



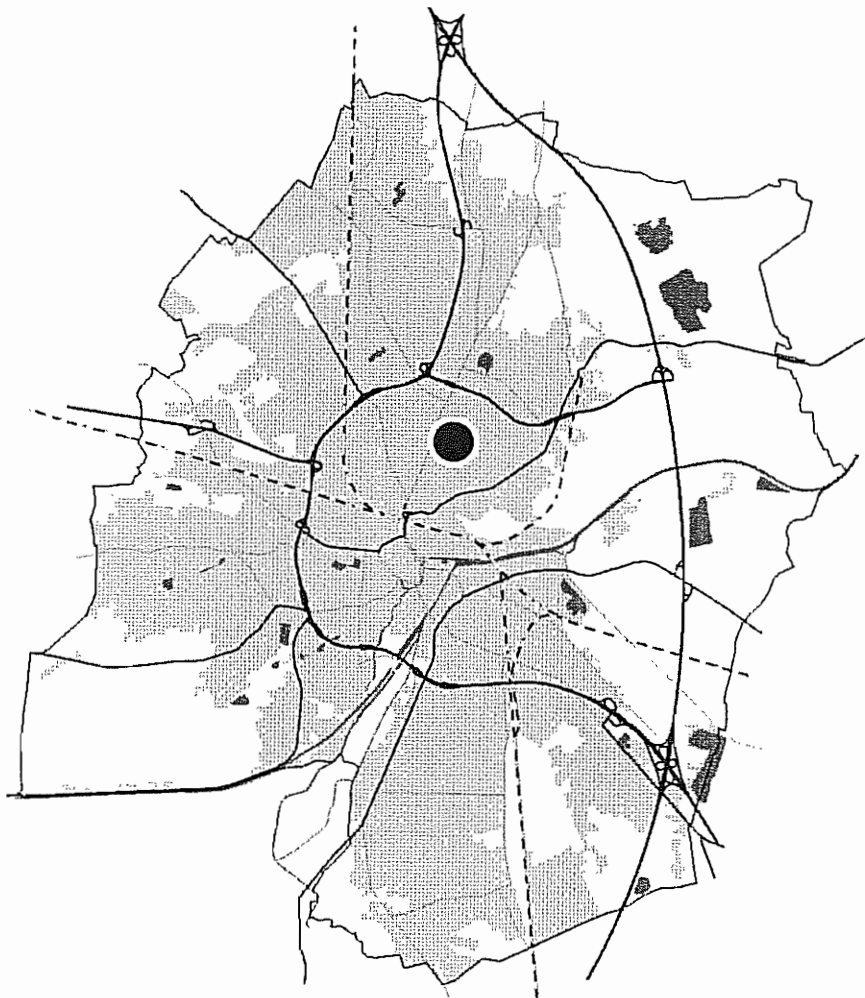
Bebauungsplan M-812

(Nadorster Straße / Bogenstraße)

mit
örtlichen Bauvorschriften

Begründung

Rechtsverbindlich seit: 28.02.2014



Der Oberbürgermeister
STADT OLDENBURG ^{10.}

1. Anlass und Ziel der Planung

Im Ortsteil Nadorst ergibt sich im Quartier östlich der Nadorster Straße, südlich des Hochheider Weges und westlich bzw. nördlich der Bogenstraße auf einem Grundstück aufgrund von Nutzungsaufgaben ein Planungsanlass für eine Neuordnung. Auf dem betreffenden Grundstück befindet sich eine kleinteilige Bebauung, dessen Baukörper für eine dem Standort angemessene Nachnutzung nicht mehr zeitgemäß ist. Da zudem große Gartenflächen vorhanden sind, stehen die Flächen für Neubaumaßnahmen im Rahmen der Innenentwicklung zur Verfügung. Da auch auf den angrenzenden Grundstücken entlang der Nadorster Straße vergleichbare Strukturen vorherrschen und im Bereich der Bogenstraße noch freie Grundstücke vorhanden sind, wurden die Entwicklungsmöglichkeiten für das gesamte Quartier überprüft. Ausgenommen von der Planung werden Flächen an der Ecke Nadorster Straße/Hochheider Weg, da hier eine größere Einzelhandelsnutzung mit Stellplätzen besteht, die nach dem Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK) auch weiterhin Bestand haben soll. Dieser Bereich wird nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes M-812 einbezogen.

Zielsetzung der Planung ist einerseits die Schaffung von Wohnraum zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs und andererseits die Sicherung einer Mischung von Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie an der Nadorster Straße. Dabei soll eine für das Quartier angemessene Verdichtung erfolgen. Durch die Umnutzung und Arrondierung von bereits versiegelten Flächen sowie die Bebauung von integrierten Freiflächen können Maßnahmen der Innenentwicklung gefördert werden. Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, wie Erschließungs- und Versorgungseinrichtungen, im Plangebiet können durch die Nachnutzung der vorhandenen Baugrundstücke sowie die Bebauung von Garten- und Freiflächen sinnvoll genutzt werden. An diesem Standort kann unter besonderer Beachtung, sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen, die Erhaltung bzw. die Fortentwicklung des vorhandenen Ortsteils gefördert werden.

