



Bebauungsplan M-813

(nördlich Efeustraße)

mit
örtlichen Bauvorschriften

Begründung

Rechtsverbindlich ab: 27.06.2014



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Rahmenbedingungen	3
2.1 Bisherige Rechtsverhältnisse	3
2.2 Örtliche Gegebenheiten	4
2.3 Zustand und Bewertung von Natur und Landschaft	4
2.4 Eingriffe in Natur und Landschaft	5
2.5 Nichtdurchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung	6
3. Inhalt des Planes	7
3.1 Grundsätzliche Festsetzungen	7
3.2 Die weiteren Festsetzungen	7
3.3 Berücksichtigung von Natur und Landschaft	10
3.4 Erschließung	10
3.5 Immissionsschutz	12
3.6 Altlasten und Kampfmittel	13
4. Städtebauliche Daten	14
5. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung	14

1. Anlass und Ziel der Planung

An der Nordseite der Efeustraße liegt ein bisher kaum bebautes Grundstück (Hausnummer 12 - 14), das in der Gebäudeabfolge der Efeustraße eine größere Lücke darstellt und das darüber hinaus in der Tiefe der Grundstücke Platz für weitere Bebauung bietet. Hier kann die Gelegenheit genutzt werden, in zentraler Lage innerhalb eines von Wohnbebauung geprägten Gebietes neue Wohnbaumöglichkeiten zu schaffen. Eine solche bauliche Nachverdichtung im bestehenden Quartier an der Efeustraße ist grundsätzlich als Innenentwicklung im Stadtgebiet zu fördern.

Auslöser der Planung ist ein hier konkret beabsichtigtes Vorhaben für drei Wohngebäude mit Geschosswohnungsbau für insgesamt 15 Wohnungen mit gemeinsamer Tiefgarage. Dazu sollte zunächst ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Realisierung des konkret geplanten Vorhabens hätte aber zu einer grundlegenden Veränderung der Eigenart der Umgebung nördlich der Efeustraße geführt. Die Planung wurde daraufhin um die so betroffene Umgebung erweitert, um hier insgesamt eine mögliche bauliche Verdichtung zu beordnen.

So können in einem vorhandenen Wohnquartier weitere Wohnhäuser in einer der zentralen Lage angemessener Dichte entstehen, um damit einen Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu leisten. Allerdings sollen die Wohnbereiche nicht durch Garagen und Stellplätze geprägt werden, sondern neben den Wohnhäusern sollen möglichst Gärten und ggf. kleinere Nebenanlagen entstehen.

Die verhältnismäßig schmale Efeustraße ist städtebaulich durch eng nebeneinander stehende Gebäude nah an der Straße mit relativ kleinen Vorgärten an der Nord- und Südseite der Straße gekennzeichnet. Diese typische Struktur einer Bauzeile entlang der Straße soll erhalten werden.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bisherige Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan 1996 stellt die Flächen des Plangebietes bis auf ein Flurstück als Wohnbaufläche dar. Das Grundstück Efeustraße 28 ist Teil einer gemischten Baufläche, die entlang der Alexanderstraße verläuft. Es handelt sich hier um eine unwesentliche Abweichung von der Darstellung des nicht als parzellenscharf anzusehenden Flächennutzungsplanes. In tatsächlicher Nutzung, Erschließung und Erscheinung gehört das Grundstück zum Bereich Efeustraße mit Wohnnutzung. Die übrige Umgebung des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan M-813 kann mit der Festsetzung von Wohnbauflächen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden (gem. § 8 Abs. 2 BauGB) und entspricht so dem Entwicklungsziel der Stadt für diesen Bereich.

