus sind nach dem Konzept sechs Einstellplätze vorgesehen. Für die Baugruppe sind 13 Einstellplätze geplant. Der Stellplatznachweis ist im Detail von der jeweiligen Objektplanung abhängig und wird im Baugenehmigungsverfahren geführt.

### 5.1.5 Grünflächen

Die Wallhecke im Einmündungsbereich der privaten Erschließungsstraße in die Kreyenstraße bleibt erhalten und wird durch einen mindestens 5,00 m breiten Grünstreifen geschützt. Die neben der Wallhecke vorhandenen Birken werden entfernt und an anderer Stelle im Plangebiet kompensiert. Es sind 12 Hochstämme der Qualität 16/18 und 110,00 m Hecke mit 0,50 m Breite und 1,00 m Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Die Gehölze der geplanten Stellplatzbegrünung können angerechnet werden, wenn bei den Hecken kein Liguster verwendet wird. Die Ersatzpflanzungen werden mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Auf dem westlich des Plangebietes gelegenen Grundstück gibt es südlich der Wallhecke große Bäume. Die Stellplätze im Plangebiet werden so hergestellt, dass der Erhalt dieser Bäume gewährleistet ist. Im Bereich der Bäume sind die Randeinfassungen wurzelschonend auszuführen, d. h. ohne Tiefbord und Betonrückenstütze.

Entsprechende **Freiraumqualitäten** für das Betreute Wohnen mit Pflegewohngemeinschaft, die Baugruppe und die Mehrfamilienhäuser werden durch private Außenwohnbereiche, durch gärtnerisch gestaltete Freiflächen und die Begrünung der Stellplatzanlagen berücksichtigt. Den Mehrfamilienhäusern ist ein zentraler Spielplatz zugeordnet. Die Einfamilienhausgrundstücke haben eigene Gärten auf den zugeordneten Grundstücken.

Nach den städtischen Vorgaben wird je fünf Einstellplätze ein Baum gefordert. Bei den 48 Einstellplätzen im Bereich der privaten Erschließungsstraße sind somit 10 Bäume erforderlich. Die Bäume werden innerhalb der Stellplatzanlage bzw. in 3,00 m Entfernung zur Stellplatzanlage angeordnet. Die auf der Wallhecke vorhandenen Bäume werden mit angerechnet. Eine direkte Einbindung aller Bäume in die Stellplätze ist aufgrund der begrenzten Flächenkapazitäten nicht möglich. Da die Wallhecke erhalten wird, ist jedoch ein ausreichendes Maß an Begrünung gewährleistet.

Randlich der Stellplätze werden zur Einfassung und zur Abschirmung der Einstellplätze sowie zur Aufwertung der städtebaulichen Situation Hecken gepflanzt. Durch ca. 1,00 m hohe Hecken sollen insbesondere die abgestellten Kfz in die Grünstrukturen eingebunden werden.

### 5.1.6 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die **Erschließung** des Plangebietes erfolgt über die Kreyenstraße und eine private Zuwegung mit Stellplätzen und Wohnwege. Die private Stichstraße enthält eine Wendeanlage für ein Müllfahrzeug. Beidseitig der Planstraße werden insgesamt 48 Senkrechtstellplätze als ebenerdige Anlage angeordnet, die die Versorgung der angrenzenden Wohnanlagen sicherstellen sollen.

Für die Unterbringung von Fahrrädern und Müllbehältern werden Nebengebäude im Umfeld der jeweiligen Wohngebäude errichtet.

Das Gebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestelle „Flötenstraße“, die durch die Linien 304 und 324 des Oldenburger Stadtverkehrs sowie durch die Regionalbuslinie 340 (Jaderberg - Oldenburg) bedient wird.

Zur Sicherung der schadlosen **Oberflächenentwässerung** ist eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers im Gebiet erforderlich. Die Rückhaltung erfolgt über unterirdische Rigolen mit Anbindung und gedrosselter Einleitung ( $q = 1,5 \text{ l/(s x ha)}$ ) in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Kreyenstraße. Eine Konzeption der Oberflächenentwässerung mit Darstellung der Rückhalteanlagen wurde erstellt.

Die Rigolen sind überwiegend unterhalb der Stellplatzanlagen sowie östlich des Gebäudes für Betreutes Wohnen angeordnet. Die Rigolen werden über Kanäle in den Wohnwegen und der privaten Erschließungsstraße an das Kanalsystem der Kreyenstraße angebunden. Die Einleitung des Niederschlagswassers in den Regenwasserkanal wird beim OOWV beantragt.

#### 5.1.7 Verkehrs- und Gewerbelärm

Das gesamte Plangebiet ist durch **Verkehrslärm** von der Autobahn A 293 und der Nordtangente B 69 vorbelastet. Die Orientierungswerte gemäß der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Verkehrslärm betragen für ein Mischgebiet 60/50 dB(A) und für ein allgemeines Wohngebiet 55/45 dB(A).

Auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes wurde ein Lärmschutzgutachten zur Prüfung der Auswirkungen durch Verkehrslärm auf die geplante Wohnanlage durch das Büro itap aus Oldenburg durchgeführt. Aufgrund der Vorbelastung sind Überschreitungen der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete zu erwarten.

#### Erdgeschoss

Die höchsten Beurteilungspegel treten auf der westlichen Gebäudeseite vom Gebäude für Betreutes Wohnen mit Pflegewohngemeinschaft auf. Im Tagzeitraum wird ein Beurteilungspegel von bis zu 61 dB(A) erreicht. Die übrigen westlich bzw. südwestlich ausgerichteten Flächen weisen Pegel zwischen 55 und 60 dB(A) auf. In Richtung Norden und Osten weisen die Flächen jeweils 5 dB(A) geringere Pegel auf.

Im Nachtzeitraum wird auf der o. g. westlichen Gebäudeseite ein Beurteilungspegel von bis zu 50 dB(A) erreicht. Die Flächen in der südlichen Hälfte des Plangebietes weisen - bis auf die Südwest-Spitze - Pegel zwischen 45 und 50 dB(A) auf. Im Norden und Osten treten jeweils 5 dB(A) geringere Pegel auf.

Der Orientierungswert für Außenwohnbereiche (Terrassen) von 55 dB(A) wird in Richtung Norden und Osten eingehalten bzw. unterschritten. In Richtung Süden und Westen treten Überschreitungen von 2 dB(A) bzw. 4 und 6 dB(A) auf. In den am stärksten belasteten Bereichen ist die Anordnung von Terrassen nur mithilfe von Abschirmelementen möglich.

### 1. Obergeschoss

In diesem Geschoss ist die Geräuschbelastung vergleichbar, fällt jedoch insgesamt etwas höher aus. Auf der schallzugewandten Seite ist das Gebäude zum Betreuten Wohnen mit Pflegewohngemeinschaft mit Beurteilungspegeln von bis zu ca. 61 dB(A) weiterhin das am stärksten belastete Gebäude, vergleichbare Pegel treten allerdings auch an der westlichen Fassade von einem Mehrfamilienhaus auf. Des Weiteren ist der südliche und westliche Bereich mit Pegeln von bis zu 60 dB(A) deutlich ausgeprägter. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert von 45 dB(A) im Westen und Süden um bis zu ca. 7 dB(A) und im Norden und Osten um bis zu ca. 3 dB(A) überschritten.

Auf der schallzugewandten Seite der nach Westen ausgerichteten Gebäude ist die Anordnung von Balkonen mithilfe von Abschirmelementen möglich. Auf den übrigen Flächen wird der Orientierungswert von 55 dB(A) um bis zu 3 dB(A) überschritten. Da ein gesundes Wohnen bei Außenlärmpegeln von bis zu 60 dB(A) möglich ist, kann hier auf zusätzliche Abschirmmaßnahmen verzichtet werden.

### 2. Obergeschoss

Dieses Geschoss ist schalltechnisch am stärksten durch den Verkehrslärm belastet. Auf der schallzugewandten Westseite des Gebäudes zum Betreuten Wohnen mit Pflegewohngemeinschaft liegen tagsüber Beurteilungspegel von bis zu ca. 61 dB(A) bzw. ca. 54 dB(A) nachts vor. Alle anderen Gebäude sollen über kein 2. Obergeschoss verfügen.

Auf der schallzugewandten Seite des o. g. Gebäudes ist die Anordnung von Balkonen mithilfe von Abschirmelementen möglich.

Mit der schalltechnischen Untersuchung wurde nachgewiesen, dass die geplanten Vorhaben unter Berücksichtigung von Lärmschutzmaßnahmen realisierbar sind. Da es sich um einen Angebotsplan handelt, wurden im Lärmschutzgutachten auch die Beurteilungspegel bei freier Schallausbreitung ermittelt.

Bei freier Schallausbreitung ergibt sich folgende Lärmsituation:

### Erdgeschoss

Im gesamten Plangebiet werden tagsüber Lärmpegel zwischen 55 und 60 dB(A) erreicht. Das bedeutet, dass tagsüber der Orientierungswert

für das allgemeine Wohngebiet (WA) um bis zu 5 dB(A) überschritten wird. Der Orientierungswert für das Mischgebiet (MI) wird eingehalten. Im Nachtzeitraum wird im südwestlichen Teil des Plangebietes der Orientierungswert für WA von 45 dB(A) um bis zu 10 dB(A) überschritten. Im übrigen Bereich betragen die Überschreitungen bis zu 5 dB(A). Auf der MI-Fläche wird der Orientierungswert von 50 dB(A) eingehalten.