Für die städtebauliche Nachverdichtung des Quartiers wurde ein städtebauliches Konzept mit folgenden Grundzügen erarbeitet:

An der Nadorster Straße soll die Mischnutzung mit Wohnen und gewerblichen Anteilen erhalten bleiben. Hier soll entsprechend der vorhandenen Höhenentwicklung an der Hauptgeschäftstraße eine dreigeschossige Bebauung zugelassen werden. Durch Maßnahmen der Nachverdichtung können hier ca. 18 Wohneinheiten entstehen. Auf den langgezogenen Grundstücken im nördlichen Abschnitt der Nadorster Straße wird eine Neubebauung auf den rückwärtigen Grundstücken vorgesehen. In diesem Bereich wird eine quartiersinnere Verdichtung in zweiter Reihe für eine zweigeschossige Wohnbebauung mit ca. 22 Wohneinheiten ermöglicht. Die Baukörper im Quartiersinneren sollen eine Abstufung zur vorhandenen Bebauung an der Bogenstraße sichern. Die erforderlichen Stellplätze werden zwischen der Bebauung an der Nadorster Straße und der Bauzeile im Quartiersinneren angeordnet und über die Nadorster Straße erschlossen. Im südlichen Abschnitt haben die Grundstücke an der Nadorster Straße eine geringere Tiefe.

Daher soll hier keine zusätzliche Verdichtung in zweiter Reihe entstehen, sondern bei Bedarf eine Verdichtung durch eine größere Bautiefe in der ersten Reihe, z. B. auch für die Schaffung von größeren Einzelhandelsflächen. Für die Bogenstraße ist eine Schließung der Baulücken im südlichen Abschnitt durch eine kleinteilige Bebauung mit ein bis zwei Wohneinheiten in zweigeschossiger Bauweise vorgesehen. Nach dem städtebaulichen Konzept können durch eine Neubebauung ca. 43 bis 46 zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bisherige Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg sind die betreffenden Flächen im Plangebiet als gemischte Bauflächen dargestellt, die sich entlang der Nadorster Straße fortsetzen. Dabei beschränkt sich die Darstellung i. d. R. auf der Westseite auf die straßenseitigen Grundstücke; auf der Ostseite erfasst die Mischdarstellung auch die zweite Bauzeile. Im Anschluss an die gemischten Bauflächen sind jeweils Wohnbauflächen dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung an die vorhandenen und geplanten Gebietsstrukturen angepasst.

Für das Plangebiet gibt es keinen Bebauungsplan, künftige Bauvorhaben sind bisher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Demnach würde überwiegend nur eine kleinteilige Bebauung zulässig sein.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt südlich der Autobahnanschlussstelle Oldenburg-Nadorst und somit zentral im Stadtteil Nadorst, der eine sehr gute Ausstattung mit Infrastruktur aufweist. Auch die Innenstadt ist auf kurzem Wege zu erreichen.

Die verkehrliche Erschließung des Planbereiches ist durch die umliegenden Erschließungsstraßen Nadorster Straße, Bogenstraße und Hochheider Weg gesichert, eine direkte Anbindung an die Grundstücke im Plangebiet ist im Grundsatz möglich. Im Quartier ergibt sich somit die Möglichkeit, bereits erschlossene Flächen einer Nachnutzung bzw. Umnutzung zuzuführen, die die anschließende Wohn- und Mischnutzung städtebaulich arrondieren, ohne gänzlich neue Bauflächen in Anspruch zu nehmen.

Die Nutzung im ca. 1,3 ha großen Plangebiet stellt sich entlang der Nadorster Straße als eine Mischung von Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und Wohnen dar. Vorhanden sind ein Imbiss, ein Bauernmarkt, ein Tierarzt, ein EDV-Geschäft, eine Apotheke, eine Arztpraxis und ein Geschäft für Gartenaccessoires. Zudem ist der Bereich mit Wohnnutzungen durchmischt.

Die Gebäude sind überwiegend ein- bis zweigeschossig mit einem ausgebauten Dachgeschoss. Bei einem Gebäude handelt es sich um einen Flachdachbau. Das Grundstück des Bauernmarktes ist komplett durch den straßenseitigen Baukörper, eine rückwärtige Halle mit Garagen sowie eine Zufahrt ausgenutzt.

Am Hochheider Weg sind innerhalb des Plangebietes zwei Wohngebäude vorhanden. Ein Gebäude stellt sich als eingeschossiges Gebäude mit einem ausgebauten Dachgeschoss dar, bei dem anderen Gebäude handelt es sich um einen dreigeschossigen Flachdachbau. Der Abschnitt ist von der Nutzung her einem allgemeinen Wohngebiet zuzuordnen.