Das Plangebiet ist planungsrechtlich bisher als Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gem. § 34 BauGB einzustufen. Damit sind Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, wenn außerdem die Erschließung gesichert ist und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Das Ortsbild darf durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. Für das Plangebiet wäre eine Wohnbebauung als Lückenschluss in der vorhandenen Gebäudeflucht zulässig, allerdings gibt es für eine Bebauung in der Tiefe der Grundstücke keine prägenden Vorbilder, so dass planungsrechtlich hier eine Bebauung nur durch Aufstellung eines Bebauungsplanes ermöglicht werden kann.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Der nun für eine Neubebauung anstehende Bereich Efeustraße 12 - 14 erstreckt sich von der Efeustraße nach Norden bis zum Gelände des Lambertistiftes. Dieses Gelände ist bisher zum Teil mit älteren Garagen bebaut. Ein kleinerer Bunker ist zwischenzeitlich entfernt worden. Auch die Garagen werden zur Umsetzung der Planung beseitigt. Die Flächen, die diesen baulichen Anlagen vorgelagert sind, werden als Stellplätze für Kfz, Wohnwagen etc. genutzt; die Flächen sind teilweise mit Schotter und Betonstein befestigt, die aber aufgrund der geringen Nutzung in den Randbereichen überwachsen sind. Der größte Teil der Flächen stellt sich nördlich der Garagenanlage zu Beginn der Planung als Rasen und Ruderalflur dar.

Im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich Wohnnutzung in meist 1- bis 2-geschossiger Bebauung überwiegend direkt an der Efeustraße. Die ursprünglich recht kleinen Gebäude wurden im Laufe der Zeit durch unterschiedliche Anbauten erweitert. Eine deutlich abgesetzte Bebauung in zweiter Reihe ist an einer Stelle zu verzeichnen (Haus Nr. 20 A). Die restlichen Grundstücksteile werden zumeist als Hausgarten, Stellflächen oder für Nebenanlagen genutzt.

In der von Wohnnutzung dominierten Nachbarschaft hat an der Efeustraße auch ein Malerfachbetrieb seinen Sitz.

Abweichend von dem eher kleinteilig strukturierten Bereich steht nordöstlich neben dem Plangebiet ein größeres dreigeschossiges Gebäude mit Geschosswohnungsbau, das von der Rebenstraße aus erschlossen wird.

Nördlich des Geltungsbereiches liegt das Gelände des Lambertistiftes mit seinen größeren Baukörpern.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt überwiegend von der Efeustraße. Nordöstlich grenzt an das Plangebiet (Flurstück 2570/15) eine unbefestigte Teilfläche des Flurstückes der „Rebenstraße“.

2.3 Zustand und Bewertung von Natur und Landschaft

Der Bereich Efeustraße 12 - 14 ist kaum bebaut. Etwa in der Mitte der Fläche befindet sich eine ältere Garagenanlage mit einer Größe von

ca. 140 m² und daneben stand ein kleiner Bunker mit einem Durchmesser von etwa 8 m. Südlich der Garagen liegen Flächen, die zum Abstellen von Fahrzeugen dienen. Diese Flächen sowie die Zufahrt sind teilweise mit Betonsteinen, aber teilweise auch nur mit Schotter befestigt. Der größte Flächenanteil bestand zu Beginn der Planung aus Trittrasen. In den Randbereichen, insbesondere im Norden, dominiert Staudenknöterich, um den Bunker befand sich eine halbruderales Gras- und Staudenflur. Zur Straße wird das Grundstück durch eine lückige Ligusterhecke abgegrenzt.

Die übrigen Teile des Plangebietes werden von der engen straßenbegleitenden Wohnbebauung, den davor liegenden schmalen Vorgärten sowie den Hausgärten auf den rückwärtigen Grundstücksflächen bestimmt. Die hinteren Grundstücksflächen weisen dabei unterschiedliche Qualitäten von Stellplatzflächen, gepflegtem Hausgarten und nicht mehr genutztem Obst- und Gemüsegarten auf.

Die Bedeutung des Plangebietes für Natur und Landschaft ist aufgrund der innerörtlichen Lage stark eingeschränkt.

Im Plangebiet befinden sich keine besonders wertvollen natürlichen Elemente. Geschützte Landschaftsbestandteile sind von der Planung nicht betroffen.

Einen größeren Grünflächenanteil mit älteren Gehölzen weist die unbebaute Fläche südlich des Plangebietes auf, die zum evangelischen Gemeindehaus an der Kirchhofstraße gehört. Auch auf dem nördlich angrenzenden Gelände des Lambertistiftes sind in den Randbereichen einige größere Gehölze zu finden.

2.4 Eingriffe in Natur und Landschaft

Dieser Bebauungsplan M-813 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist die Eingriffsregelung für Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nicht anzuwenden.