Der Orientierungswert von 55 dB(A) wird bei Außenwohnbereichen (Terrassen) nahezu auf dem gesamten Plangebiet um bis zu 5 dB(A) überschritten. Hiervon betroffen sind insbesondere der nördliche Teil und der südliche Teil des Plangebietes. Auf der MI-Fläche wird der Orientierungswert von 60 dB(A) eingehalten.

### 1. Obergeschoss

Die Situation tagsüber stellt sich wie im Erdgeschoss dar.

Im Nachtzeitraum wird im westlichen Teil des Plangebietes der Orientierungswert für WA um bis zu 10 dB(A) und im östlichen Teil um bis zu 5 dB(A) überschritten. Auf der MI-Fläche kommt es zu Überschreitungen um bis zu 5 dB(A).

Der Orientierungswert von 55 dB(A) wird bei den Außenwohnbereichen (Loggien, Balkone, etc.) nahezu auf dem gesamten Plangebiet um bis zu 5 dB(A) überschritten. Die Anordnung von Loggien, Balkonen, etc. ist nur mithilfe von Abschirmelementen von mindestens 2,00 m in Richtung der Geräuschquelle möglich. Auf der MI-Fläche wird der Orientierungswert von 60 dB(A) eingehalten.

### 2. Obergeschoss

Die Situation stellt sich ähnlich wie in den anderen Geschossen dar, jedoch wird im südwestlichen Teilbereich ein um 5 dB(A) höherer Pegel erreicht. Dieser ist jedoch nicht beurteilungsrelevant, da hier nur eingeschossige Wohnbebauung vorgesehen ist. Die Situation im Nachtzeitraum ist ähnlich wie im 1. Obergeschoss, jedoch sind die Überschreitungen in Richtung Osten etwas höher.

Die Situation für Außenwohnbereiche (Loggien, Balkone, etc.) ist vergleichbar mit dem 1. Obergeschoss.

### Schlafräume

In allen Geschossen werden Außenlärmpegel von > 45 dB(A) erreicht, so dass bei schutzbedürftigen Schlafräumen die Installation von schalldämmten Lüftungssystemen erforderlich ist, um auch im Belüftungszustand eine ausreichende Schalldämmung gewährleisten zu können.

Die sich aus der freien Schallausbreitung ergebenden Lärmpegelbereiche werden in der Planzeichnung dargestellt und durch textliche Festsetzungen abgesichert.

Aufgrund der Überschreitungen sind folgende Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

➤ **Lärmpegelbereiche**

Aufgrund der hohen Außenlärmpegel müssen passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestschalldämm-Maßen entsprechend den Lärmpegelbereichen II bis III der DIN 4109 für die Außenbauteile von Gebäuden festgesetzt werden.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Raumart		
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen; Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten; Unterrichtsräume u. Ä.	Büroräume und Ähnliches
	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils: erf. R'w res		
II	35	30	30
III	40	35	30

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

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 gemäß DIN 4109 nachzuweisen.

➤ **Schlafräume**

Schutzbedürftige Schlafräume, welche an Gebäudefassaden mit Außenlärmpegel von > 45 dB(A) errichtet werden, bedürfen der Installation von schalldämmten Lüftungssystemen, um auch im Belüftungszustand eine ausreichende Schalldämmung gewährleisten zu können.

➤ **Außenwohnbereiche**

Bei der Errichtung von Außenwohnbereichen (Balkone, Terrassen) mit Beurteilungspegeln von 55 dB(A) und mehr sind diese mit Abschirmelementen von mindestens 2,00 m in Richtung der Verkehrswege zu schützen.

Die als **Gewerbelärm** von den westlichen Parkplätzen mit gewerblicher Nutzung ausgehenden Geräuschimmissionen sind als immissionschutzrechtlich unkritisch einzustufen, da die Parkplätze ausreichend durch die Betriebsgebäude des Fitnessstudios und des Kegelcentrums abgeschirmt werden.

### 5.1.8 Altlasten

Nach dem Ergebnis einer orientierenden Untersuchung durch das Büro Krauss & Partner vom Februar 2012 ist auf dem Gelände eine **Bodenkontamination** durch eine ehemalige Tankstelle vorhanden. Neben der ordnungsgemäßen Absicherung etc. des Tanks sind auch umgebende, kontaminierte Boden- und Bauschuttsschichten auszuheben, abzutransportieren und ordnungsgemäß zu entsorgen. Es liegt eine weitere Untersuchung vom April 2015 vom Büro Böker und Partner vor. Hier wurden Bodenproben zur abfallrechtlichen Einstufung des Bodens genommen. Mit Ausnahme einer Bodenmischprobe, die einen erhöhten PAK-Gehalt (Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) aufweist, liegen keine erhöhten Schadstoffgehalte und somit Hinweise für eine Bodenbelastung vor. Weiterhin wird durch die Geologie des Standortes mit wasserundurchlässigen Geschiebelehmen im Untergrund das Risiko eines größeren Schadens reduziert. Die Sanierung der belasteten Bereiche kann vor der Baufeldfreimachung erfolgen.