Entlang der Bogenstraße ist eine Wohnnutzung als kleinteilige Bebauungsstruktur mit überwiegend eingeschossigen Gebäuden und ausgebautem Dachgeschoss vorhanden. In geringem Umfang sind auch zweigeschossige Gebäude mit einem nicht ausgebauten Dach vorhanden. Dabei sind die meisten Gebäude straßenseitig angeordnet. Lediglich auf einem Grundstück, welches von der kleinteiligen Struktur abweicht, ist das Gebäude von der Straße abgerückt. Drei Grundstücke an der Bogenstraße sind noch unbebaut und stellen sich, wie auch die übrigen Freiflächen im Plangebiet, als private Gartenflächen dar. Die Bebauung an der Bogenstraße ist somit ebenfalls einem allgemeinen Wohngebiet zuzuordnen.

Das Umfeld des Plangebietes ist entlang der Nadorster Straße durch eine gewerbliche Nutzung mit Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie geprägt. Die Verdichtung ist hier mit teils bis zu viergeschossiger Bebauung höher als im Plangebiet. Im nördlichen Anschluss an das Plangebiet - im Einmündungsbereich des Hochheider Weges in die Nadorster Straße - befindet sich der Standort eines Aldi-Marktes als ein- bis zweigeschossiger Baukörper mit dazugehörigen Einstellplätzen. Daran schließt auf der Nordseite des Hochheider Weges eine Tankstelle und eine dreigeschossige Wohnbebauung an. Südlich des Plangebietes ist ein Restaurant vorhanden. Auf den angrenzenden Flächen östlich der Bogenstraße ist Wohnbebauung mit ähnlich kleinteiligen Strukturen wie auf der Westseite vorhanden, jedoch sind mehr Gebäude mit zwei Vollgeschossen vorhanden. Zudem befindet sich im nördlichen Abschnitt der Bogenstraße und im angrenzenden Umfeld eine höhere Verdichtung mit drei- bis viergeschossigen Wohngebäuden.

2.3 Natur und Landschaft

Die Bedeutung des Gebietes für den Naturhaushalt sowie für den Biotop- und Artenschutz wird maßgeblich durch den Siedlungsbestand bestimmt. Der natürlich anstehende Boden ist dem Podsol-Pseudogley zuzuordnen, nach Nordwesten geht dieser zunehmend in einen Pseudogley-Podsol aus (Fein-)Sanden über Geschiebelehm über. Die Schutzfunktion der grundwasserüberdeckenden Bodenschichten ist hoch bei einer ebenfalls potentiell hohen Grundwasserneubildungsrate.¹

¹ Geodatenzentrum Hannover

Der gesamte nördliche Komplex, unmittelbar erschlossen von der Nadorster Straße, dem Hochheider Weg und der Bogenstraße, ist überwiegend bebaut und versiegelt. Während an der Nadorster Straße Einzelhandelsstrukturen überwiegen und auch rückwärtige Bereiche teilweise bebaut und versiegelt sind, kommen am Hochheider Weg ein drei- und zweigeschossiges Wohngebäude vor, und auch an der Bogenstraße dominieren im Plangebiet ein- bis zweigeschossige Wohngebäude. Die Freiflächen der Einfamilienhäuser unterliegen einer individuellen Gartengestaltung, wobei die Ausrichtung der Gärten auf die rückwärtigen Grundstücksbereiche orientiert ist. Es handelt sich überwiegend um neuzeitliche Ziergärten, die aber vielfach von Laubgehölz- und Schnitthecken eingefriedet sind.

Im zentralen Bereich und im Süden sind noch größere Gärten ausgeprägt, die überwiegend Rasenflächen aber auch Gehölze und teilweise noch Obstbäume aufweisen. Drei größere Gärten reichen bis an die Bogenstraße heran, von denen ein Garten verwildert ist, während ein Garten geräumt und ein weiterer noch einer privaten Gartennutzung unterliegt. Neben Rasenflächen weisen diese Gärten einen randlichen Gehölzbestand aus Ziersträuchern, wie Rhododendron, Liguster, Forsythie, Schmetterlingsflieder, etc., neben Nadelgehölzen und Lebensbäumen auf. Aber auch standortgerechte Gehölze, wie Hasel, Weiden, Hainbuchen und Eichen, kommen vor.

Im Süden an der Bogenstraße ist ebenfalls wieder eine dichte Bebauung ausgeprägt.

An der Nadorster Straße, wie auch am Hochheider Weg, sind ausschließlich im Straßenraum teilweise alte und sehr markante Straßenbäume (Sumpfeichen) vorhanden, die von jüngeren Straßenbäumen ergänzt sind.

2.4 Nichtdurchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Mit dem Bebauungsplanes M-812 werden bereits erschlossene und bebaute Wohn- und Gewerbegrundstücke zwischen der Nadorster Straße und der Bogenstraße planungsrechtlich beordnet und Möglichkeiten für eine Nachverdichtung geschaffen.

