

Bebauungsplan M-824

(Willersstraße / Lindenstraße)

mit
örtlichen Bauvorschriften
(Stellplatzsatzung)

Begründung

- Stand: Entwurf f. Auslegungsbeschluss
 Ämterbeteiligung
 ASB
 Entwurf Satzungsbeschluss, ASB: 15.09.2016
 Rechtsverbindlich seit: 04.11.2016



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung	4
1.1 Anlass	4
1.2 Ziel der Planung	4
2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	5
2.1 Lage des Plangebietes	5
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	5
2.3 Eigentumsverhältnisse	6
3. Planungsrechtliche Situation	6
3.1 Stadtentwicklungsplanung	6
3.2 Flächennutzungsplan	6
3.3 Bebauungspläne	6
4. Bestandsbeschreibung	7
4.1 Städtebau	7
4.2 Technische Infrastruktur	7
4.2.1 Verkehr	7
4.2.2 Entwässerung	7
4.3 Soziale Infrastruktur	7
4.4 Naturschutz, Landschaftsschutz und Artenschutz	8
4.5 Immissionen	9
4.6 Bodenverhältnisse	9
4.7 Nichtdurchführung einer Umweltprüfung	9
5. Planinhalte	10
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	10
5.1.1 Art der baulichen Nutzung	10
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung	13
5.1.3 Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche/Stellung baulicher Anlagen	15
5.1.4 Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen	16
5.1.5 Grünordnerische Festsetzungen	19
5.1.6 Verkehr, Ver- und Entsorgung	21
5.1.7 Schallschutz	22
5.1.8 Altlasten	23
5.1.9 Kampfmittel	23

5.1.10	Artenschutz	23
5.1.11	Auswirkungen auf Natur und Landschaft/Eingriffsregelung	24
5.2	Örtliche Bauvorschriften	26
6.	Gewichtung der unterschiedlichen städtebaulichen Belange	28
7.	Städtebauliche Daten	28
8.	Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung	29
9.	Gutachten	29

Anlagen:

1. Städtebaulicher Leitplan
2. Freiflächenplan
3. Detail Tiefgarage
4. Parkgeschoss Tiefgarage
5. Gestaltungsfibel

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Anlass

Das ca. 1 ha große Plangebiet liegt im Ortsteil Donnerschwee - westlich der Willersstraße und südlich der Lindenstraße. Da die dort ehemals ansässige Berufsbildende Schule III in einen Neubau an der Maastrichter Straße umgesiedelt wurde, stehen die Flächen im Plangebiet für eine Nachnutzung zur Verfügung. Der Standort liegt östlich des Pferdemarktes, nördlich der Bahnlinie mit Hauptbahnhof (HBF) und Busbahnhof (ZOB) und damit in zentraler Lage und in der Nähe zur Innenstadt. Durch die gesicherte Erschließung des Plangebietes über die Willersstraße und die Lindenstraße sowie die Nähe zu städtischer Infrastruktur bietet sich die Fläche für eine Wiedernutzung zum Zwecke des innenstadtnahen Wohnens an. Durch die Umsiedlung der Schule ergibt sich die Möglichkeit, bereits erschlossene Flächen einer qualitätsvollen Nachnutzung zuzuführen, die die umliegende vorhandene Wohnbebauung städtebaulich ergänzt, ohne neue Bauflächen in Anspruch zu nehmen. Durch die Revitalisierung von versiegelten und teilweise brachliegenden Flächen, den Ersatz und den Umbau abgängiger Gebäude sowie der randlichen und inneren Bebauung zur Nachverdichtung können Maßnahmen der Innenentwicklung gefördert werden.

1.2 Ziel der Planung

Entsprechend der innenstadtnahen Lage im Stadtgebiet soll im Plangebiet als adäquate Nachnutzung ein Wohnquartier in einer dem städtischen Wohnen angemessenen hohen Dichte und mit verschiedenen nachgefragten Wohnformen entstehen. Vorgesehen sind Vorhaben zur Deckung unterschiedlicher Wohnbedarfe und bereichsweise eine Ergänzung der vorhandenen Mischnutzung. Die Projektplanung erfolgt durch die Willersstraße Projekt GmbH (Unternehmen der Antharis Gruppe).