Da keine geschützten oder sonst besonders wertvollen natürlichen Elemente von der Planung betroffen sind, muss von der Planung aus der Sicht des Naturschutzes auch nicht abgesehen werden.

Im Sinne einer Minimierung des Eingriffs wird die oberirdisch zulässige Anzahl von Stellplätzen begrenzt, so dass oberirdisch ein möglichst großer Grünflächenanteil realisiert werden kann.

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

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

Im Hinblick auf die mögliche Bedeutung des Plangebietes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Vogelarten ist von der Betroffenheit allgemein verbreiteter Arten auszugehen. Es wird davon ausgegangen, dass die ökologische Funktion der im Plangebiet betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Um Tötungen europäischer Vogelarten und von Fledermäusen zu vermeiden, darf die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d. h. nicht zwischen dem 1. März und dem 31. Juli eines Jahres erfolgen.

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

Für den Bereich Efeustraße 12 - 14, für dessen Bebauung mit dem Eigentümer ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wird und wo die Umsetzung zeitnah erfolgen soll, wurde eine Untersuchung zum Artenschutz vorgenommen. Von einem Fachangestellten der IBL Umweltplanung GmbH wurde am 20.02.2013 der im Bereich Efeustraße 12 - 14 vorhandene Bestand daraufhin untersucht, ob Fledermäuse, Fledermausquartiere oder Vogelbrutstätten vorhanden sind. Es wurde festgestellt, dass weder das Garagengebäude noch der Bunker Quartiersmöglichkeiten in Form von Spalten, Höhlungen etc. aufwies. Nach fachgutachterlicher Beurteilung werden beim Abriss der überprüften Gebäude keine artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG betroffen. Eine Beeinträchtigung weiterer geschützter Arten war ebenfalls auszuschließen. Der Bunker ist zwischenzeitlich entfernt worden.

2.5 Nichtdurchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes M-813 wird zum einen auf einer 2 155 m² großen, bisher kaum bebauten Fläche eine Bebauung mit drei Wohnhäusern und einer Tiefgarage vorbereitet. Zum anderen werden nun in einem ca. 7 230 m² großen Bereich vorhandener Bebauung Regelungen für zukünftige Bauvorhaben in einem allgemeinen Wohngebiet entlang der Efeustraße und auf den hinteren Grundstücksteilen getroffen.

Die Erschließung erfolgt hauptsächlich von der Efeustraße aus.

Im Plangebiet befinden sich Wohnhäuser, Garagen und weitere befestigte Flächen. Daneben sind unversiegelte Garten- und Ruderalflächen vorhanden. Geschützte Biotope bzw. unter Schutz stehende Landschaftselemen-

te sind von der Planung nicht betroffen. Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen sind auch keine Nachteile für (streng) geschützte Arten im Sinne des § 44 BNatSchG zu erwarten.

Die Umsetzung der Planung wird auch nicht zu erheblich nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf Kulturgüter sowie andere Sachgüter führen.

Da der Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB dient und die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20 000 m² beträgt und Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung unterliegen, nicht zulässig sind, kann gem. § 13 a BauGB von einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen werden.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Städtebauliche Zielsetzung ist es, in einem innerstädtischen Wohnquartier weitere wohnbauliche Nutzungen zu ermöglichen. Im Plangebiet und dessen Umgebung befindet sich überwiegend Wohnbebauung. Der geringe gewerbliche Nutzungsanteil trägt kaum zum Gebietscharakter bei. Daher wird als Art der Nutzung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem neben Wohnen z. B. auch nicht störende Handwerksbetriebe zulässig sind. Eine weitere gewerbliche Nutzung würde den Gebietscharakter allerdings zu stark verändern und wäre auch von der Verkehrsanlage Efeustraße nicht zu tragen, so dass die sonst gem. § 4 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen hier ausgeschlossen werden (Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

Die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen ist nicht erforderlich, da die Erschließung des Plangebietes von der Efeustraße über private Zufahrten erfolgt (siehe auch Kap. 3.4).

3.2 Die weiteren Festsetzungen

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im gesamten Plangebiet mit 0,4 festgesetzt. Dieses Maß ist im § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete (WA) der höchstzulässige Wert. Dies ist im vorliegenden Planfall einer innerörtlichen Verdichtung im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sinnvoll. Im Plangebiet und in dessen Nachbarschaft ist auf einigen Grundstücken bereits eine solch starke bauliche Nutzung zu finden.