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

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Die Flächen im Plangebiet und im weiteren Umfeld sind durch eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe sowie durch Wohngrundstücke gekennzeichnet. Dabei stellt sich die Situation so dar, dass entlang der Nadorster Straße als Hauptausfallstraße eine Mischung aus gewerblich-geschäftlicher Nutzung und Wohnen vorhanden ist und in der Bogenstraße sowie am Hochheider Weg überwiegend Wohngrundstücke angrenzen. Abseits der Ausfallstraße überwiegt somit die Wohnnutzung.

Durch eine Neubebauung auf vorhandenen Grundstücken an der Nadorster Straße kann hier eine Nachverdichtung von Wohnen und gewerblich-geschäftlicher Nutzung erfolgen.

Als Art der baulichen Nutzung soll an der Nadorster Straße entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur und der Darstellung des Flächennutzungsplanes ein Mischgebiet gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Um den gewerblichen Anteil im Mischgebiet zu sichern, soll sich das Wohnen entlang der Nadorster Straße i. d. R. auf die Obergeschosse beschränken. In den Erdgeschossen soll aufgrund der bisherigen Funktion der Nadorster Straße als Hauptgeschäftsstraße überwiegend eine gewerbliche Nutzung mit Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Büros sowie Arztpraxen und Ähnlichem entstehen. Im ersten Obergeschoss können Büros und Dienstleistungen oder Wohnungen untergebracht werden.

In den Obergeschossen können neben der Wohnnutzung ebenfalls gewerbliche Einheiten, wie Büros, Praxen und Ähnliches, angeordnet werden. Durch die Festsetzung des Mischgebietes ist diese Nutzungsstruktur gesichert.

Im Quartiersinneren bestehen aufgrund der tiefen Grundstücke im nördlichen Abschnitt Möglichkeiten für eine Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung zum Wohnen. An der Bogenstraße kann durch Schließung einer Siedlungslücke die Wohnbebauung ergänzt werden. Durch die o. g. Möglichkeiten der Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung kann der Deckung des bestehenden dringenden Wohnbedarfs Rechnung getragen werden. Die geplante Entwicklung fügt sich in die vorhandene Nutzungsstruktur ein. In den genannten Bereichen des Plangebietes wird entsprechend der Realnutzung und der geplanten Verdichtung zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Flächennutzungsplan erfolgt entsprechend der Realnutzung und der geplanten Nachverdichtung der Wohnbebauung eine Anpassung als Wohnbaufläche.

Im gesamten Plangebiet werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen, da diese Nutzungen sich nicht in die Gebietsstruktur einfügen. Räume bzw. Gebäude für freie Berufe gem. § 13 BauNVO sind zulässig. Hierdurch soll die Zulässigkeit von Arztpraxen, Versicherungsagenturen und Ähnlichem gesichert werden.

3.2 Die weiteren Festsetzungen

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach der geplanten Verdichtung und der Vorprägung durch die vorhandene Bebauung im Umfeld.

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 entspricht der höchstmöglichen Verdichtung in einem Mischgebiet und soll im Mischgebiet an der Nadorster Straße zugelassen werden, da hier für die gewerblich-geschäftliche Entwicklung größere Grundflächen benötigt werden und auch in den übrigen Bereichen entlang der Nadorster Straße bereits eine höhere Ausnutzung vorhanden ist.

Die im städtebaulichen Konzept geplanten Baukörper an der Nadorster Straße werden mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss vorgesehen.

Entsprechend der Konzeptplanung und zum Einfügen in die vorhandene Bebauung an der Nadorster Straße werden im Mischgebiet drei Vollgeschosse zugelassen. Die Zulässigkeit von drei Vollgeschossen entspricht der benachbarten und gegenüberliegenden Bebauungsstruktur an der Nadorster Straße, die teilweise sogar mit viergeschossigen Gebäuden durchmischt ist. Die geplanten Gebäude können zur Ausnutzung des obersten Geschosses als „Nichtvollgeschoss“ mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss errichtet werden. Es ist daher eine Gebäudehöhe von bis zu max. 13 m zulässig.

Im Mischgebiet wird eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt, die der Obergrenze gem. § 17 BauNVO entspricht.

In den von der Nadorster Straße abgewandten allgemeinen Wohngebieten soll die Verdichtung in Richtung Bogenstraße herabgestuft werden. Daher wird hier die Grundflächenzahl auf 0,4 bzw. 0,3 begrenzt und überwiegend nur zwei Vollgeschosse zugelassen. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird hier auf 0,6 bzw. 1,0 begrenzt. Ausgenommen davon ist das Flachdachgebäude am Hochheider Weg, in diesem allgemeinen Wohngebiet (WA 3) werden entsprechend dem Bestand drei Vollgeschosse und eine Geschossflächenzahl von 1,2 planungsrechtlich gesichert. Die Gebäudehöhe wird auf max. 10 m begrenzt, um ein weiteres Staffelgeschoss auszuschließen. In den allgemeinen Wohngebieten (WA 2), die eine zweite Bauzeile zur inneren Verdichtung sicherstellen, sollen Baukörper mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss bzw. Staffelgeschoss entstehen. Daher wird hier ebenfalls eine Gebäudehöhe von bis zu 10 m zugelassen. Gleiches gilt auch für die rückwärt-

tige Erweiterung der baulichen Ausnutzung im südlichen Abschnitt der Nadorster Straße.