Im Plangebiet soll der Bedarf an Wohnraum für Betreutes Wohnen mit Pflegeeinrichtungen, der Bedarf an innerstädtischen Einfamilienhäusern und verdichteten Wohnformen sowie der Bedarf an preiswertem Wohnraum gedeckt werden, da diesbezüglich im Stadtgebiet weiterhin eine hohe Nachfrage besteht. Zudem ist ein Wohn- und Geschäftshaus geplant. Neben einer ausgewogenen Mischung sowohl bei den Bautypen als auch bei den Eigentums- und Mietformen wird zusätzlich preisgünstiger Wohnraum für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen und für Asylbewerber geschaffen.

Durch die Umnutzung und den Neubau von Gebäuden als Maßnahme der Innenentwicklung können die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, wie Erschließungs- und Versorgungseinrichtungen, sinnvoll genutzt werden. Durch die Wiedernutzung dieses Standortes im Innenbereich kann die Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich vermieden werden. Somit können die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes gesichert werden, dieses unter gleichzeitiger Berück-

sichtigung der Wohn- und Arbeitsbedürfnisse der Bevölkerung durch die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Wohnstrukturen. Im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung ist die Beseitigung von Gehölzen nicht zu vermeiden, ein Großteil der markanten Gehölze bleibt jedoch erhalten und trägt der Zielsetzung, eine quartiersinterne innerstädtische Grünfläche zu erhalten, Rechnung.

Zur Umsetzung der Planungsziele ist die Aufstellung des Bebauungsplanes M-824 (Willersstraße/Lindenstraße) zur Innenentwicklung vorgesehen. Der Plan wird als Angebotsplan mit besonderen Gestaltungsregeln für die Bebauung an der Willersstraße/Lindenstraße und einer Stellplatzsatzung aufgestellt.

2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Donnerschwee mit Anbindung an die Willersstraße und Lindenstraße. Der Pferdemarkt mit Zugang zur Innenstadt liegt in ca. 500 m Entfernung zum Plangebiet, der Bahnhof mit ZOB ist ca. 600 m entfernt.

Die Flächen des Plangebietes wurden bisher für schulische Zwecke genutzt. Die bisherigen Schulgebäude mit drei- bis viergeschossigen Baukörpern rahmen das Gelände im Norden, Süden und Westen ein. Der Schulhof mit prägendem Baumbestand ist nach Osten ausgerichtet. Zur Willersstraße ist das Gelände mit raumwirksamem Baumbestand eingefasst. Als westliche und östliche Einfassung ist zudem eine Mauer vorhanden, die teilweise von Efeu bewachsen ist.

Die Umgebung des Plangebietes ist durch eine überwiegende Wohnbebauung an der Schäferstraße und an der Willersstraße geprägt. Dabei sind teilweise noch zusammenhängende Einfamilienhausstrukturen vorhanden. Die Grundstücke der Schäferstraße grenzen mit ihren langgestreckten Gärten an das Plangebiet. Bei den Grundstücken an der Willersstraße setzt die zur Willersstraße ausgerichtete Straßenrandbebauung einen städtebaulichen Rahmen. Die Lindenstraße und die Donnerschwee Straße sind durch eine Mischung aus Wohnen mit gewerblichen und gastronomischen Einheiten sowie Dienstleistungen gekennzeichnet, wobei der Wohnanteil an der Lindenstraße stärker ist als in der Donnerschwee Straße.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet gehört zum Flurstück 306/15 und wird im Norden durch die Lindenstraße, im Osten durch die Willersstraße, im Süden durch das Grundstück der Fachschule für Handwerk sowie im Westen durch die Wohngrundstücke an der Schäferstraße begrenzt.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet wird von der Stadt Oldenburg an die Willersstraße Projekt GmbH veräußert.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Stadtentwicklungsplanung

In der Bauleitplanung ist das Stadtentwicklungsprogramm (step2025) zu berücksichtigen. Demnach ist eine Förderung des Wohnens vorrangig in der Innenstadt, innerhalb des Autobahnringes und entlang der Stadtteilzentren, vorgesehen. Eine qualitätsvolle Nachverdichtung soll dort, wo Infrastruktureinrichtungen erreichbar und urbane Lebenswelten vorhanden sind, angesiedelt werden. Dabei ist ein ausgewogenes Wohnangebot für verschiedene Nachfragegruppen unter Berücksichtigung bezahlbaren Wohnraums und Wohnungen für Asylbewerber bereitzustellen. Auch sollen autofreie Quartiere unterstützt werden.