Für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen (gem. § 19 Abs. 4 NBauO) ist generell eine Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % zulässig. Diese Überschreitungsmöglichkeit wird in der Regel für die notwendige Erschließung sowie für Nebenanlagen, wie z. B. Unterstände für Fahrräder und Müll, in Anspruch genommen. Da hier die oberirdischen Stellplätze nur begrenzt umgesetzt werden dürfen und die Anlage von Tiefgaragen gefördert werden soll, ist aus städtebaulicher Sicht eine weitere Überschreitungsmöglichkeit für Tiefgaragen sinnvoll. Für Anlagen unter-

halb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, darf deshalb eine GRZ von 0,8 erreicht werden. Eine solche bauliche Anlage trägt zwar zur zusätzlichen Bodenversiegelung im Plangebiet bei, lässt aber gleichzeitig eine Begrünung zu ebener Erde zu, die sich positiv auf das Stadtbild und den erlebbaren Grünanteil im näheren Wohnumfeld auswirkt. Gleichzeitig müssen Zufahrten (nicht Rampen von Tiefgaragen) und Stellplätze aus wasserdurchlässigem Material hergestellt werden, um somit eine flächige Versickerung des Oberflächenwassers zu fördern.

Das Plangebiet ist geprägt von ein- bis zweigeschossiger Bebauung. Dazu kommt in den meisten Fällen ein ausgebautes Dachgeschoss, das nicht als Vollgeschoss zu zählen ist. Entsprechend dieser baulichen Struktur wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass höchstens zwei Vollgeschosse zulässig sind.

Um zu vermeiden, dass das städtebauliche Erscheinungsbild durch zu hohe Gebäude gestört wird, werden Festsetzungen zur Beschränkung der Gebäudehöhen getroffen. Für die Bauzeile entlang der Efeustraße werden für Traufe und Firste differenzierte Festsetzungen getroffen. Die Traufen dürfen nicht höher als 6,50 m ausgebildet werden, wobei zu beachten ist, dass diese Höhe bei Flachdächern auch als Gebäudehöhe gilt. Bei geneigten Dächern darf der First eine Höhe von 11,00 m erreichen. Die Bebauung in den hinteren Grundstücksteilen wird weniger im städtebaulichen Erscheinungsbild wahrgenommen, daher ist hier diese differenzierte Festsetzung nicht erforderlich. Allerdings ist die Beschränkung der Gebäudehöhe auf höchstens 11,00 m erforderlich, damit die hinteren Gebäude die Straßenzeile nicht überragen und damit das Stadtbild beeinträchtigen würden. Für den Bereich an der Efeustraße 12 - 14, für den ein konkretes Bauvorhaben die Planung ausgelöst hat, wird auf eine Festsetzung der Traufhöhe verzichtet. Das im Laufe des Planverfahrens abgestimmte Bauvorhaben wird die Baulücke in städtebaulich angemessener Weise ausfüllen und sich in die Erscheinung des Straßenbildes an der Efeustraße einfügen. Zur äußeren Gestaltung werden bestimmte Regelungen in einen Städtebaulichen Vertrag getroffen.

Bei einer möglichen zweigeschossigen Bauweise wird die Geschossflächenzahl (GFZ) mit höchstens 0,7 festgesetzt. Dies wird der vorhandenen kleinteiligeren Struktur gerecht.

Die relative Enge des vorhandenen Straßenraums wird gebildet von einzelnen ein- bis zweigeschossigen Gebäuden in einer Flucht und nur kleinen Vorgärten. Dieses prägende Erscheinungsbild soll auch zukünftig erhalten bleiben, so dass entlang der Gebäudeflucht der Nordseite der Efeustraße eine Baulinie festgesetzt wird. Da es sich hier aber um die Südseite der Gebäude handelt, die sich wegen der günstigen Besonnung für Freisitze von Wohnungen anbietet, dürfen Loggien bis zu 50 % der Fassadenlänge hergestellt werden. Ab der Ebene des 2. Obergeschosses ist die Einhaltung der strengen Bauflucht nicht mehr zwingend erforderlich, da die bauliche Wirkung insbesondere in den ersten Geschossen eintritt und auch nur eingeschossige Gebäude zulässig sind. Es wird daher ein Zurückweichen der Fassade, z. B. zur Errichtung von Staffelgeschossen mit vorgelagerten Sonnenterrassen, oberhalb des 1. Obergeschosses zugelassen.