Die Regelung von Zufahrten, Stellplätzen und Nebenanlagen erfolgt grundsätzlich gem. § 19 Abs. 4 BauNVO; somit ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) um 50 von Hundert zulässig, maximal bis zu einer GRZ von 0,8. Bei einer GRZ von 0,3 ist somit eine Versiegelung von 45 % der Grundstücksfläche zulässig. Bei einer GRZ von 0,4 ergeben sich 60 % und bei einer GRZ von 0,6 gilt die maximale Versiegelung von 80 %. Um entsprechend dem Ziel einer höheren Verdichtung zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs ausreichend Flächen für Einstellplätze nachweisen zu können, darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen gem. § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden.

Das allgemeine Wohngebiet (WA 1) an der Bogenstraße ist durch eine Bebauung aus Einzelhäusern mit überwiegend einem Vollgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss gekennzeichnet. Dabei handelt es sich teilweise um die typischen „Oldenburger Hundehütten“ mit hohem Dremmel. Einige Gebäude haben zwei Vollgeschosse und ein nicht ausgebauten Dachgeschoss.

Diese kleinteilige Bebauungsstruktur mit überwiegend ein bis zwei Wohneinheiten soll erhalten und im Falle einer Neubebauung fortgesetzt werden. Aufgrund der vorhandenen Höhenentwicklung und der Sicherung von Wohnraum auf relativ geringer Grundfläche wird hier ebenfalls eine Gebäudehöhe von max. 10 m erforderlich.

Die geplante Höhenentwicklung sichert eine städtebaulich verträgliche Abstufung von der Nadorster Straße zur Bogenstraße und zur umgebenden Wohnbebauung. Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhen bzw. Oberkante Gebäude bei Flachdachgebäuden) ist die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie mitten vor der zur Straße gerichteten Gebäudefront.

Die überbaubaren Flächen werden so gestaffelt, dass im nördlichen Abschnitt straßenseitig zur Nadorster Straße und im Quartiersinneren jeweils ein 18 m tiefer Bauteppich entsteht.

Im südlichen Abschnitt wird insgesamt eine 30 m tiefe überbaubare Fläche ermöglicht. Für die Bebauung an der Bogenstraße und am Hochheider Weg sind eine 18 m Bautiefe ausreichend. Entlang der Nadorster Straße ist die vorhandene Bebauung i. d. R. unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet. Um diese Raumkanten auch zukünftig sicherzustellen, ist hier eine Baulinie erforderlich. Eine Unterschreitung für Rücksprünge zur Fassadengliederung ist zulässig. In den übrigen

gen Bereichen sind Baugrenzen ausreichend. Es wird eine offene Bauweise vorgesehen.

Zur Berücksichtigung möglicher Tiefgaragen dürfen bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auch im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

3.3 Gestalterische Festsetzungen

Zur Sicherung einer angemessenen Gestaltung an der Nadorster Straße wird im Mischgebiet an der Nadorster Straße eine vertikale Gliederung der Fassaden für erforderlich gehalten. Hierzu wird eine gestalterische Festsetzung als örtliche Bauvorschrift aufgenommen. Bei Gebäuden, die an den Baulinien herzustellen sind und die länger als 15 m sind, ist die Fassade an der Baulinie mit mind. einem vertikalen, durchgehenden Einschnitt von mind. 1,00 m Breite sowie mind. 0,50 m bis max. 1,00 m Tiefe zu gliedern. Die einzelnen Fassadenabschnitte dürfen nicht länger als 12,50 m sein.

Das Mindestmaß der Rücksprünge mit 0,50 m stellt eine wahrnehmbare Gliederung der Fassaden ausreichend sicher. Zu tiefe Rücksprünge führen zur Bildung von sog. Angsträumen und sollten vermieden werden. Daher sollte das Maß der Rücksprünge 1,00 m nicht überschreiten.

Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn der optische Eindruck einer oben beschriebenen Fassadengliederung durch adäquate Farb- oder Materialwechsel erzielt wird.

3.4 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die Nadorster Straße und die Bogenstraße sowie den Hochheider Weg gesichert. Die Anbindung der Grundstücke am Hochheider Weg und an der Bogenstraße erfolgt durch jeweils einzelne Zufahrten zu den öffentlichen Verkehrsflächen. An der Nadorster Straße ist dieses aufgrund der hohen Verkehrsmengen kaum realisierbar. Daher sollen bei der geplanten Neubebauung möglichst mehrere Zufahrten zusammengelegt werden, so dass für die Erschließung nur wenige Zufahrten benötigt werden. Aufgrund der vorhandenen Verkehrsbelastung auf der Nadorster Straße und der vorhandenen Linksabbiegespuren muss bei Zufahrten eine Rechts-rein-/Rechts-raus-Regelung erfolgen. Die Erschließung im Bereich der Nachverdichtung im nördlichen Abschnitt erfolgt über eine Zufahrt in maximal 4,00 m Breite; hierdurch wird der vorhandene Baumstandort berücksichtigt. Die bestehende Zufahrt beim Gebäude Nadorster Straße 146 kann in maximal 2,50 m Breite zur Erschließung von maximal zwei Stellplätzen und als Notzufahrt weiter genutzt werden.