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster der Stadt unter der Nr. 00.550 als Altstandort verzeichnet. Das Plangebiet wurde u. a. als Großhandel und Spedition genutzt. Im Rahmen dieser Nutzungen wurde u. a. auch eine Eigenbetriebstankstelle betrieben. Eine orientierende Bodenuntersuchung hat in deren Umfeld Schadstoffgehalte ermittelt. Zusätzlich wurden oberflächennahe Bodenproben einer abfallrechtlichen Einstufung unterzogen, die punktuell leichte Schadstoffgehalte ausweisen. Der Schadensbereich ist in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

### 5.1.9 Kampfmittel

Laut städtischer Kampfmittelbelastungskarte besteht für die zu bebauende Fläche kein Kampfmittelverdacht.

### 5.2 Belange von Natur und Landschaft

Für die **Eingriffsregelung** 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. Maßgeblich für die Eingriffsbeurteilung sind die Festsetzungen in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 580 von 1981 und dem Bebauungs- und Fluchtlinienplan Nr. 212 von 1961. Nach der in den Plänen anzuwendenden Baunutzungsverordnung (BauNV 1968/1977) ist eine uneingeschränkte Versiegelung zulässig, so dass ein Versiegelungsgrad von bis zu 100 % möglich wäre. Aufgrund dieser planungsrechtlichen Vorgaben ist mit der Neuausweisung von Misch- und Wohngebieten grundsätzlich eine Reduzierung der Versiegelung anzunehmen, ein Eingriff liegt demnach nicht vor.

Dennoch sollten folgende **Vermeidungs- und Gestaltungsmaßnahmen** umgesetzt werden:

- Erhaltung der Eichen und Buchen auf der Wallhecke am westlichen Plangebietsrand,
- Kompensation der östlich der Wallhecke überplanten Birken,
- Pflanzung von großkronigen Laubbäumen/Obstbäumen im Straßenraum bzw. zur Gestaltung der Parkplätze,
- Beachtung der artenschutzrechtlichen Vorgaben bei Fällung und Entnahme der Gehölzbestände durch zeitliche Vorgaben bzw. begleitende Untersuchungen.

Als Ersatzquartiere für Fledermäuse werden in dem neu zu errichtenden dreigeschossigen Gebäude für Betreutes Wohnen mit Wohnpflegegemeinschaft (südlich der Kreyenstraße, östlich der Privatstraße) an jeder Gebäudeseite je zwei Fledermauskästen (kombinierte Sommer- und Winterquartierkästen) in die Fassade in einer Höhe über 3,50 m über Geländeoberkante angebracht.

## 6. Gewichtung der unterschiedlichen Belange

Der Deckung des dringenden Wohnbedarfs für unterschiedliche Bedürfnisse durch die Nachnutzung von gewerblichen Flächen wird ein hohes Gewicht eingeräumt. Die Vorbelastung des Plangebietes durch den Verkehrslärm und die Beeinträchtigungen der Wallhecke sowie der mögliche Verlust von Einzelbäumen werden zugunsten der Siedlungsentwicklung in Kauf genommen.

## 7. Städtebauliche Daten

Mischgebiet	477 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	8 067 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsfläche	1 161 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung Parkplätze	642 m <sup>2</sup>
Wallhecke	280 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>10 628 m<sup>2</sup></b>

## 8. Kosten und Finanzierung

Planungskosten, soweit sie an einen Planungsbegünstigten weitergegeben werden dürfen, werden von diesem getragen. Darüber hinaus entstehen der Stadt Planungskosten in üblicher Höhe.

## 9. Gutachten

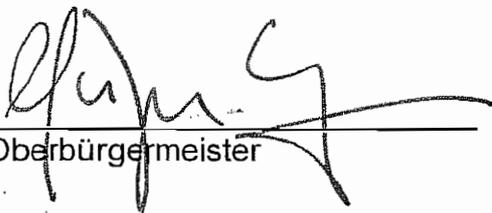
Lärmschutzgutachten der Firma itap, Institut für technische und angewandte Physik GmbH, Marie-Curie-Straße 8, 26129 Oldenburg, September 2015.

Altlastengutachten der Firma Böker & Partner, Cloppenburger Straße 2 - 4, 26135 Oldenburg, April 2015.

Fledermausgutachten der Firma NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg, November 2012.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) in seiner Sitzung am 29.02.2016 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, 29.3.2016

  
Oberbürgermeister