Die sich aus dem Bestand ergebende kleinteilige Fassadengliederung soll erhalten werden. Die vorhandenen Häuser weisen Breiten von ca. 6,50 m bis ca. 10,00 m auf. Daher wird festgesetzt, dass bei Gebäuden, die länger als 12,00 m sind, mind. ein vertikaler Fassadeneinschnitt von mind. 1,00 m Breite und mind. 0,70 m Tiefe herzustellen ist. Wenn die so beabsichtigte Fassadengliederung auch durch einen Farb- oder Materialwechsel in der Fassade erreicht werden kann, ist dies ausnahmsweise möglich. Damit wird bei der Überbauung von z. B. zwei Grundstücken die Fassadengliederung auch bei dann größeren Gebäuden beibehalten. Durch die getroffene Festsetzung wird in diesem Rahmen eine Fassadenteilung, die sich dem Bestand anlehnt, erreicht. Ungegliederte Fassaden würden dagegen hier als baulicher Fremdkörper wirken.

Die charakteristische städtebauliche Erscheinung der Nordseite der Efeustraße wird auch durch die Giebelständigkeit der Häuser zur Straße getragen. Daher wird für die Bauzeile entlang der Straße diese Gebäudeausrichtung durch Festsetzung der Hauptfirstrichtung gesichert.

Die ursprünglichen Wohnhäuser an der Efeustraße hatten eine Tiefe von etwa 10,00 - 15,00 m, an denen im Laufe der Zeit bauliche Ergänzungen in die schmalen Gärten hinein vorgenommen wurden. Diese frühere, typische Bauzeilenstruktur soll nun im Plangebiet wieder entstehen, und zwar im Sinne der baulichen Nachverdichtung auch auf den hinteren Grundstücksteilen. Entlang der Efeustraße und auf den hinteren Grundstücksteilen, die eine entsprechende Tiefe aufweisen, werden daher überbaubare Flächen mit 13,00 - 19,00 m Tiefe festgesetzt. Die überbaubaren Flächen werden durch 5,00 m bis 7,50 m breite, nicht überbaubare Streifen gegliedert. Es wird außerdem festgesetzt, dass Gebäude nicht länger als 18,00 m sein dürfen (abweichende Bauweise). Damit wird die charakteristische Kleinteiligkeit der Bebauung sowohl in der zulässigen Bauweise als auch bei der Platzierung der baulichen Anlagen im Plangebiet bei zukünftigen Bauvorhaben zu berücksichtigen sein.

Garagen, Stellplätze, Abstellräume sowie sonstige Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Efeustraße nicht zulässig, um den typischen Straßenraum mit Vorgärten zu erhalten. Wie oben beschrieben, sollen an der Südseite der Gebäude aber Freisitze ermöglicht werden, so dass hier untergeordnete, eingegrünte Terrassenbereiche entstehen dürfen.

Einfriedungen dürfen nur als lebende Hecken oder als transparente Zäune mit senkrechter Lattung oder Stäben hergestellt werden, da neben offenen Vorgärten diese Abgrenzung des öffentlichen Straßenraumes vom privaten Gartenbereich typisch für die Straßengestalt der Efeustraße ist.

Um zu verhindern, dass die Grundstücke neben den Hauptgebäuden von parkenden Autos dominiert werden, wird die Anzahl der zulässigen Stellplätze bzw. Einzelgaragen beschränkt. Je Gebäude darf höchstens ein Stellplatz oder eine Einzelgarage oberirdisch errichtet werden. Sind bauordnungsrechtlich weitere Stellplätze nachzuweisen, weil in einem Gebäu-

de mehrere Wohnungen geplant werden, so ist für die Stellplätze auf dem Baugrundstück eine Tiefgarage herzustellen.

Für den Bereich Efeustraße 12 - 14 ist die geplante Lage der Tiefgarage bereits bekannt und wird entsprechend als Fläche für Tiefgaragen (TGa) festgesetzt.