Die erforderlichen Stellplätze für die Nachverdichtung im nördlichen Abschnitt werden zwischen den Gebäuden angeordnet. Gem. § 47 Nds. Bauordnung (NBauO) ist für Mehrfamilienhäuser mindestens ein Stell-

platz pro Wohnung erforderlich. Für Gewerbeeinheiten ist pro 35 m² Nutzfläche ein Stellplatz nachzuweisen.

Für den nördlichen Abschnitt (nördlich der Hauptzufahrt) sind nach dem städtebaulichen Konzept für die innere Nachverdichtung ca. 27 Wohneinheiten vorgesehen, zwei vorhandene Wohneinheiten sind hier mit anzurechnen. Somit besteht ein Mindestbedarf von 29 Stellplätzen. Da die Stadt derzeit im Rahmen der Baugenehmigung 1,25 Einstellplätze pro Wohnung fordert, wären ca. 36 Stellplätze erforderlich. Hinzu kommen rd. sechs Stellplätze für mögliche Gewerbeeinheiten auf einer Fläche von ca. 200 m².

Daher wurde im Konzept für den nördlichen Abschnitt nachgewiesen, dass ca. 42 Einstellplätze auf dem Grundstück zu realisieren sind und die Einhaltung des derzeit von der Stadt festgelegten Stellplatzschlüssels möglich ist.

Für den südlichen Abschnitt (südlich der Hauptzufahrt) wurde im Konzept nachgewiesen, dass bei ca. 13 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit mit ca. 70 m² Nutzfläche bei insgesamt ca. 18 Stellplätzen der städtische Stellplatzschlüssel ebenfalls eingehalten wird.

Insgesamt sind im städtebaulichen Konzept ca. 60 Stellplätze dargestellt. Die abschließende Regelung der erforderlichen Einstellplätze obliegt jedoch dem Baugenehmigungsverfahren, wenn der Bauantrag mit dem konkreten Vorhaben vorgelegt wird.

Die Unterbringung von weiteren zusätzlichen Wohneinheiten ist grundsätzlich möglich, wenn ausreichend Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen werden. Alternativ besteht auch die Möglichkeit der Unterbringung von Einstellplätzen in einer Tiefgarage. Für die gewerblich-geschäftlichen Nutzungen an der Nadorster Straße stehen zudem öffentliche Parkplätze zur Verfügung.

Bei einer Erweiterung der Grundflächen im südlichen Abschnitt und an der Bogenstraße ist die Anzahl der Stellplätze entsprechend dem geplanten Vorhaben nachzuweisen. Für Einfamilienhäuser sind ein bis zwei Einstellplätze je Wohnung erforderlich. Diese können ggf. auf den privaten Grundstücken angeordnet werden.

Zwischen den geplanten Maßnahmen der quartiersinneren Verdichtung durch eine zweite Baureihe bzw. Erweiterung der Bauflächen an der Nadorster Straße und den Einzelhausgrundstücken an der Bogenstraße sollen quartiersinnere Freiflächen auf den Grundstücken der Bogenstraße erhalten bleiben. Daher sollen in diesem Bereich Garagen und Stellplätze nicht zugelassen werden.

Die technische Erschließung der Grundstücke ist durch die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen gesichert. Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser kann in die vorhandenen Anschlüsse des Mischwasserkanals der Nadorster Straße und der Bogenstraße eingeleitet

werden. Auf die Regelungen der AEB (Anlage zu den Entsorgungsbedingungen - Besondere Regelungen für die Stadt Oldenburg) mit der Rückstauenebene 0,25 m über GOK Straße bzw. 3,75 m ü. NN (Einfluss durch Hunte) wird hingewiesen. Für die Realisierung der geplanten Bauobjekte wird auf die Auswirkungen der Rückstauenebene auf die Ebene FOK und die Lage der Gebäudeöffnungen hingewiesen. Für den Anschluss an den vorhandenen Abwasserkanal wird hinsichtlich der notwendigen Retentionsanlagen auf die AEB Pkt. F (b) verwiesen. Auf den Grundstücken muss bis zum Übergabeschacht eine Trennung der Abwasserarten nach Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgen.

Für den Anschluss an den Kanal ist ein Entwässerungsantrag erforderlich. Sollten die vorhandenen Anschlüsse an die Kanalisation in Lage und Höhe für die Schmutzwasserentsorgung der Baumaßnahmen nicht ausreichend sein, so wird ein Umbau und eine Anpassung erforderlich.

Die schadlose Ableitung des Niederschlagswassers ist in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 149, Abs. 3 Niedersächsisches Wassergesetz die Grundstückseigentümer verpflichtet sind, das anfallende Niederschlagswasser auf ihrem Grundstück zu beseitigen, wo dieses schadlos möglich und sinnvoll ist. Der Grundwasserschutz ist dabei zu gewährleisten, z. B. durch Versickerung über die belebte Bodenschicht. Sollte eine Ableitung in ein Kanalsystem erforderlich werden, muss die zulässige Einleitmenge gemäß Anlage zu den Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung der Stadt Oldenburg auf 1,5 l/(s x ha) begrenzt werden. Die Realisierung der entsprechenden Retentionsanlagen zusammen mit den Drosselbauwerken ist im Rahmen des Entwässerungsantrages mit dem OOWV abzustimmen. Die Flächenversiegelung sollte z. B. durch wasserdurchlässige Materialien auf ein Minimum begrenzt werden.

Für die Entwässerung der Flächen der neu geplanten Gebäude an der Nadorster Straße sind die entsprechenden Grundstücke als eine Einheit zu behandeln, um die Drosselung von Kleinstmengen zu vermeiden. Sollten im Rahmen des Bauvorhabens Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, um z. B. Keller und Tiefgaragenanlagen zu erstellen, so ist für die Absenkung eine Genehmigung erforderlich. Hierzu ist die Stadt Oldenburg - Untere Wasserbehörde zu kontaktieren. Bei kontaminiertem Baugrund sind hierzu Grundwasserbehandlungsanlagen erforderlich. Es ist sicherzustellen, dass die Leitungsrechte im Plangebiet für die privatrechtlichen Belange der Grundstücke untereinander berücksichtigt werden.

3.5 Berücksichtigung von Natur und Landschaft

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

Bei den Flächen des Plangebietes handelt es sich um einen bereits bebauten und erschlossenen Bereich, der aufgrund der Wohn- und Geschäftshäuser sowie Hallengebäude und Stellplatzflächen im westlichen Bereich nahezu vollständig versiegelt ist. Im mittleren bis südöstlichen Abschnitt sind bisher nur wenige bauliche Anlagen vorhanden; dieser Bereich ist durch Gärten und Siedlungsgehölze geprägt.

Für das gesamte Gebiet liegt kein Bebauungsplan vor, es handelt sich um einen nach § 34 BauGB erschlossenen Bereich, sodass die Eingriffsbeurteilung entsprechend anzusetzen ist.

Mit der Erhöhung der zulässigen Versiegelung mit entsprechenden Betroffenheiten des Boden- und Wasserhaushaltes sowie der Biotop- und Lebensraumstrukturen ist ein Eingriff anzunehmen.

Zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich sollten folgende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden:

- Erhaltung von Garten- und Freiflächen zwischen der geplanten Verdichtung an der Nadorster Straße und der Bebauung Bogenstraße,
- Pflanzung von großkronigen Laubbäumen/Obstbäumen zur Gestaltung der Parkplätze,
- Gestaltung der Parkplätze mit wasserdurchlässigem Material,
- Beachtung der artenschutzrechtlichen Vorgaben bei Fällung und Entnahme der Gehölzbestände durch zeitliche Vorgaben bzw. begleitende Untersuchungen.

Da der Bebauungsplan die Wiedernutzbarmachung von Flächen gem. § 13 a BauGB ermöglicht und die zulässige Grundfläche weniger als 20 000 m² beträgt, kann von einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 13 a BauGB abgesehen werden. Auch gelten gem. § 13 a Abs. 2 Pkt. 4 BauGB „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Eine Ausgleichspflicht besteht demnach nicht.

3.6 Artenschutz

An bedeutenden Strukturen für Arten- und Lebensgemeinschaften sowie für das Ortsbild und das Lokalklima im Siedlungsraum sind die älteren Siedlungsgehölze innerhalb der Gärten und die markanten Straßenbäume hervorzuheben.

Innerhalb der Gehölzbestände sind Vorkommen von siedlungstoleranten Tierarten, wie Brutvögel und ggf. auch Fledermäuse, zu erwarten, die Quartiere in Gebäuden oder in Altbäumen nutzen können und die offene, zusammenhängende Gärten als potentielle Jagdreviere nutzen.

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

- *Verletzung und Tötung*

Die markanten Großgehölze an der Nadorster Straße liegen innerhalb der Straßenparzelle, so dass sie von der Planung nicht berührt werden. Für die Realisierung der Planung müssen jedoch unterschiedliche Siedlungsgehölze entnommen werden, die neben Sträuchern (Haselnuss, Weidengebüsch) auch Obstbäume, Laubgehölze, wie Birken, und ältere Nadelgehölze umfassen. Aufgrund dieses Bestandes ist sowohl mit dem Vorkommen von siedlungstoleranten Brutvögeln als auch ggf. von Höhlenbrütern auszugehen.

Zur Vermeidung von Verlusten vorkommender und brütender Vögel sind bauvorbereitende Maßnahmen, wie Baufeldfreimachung einschließlich der Gehölzfällungen, außerhalb der Brutzeiten der Vögel durchzuführen (Gehölzfällungen nur im Winter von 01.10. bis 28.02.).