3.3 Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Im Plangebiet sind keine für Naturschutz oder Ortsbild besonders erhaltenswerten Strukturen vorhanden, die grünordnerische Festsetzungen erforderlich machen. Durch die Festsetzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Begrenzung der Versiegelung kann davon ausgegangen werden, dass im Zuge der Neubebauung Freiflächen als Garten angelegt werden.

3.4 Erschließung

Es handelt sich um ein historisches, innerstädtisches Wohnquartier mit dichter Einzelhausbebauung und einem relativ engen Straßenraum mit ca. 5,30 m breiter Fahrbahn und beidseitig ca. 1,30 m bis 1,70 m breiten Fußwegen in der Efeustraße. Auf versetzt markierten Parkplätzen (ca. 16 - 19) ist das Parken im Straßenraum erlaubt, dadurch ergeben sich nur einstreifig zu befahrende Straßenabschnitte. Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind aufgrund der städtebaulichen Struktur mit enger Bebauung nicht auf jedem Grundstück möglich, teilweise wurden in Vorgärten Flächen zum Parken befestigt (2 - 3 auf jeder Straßenseite). Die Rebenstraße weist in etwa dieselben Breiten auf. Beide Straßen erfüllen keine innerörtliche Verbindungsfunktion, sondern dienen der Erschließung der anliegenden Wohngebiete, wobei der Efeustraße noch eine Sammelfunktion für den Verkehr aus der Rebenstraße und der Straße Knie zukommt, da sie in die Alexanderstraße mündet. Über die Efeustraße ist teilweise mit Zufahrtsverkehr zur Grundschule/Kita an der Ehernstraße und zur Gaststätte „Phoenix“ zu rechnen. Beide Einrichtungen können auch über die Ehernstraße und die Kirchhofstraße erreicht werden. Insgesamt gesehen handelt es sich um eine enge verkehrliche Situation, die den Verkehrsteilnehmern rücksichtsvolles Fahren abverlangt und Parken unmittelbar vor der jeweiligen Haustür nicht ermöglicht. Zu dieser Situation hat in der Vergangenheit auch die nachträgliche Einrichtung von Wohnungen in Bestandsgebäuden geführt. Die Situation stellt sich im fließenden Verkehr allerdings nicht vollkommen unmöglich, unzumutbar oder gar gefährlich dar. Zweifellos wird mit weiterer Bebauung im Plangebiet der Ziel- und Quellverkehr zunehmen. Davon wird die Efeustraße betroffen sein. Eine bauliche Nachverdichtung in Baulücken und auf Hintergrundstücken ist jedoch städtebaulich sinnvoll und wäre hier in gewissem Umfang auch ohne Bauleitplanung möglich, ohne dass Regelungen zur Anordnung der Stellplätze und Gebäude auf den Grundstücken geschaffen werden könnten. So ist mit Auswirkungen auf den ruhenden Verkehr kaum zu rechnen, da die übliche Anzahl der Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen ist (1,25 Stellplätze pro Wohneinheit (WE)). Nach den Ausführungsbestimmungen zur Nds. Bauordnung sind 1 - 1,5 St/WE vorzuhalten. Bei der vorliegenden Situation ist kein grobes Missverhältnis zum Bedarf erkennbar,

das weitere Stellplatzanforderungen rechtfertigen würde. Eine Änderung von öffentlichen Stellplätzen ist im Wesentlichen durch Verschiebungen zu erwarten. Einer Klärung bedarf nicht, wie mit den bisher auf dem Grundstück privat genutzten Stellflächen und Garagen verfahren wird. Es werden an dieser Stelle keine Stellplätze aufgehoben, die hier nachgewiesen wurden und für die daher auch keine Ersatzpflicht besteht.

Die Erschließung des Plangebietes für Kfz erfolgt im Wesentlichen über die Efeustraße. Von der Rebenstraße aus kann künftig über einen Nebenweg im östlichen Teil des Geltungsbereiches eine untergeordnete Erschließung, insbesondere für Fußgänger und Radfahrer sowie für gelegentliche Anlieferungen, genutzt werden. Die Erschließung der übrigen rückwärtigen Grundstücke oder Grundstücksteile ist jeweils durch private Zufahrten sicherzustellen. Bei der Planaufstellung wurde auch geprüft, ob gemeinsame Erschließungen für rückwärtige Grundstücksteile von benachbarten Grundstücken möglich sind, um den Anteil der versiegelten Flächen gering zu halten. Jedoch sind bei der Umsetzung einer Regelung mit der Pflicht für gemeinsame Zufahrten realistischer Weise erhebliche Umsetzungsprobleme zu erwarten.

Die Zufahrt zur festgesetzten Tiefgarage ist nur von der Efeustraße aus zu erreichen. Über diese Zufahrt werden auch zwei ebenerdige Stellplätze im vorderen Bereich erschlossen werden. Lediglich ein weiterer Stellplatz im nördlichen Teil des Geltungsbereiches, der auch für die Nutzung von gelegentlichen An- und Ablieferung, z. B. durch Umzugswagen, zur Verfügung stehen soll, kann von dem entsprechend herzustellenden Nebenweg der Rebenstraße erreicht werden. Die Tiefgarage bietet Platz für 17 Stellplätze.

Zwei Unterstellmöglichkeiten für Abfallbehälter sind im Bereich Efeustraße 12 - 14 ebenerdig vorgesehen. Die Behälter müssen zur Abholung an der Efeustraße bereitgestellt werden; dies kann am Tag der Abholung in dem Bereich der Zuwegung geschehen, der sonst als Fußweg zu den Gebäuden genutzt wird. Fußgänger auf dem Grundstück können für diesen begrenzten Zeitraum die Zufahrt nutzen. Diese nur an den Abholtagen zu nutzende Fläche ist im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Mülltonnenstellplatz“ mit einer Größe von 3 m² festgesetzt.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Mischwasserkanäle in der Efeustraße.

Das Regenwasser kann in den Mischwasserkanal abgeleitet werden; hierbei ist der Abfluss 1,5 l/s x ha zu begrenzen. Im Bereich Efeustraße 12 - 14 wird Regenwasser von befestigten Flächen auf dem Grundstück in einem unterirdischen Staukanal mit einem Stauvolumen von 21 m³ zwischengespeichert und von dort in der zulässigen Menge an den Mischwasserkanal abgegeben. Die Konzepte zur Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung für Vorhaben im Plangebiet sind mit dem Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) abzustimmen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansamm-

lungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel.: 0441 799-2120, unverzüglich gemeldet werden.

3.5 Immissionsschutz

Für das Plangebiet wurden Immissionsberechnungen für den von der Alexander-, der Reben- und der Efeustraße ausgehenden Verkehrslärm unter Berücksichtigung einer prognostizierten Zunahme des Verkehrs angestellt. Diese Berechnungen haben gezeigt, dass aufgrund des Straßenverkehrs eine Verlärmung in Teilen des Plangebietes vorliegt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) werden in südlichen und westlichen Teilen des Plangebietes überschritten. Mit zunehmendem Abstand zur Efeustraße und Alexanderstraße wird die Lärmbelastung geringer. Die Orientierungswerte tags und nachts werden im straßennahen Bereich der Efeustraße um 2 bis 8 dB(A) überschritten. Für die Bauflächen der Hintergrundstücke ergeben sich größtenteils Beurteilungspegel unter 55 dB(A). Auch an den schallabgewandten Gebäudefassaden ergeben sich hier generell keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete. Für die Erdgeschosebene fallen die Beurteilungspegel grundsätzlich geringer aus als für die berechnete Obergeschosebene. Freiflächen mit einem ausreichenden Schallschutz bestehen größtenteils heute schon aufgrund der vorhandenen Bebauung.

Aufgrund der errechneten Überschreitungen werden im Bebauungsplan Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen. Aktive Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwand) scheiden im vorliegenden Fall aus, da eine Erschließung der einzelnen Grundstücke sonst nicht gewährleistet wäre. Zum Schutz der empfindlichen Nutzungen verbleiben somit passive Schallschutzmaßnahmen, die einen Schutz der Innenräume vor unzulässigen Lärmbelastungen bewirken. Im Bebauungsplan werden für die Bereiche, in denen die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete überschritten werden, Maßnahmen gegen schädliche Umwelteinwirkungen entsprechend der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) festgesetzt. Entsprechend der errechneten Lärmausbreitung werden die Lärmpegelbereiche II bis IV festgesetzt. Der Lärmpegelbereich IV betrifft lediglich einen sehr kleinen Bereich in der Nähe zur Einmündung der Alexanderstraße.