Ein Vorkommen von Fledermäusen, z. B. in den alten Gebäudekomplexen, ist nicht auszuschließen, so dass zur Vermeidung oder Beschädigung von Wochenstuben eine Begutachtung bzw. eine abrissbegleitende Kontrolle der Gebäude und der zu fällenden Großgehölze erfolgen sollte.

- *Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten*

Mit der Umnutzung dieses innerörtlichen Standortes ist - auch bei Verlusten von Siedlungsgehölzen und einzelner Gärten - 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.

- *Störungen*

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

Somit stehen zusammenfassend artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Planung - unter Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (vor allem Bau- und Fällzeiten, Kontrollen bei Fällung und Abriss) sowie dem Erhalt der bedeutenden Gehölzbestände - dauerhaft nicht entgegen.

3.7 Immissionsschutz

Die Flächen im Plangebiet sind durch den Verkehrslärm von der Nadorster Straße vorbelastet. Zur Ermittlung der Auswirkungen und erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen wurde ein Lärmschutzgutachten (Projekt Nr.: 2077-13-a-mo vom 08.05.2013) vom Büro itap GmbH aus 26129 Oldenburg, Marie Curie-Straße 8, erstellt. Dabei wurden die Lärmbelastung durch den Straßenverkehr und die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen ermittelt, um ein gesundes Wohnen und Arbeiten an diesem Standort zu sichern. Die Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr wurden auf das Plangebiet prognostiziert und in Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 eingeteilt.

Im Vergleich mit den Orientierungswerten für Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete liegen folgende Ergebnisse vor:

- Unter Berücksichtigung der Belastung durch die Verkehrsgerausche der Nadorster Straße mit derzeit 15 788 Kfz/Tag und für das Jahr 2028 prognostizierten Fahrtenaufkommen von 17 793 Kfz/Tag werden im Plangebiet die Orientierungswerte für Mischgebiete (MI) in einem Abstand von bis zu 62 m ab Straßenmitte im Tag- wie auch im Nachtzeitraum überschritten. Die Überschreitung beträgt um bis zu 10,4 dB tagsüber und bis zu 10,1 dB nachts.
- Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) werden im Tag- und Nachtzeitraum auf dem gesamten Plangebiet überschritten. Die Überschreitung beträgt um bis zu 10,1 dB tagsüber und bis zu 9,9 dB nachts.
- Wenn trotz der Orientierungswertüberschreitungen der Bau von Wohnungen in den kritischen Gebieten zugelassen wird, ist durch Maßnahmen am Baukörper und bei der Planung der Außenbereiche sicherzustellen, dass gesunde Wohnverhältnisse herrschen.

Die Überschreitungen der Orientierungswerte werden aufgrund der Vorbelastung zugunsten der Siedlungsentwicklung und zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs in Kauf genommen. Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- An den Außenbauteilen schutzbedürftiger Räume sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Lärmpegelbereichen II bis V vorzunehmen.
- Werden schutzbedürftige Wohnräume (Wohn- und Schlafräume) auf der zur Nadorster Straße zugewandten Gebäudeseite in den Lärmpegelbereichen III bis V errichtet, muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand sichergestellt werden.
- In den Lärmpegelbereichen III bis V sind Terrassen, Loggien und Balkone nur auf der zur Geräuschquelle abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig. Alternativ sind sie zulässig, wenn Abschirmmaßnahmen erfolgen.

- In Arbeitsräumen am Arbeitsplatz darf unter Berücksichtigung der von außen einwirkenden Geräusche bei Bürotätigkeiten der Beurteilungspegel maximal 55 dB(A) erreichen. Die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassade muss auch im Lüftungszustand sichergestellt werden.

Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Räumen, die an der lärmquellenabgewandten Seite eines Gebäudes angeordnet sind, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden. Das bedeutet eine Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe. Bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen können um 10 dB verminderte Außenlärmpegel festgelegt werden.

Gewerbliche Immissionsbelastungen sind durch die angrenzenden Einkaufsmärkte Aldi, Rewe und die Tankstelle vorhanden. Bei Baugenehmigungen wurde bereits auf das Wohngebäude Hochheider Weg 4 Rücksicht genommen.

3.8 Altlasten

Im Plangebiet befinden sich einige Altlastenverdachtsflächen. Die Überprüfung des Altlastenverdachts erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

4. Städtebauliche Daten


Mischgebiet	3 239 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA 1:	6 457 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA 2:	3 387 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA 3:	659 m ²
Gesamtfläche:	13 742 m²

5. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung

In Verbindung mit der Realisierung des Bebauungsplanes sind keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt Oldenburg zu erwarten, da keine öffentlichen Flächen im Plangebiet ausgewiesen werden und die gesamten Kosten der Planung durch einen privaten Investor getragen werden.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) in seiner Sitzung am 03.02.2014 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, 18. FEB. 2014



Oberbürgermeister