An die Außenbauteile von Gebäuden sind damit entsprechend der festgesetzten Lärmpegelbereiche besondere Anforderungen an Lärmdämmung verbunden. Im Einzelfall kann dabei die Lage an Gebäuderückseiten oder schallabgeschilderten Bereichen berücksichtigt werden. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche ist aus der Planzeichnung ersichtlich. Das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile ist aus § 7 der textlichen Festsetzung ersichtlich.

Von der geplanten Nutzung des Plangebietes durch Wohngebäude sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen für die durch Wohnnutzung geprägte Umgebung zu erwarten. Durch die Anlage der Tiefgarage werden Geräusche von offenen Stellplätzen in den hinteren Grundstücksteilen vermieden. Durch Zufahrten zu hinteren Grundstücksteilen kann an den Grenzen zu Nachbargrundstücken weitere Lärmbelastung entstehen, deren Erheblichkeit ggf. im Einzelnen zu prüfen ist.

Für das bekannte Vorhaben im Bereich Efeustraße 12 - 14 wurde gutachterlich geprüft, ob es z. B. am benachbarten Gebäude Efeustraße 10 zu erheblichen Lärmimmissionen durch Tiefgaragenzu- und -abfahrten kommen kann. Im Ergebnis wurden an der Westseite des Gebäudes für den Beurteilungszeitraum tags (6:00 - 22:00 Uhr) keine Überschreitungen des Richtwertes der TA Lärm (55 dB(A) im WA) festgestellt. Die Prognose wurde allerdings auch für die sog. „lauteste Nachtstunde“ (hier 22:00 - 23:00 Uhr) ermittelt. Dabei wurde im Ergebnis für nur einen der berechneten Immissionspunkte im südlichen Teil des Gebäudes an der Westfassade eine leichte Überschreitung des Richtwertes um 2,6 dB(A) ermittelt. Die Überschreitung ist geringfügig und auch im Zusammenhang mit der vorhandenen Belastung durch den Verkehrslärm von der Efeustraße (s. o.) und die eigene Zufahrt am Gebäude Nr. 10 zu vier Parkplätzen zu betrachten. Die Anlage einer Tiefgarage mit 17 Plätzen widerspricht nicht der Eigenart eines allgemeinen Wohngebietes. Eine erhebliche und unzumutbare Lärmbelastung, die weitere Schallschutzfestsetzung im Bebauungsplan erforderlich machen würde, ist daher nicht zu erwarten.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Das Gelände Efeustraße 12 - 14 wurde über einen langen Zeitraum als Gärtnerei genutzt. Da diese Nutzung als eingeschränkt altlastenrelevant anzusehen ist, wurde eine Überprüfung des Altlastenverdachtes vorgenommen. Die Grundstücke Efeustraße 12 - 14 wurden im Winter 2011 auf das Vorhandensein von Altlasten im Boden überprüft. Es wurden zwei Bodenproben entnommen und untersucht. Von der Firma Ökochemie+Umweltanalytik Oldenburg GmbH wurde am 16.12.2011 Folgendes festgestellt: „Bei den untersuchten Bodenproben ergaben sich keine Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen durch Pestizide nach Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung.“ Für die übrigen Bereiche liegen keine Anhaltspunkte zum Vorhandensein von Altlasten vor, die eine Untersuchung erforderlich machen.

Die Stadt verfügt über eine Luftbilddatenbank kampfmittelverdächtiger Flächen. Das Vertragsgebiet ist nach der Auswertung der Datenbank als kampfmittelfrei gekennzeichnet. Sollten dennoch bei Erdarbeiten Munition oder Munitionsreste, Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst Hannover (Tel.: 0171-220799) direkt zu benachrichtigen.

4. Städtebauliche Daten

Allgemeine Wohngebiete 9 387 m²

Gesamtfläche: 9 387 m²

5. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung

In Verbindung mit der Realisierung des Bebauungsplanes M-813 sind keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt Oldenburg zu erwarten, da kein zusätzlicher Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet erfolgt und die Umsetzung der baulichen Maßnahmen durch private Bauherren erfolgen wird.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) in seiner Sitzung am 25.11.2013 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, 23.06.2014

gez. Schwandner

L. S.

Oberbürgermeister