Das auf dem step2025 aufbauende Wohnkonzept 2025 konkretisiert dessen Leitziel "Neues Wohnen in der Mitte".

Die geplante Nachnutzung des ehemaligen Schulgeländes mit seinen unterschiedlichen Wohnformen für unterschiedliche Bedarfsgruppen und dem weitestgehend autofreien Quartier entspricht den Zielen der Stadtentwicklung.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1996 (Neubekanntmachung Juni 2014) stellt die Flächen des Plangebietes als Gemeinbedarfsfläche für schulische Zwecke dar. Außerhalb des Plangebietes sind im Westen, Norden und Osten Wohnbauflächen dargestellt. Im Süden grenzen gemischte Bauflächen an.

Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung angepasst. Aufgrund der geplanten Nutzung des Geländes zu Wohnzwecken soll eine Darstellung als Wohnbaufläche erfolgen.

3.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan M-480 A mit der Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf. Zulässig sind Schulgebäude, Werkstätten und sonstige den schulischen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen. Es gilt eine Sonderbauweise mit der Zulässigkeit von Gebäudelängen über 50 m. In den Randbereichen zur Willersstraße sind Flächen für Stellplätze festgesetzt. Des Weiteren sind mehrere Bäume innerhalb des Pausenhofs und in den Randbereichen zur Erhaltung festgesetzt. Die Willersstraße ist als Verkehrsfläche mit einer Wendeanlage festgesetzt, wobei die Wendeanlage nicht realisiert wurde. Die westlich

und östlich angrenzenden Flächen sind als allgemeines Wohngebiet in ein- bis zweigeschossiger Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 in offener Bauweise festgesetzt.

Nach Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes M-824 treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes M-480 A für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

4. Bestandsbeschreibung

4.1 Städtebau

Die Flächen im Plangebiet wurden ehemals für schulische Zwecke genutzt und weisen entsprechend dieser Funktion bauliche Anlagen mit einem größeren Volumen und mehreren Geschossen auf, die sich u-förmig um einen Schulhof gruppieren. Auf dem Hofgelände sowie am Rand der Willersstraße und Lindenstraße ist quartiersprägender Baumbestand vorhanden. Zwischenzeitlich wurden im Rahmen der Bauvorbereitung nach artenschutzrechtlicher Überprüfung die der Bebauung entgegenstehenden Bäume entfernt.

Die Umgebung des Plangebietes wird im Osten und Westen durch eine Wohnbebauung bestimmt. Im Norden sind Wohn- und Geschäftshäuser sowie Dienstleistungen vorhanden. Südlich befindet sich eine Friseurakademie. Das ehemalige Schulgelände ist zur Willersstraße teilweise und zu den westlichen Wohngrundstücken auf ganzer Länge mit einer Mauer eingefasst.

4.2 Technische Infrastruktur

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich eine Trafostation.

4.2.1 Verkehr

Das Plangebiet ist verkehrlich an die Willersstraße und die Lindenstraße angebunden. Die Willersstraße ist westlich mit einem Parkstreifen ausgestattet. An der Lindenstraße sind beidseitig Parkplätze vorhanden.

4.2.2 Entwässerung

Der OOWV plant die Verlegung eines Regenwasserkanals in der Willersstraße mit Anschluss an die Donnerschweer Straße. Aus diesem Grund muss das Regenwasser zur Willersstraße hin abgeleitet werden. Übergangsweise ist ein Anschluss an den Mischwasserkanal erforderlich.

4.3 Soziale Infrastruktur

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Grundschule Donnerschweer als offene Ganztagschule mit Schulkindergarten sowie im Einzugsbereich der Grundschule Heiligengeisttor.

4.4 Naturschutz, Landschaftsschutz und Artenschutz

Die Bedeutung dieser innerstädtischen Fläche für Natur und Landschaft wird einerseits durch die kompakte Bebauung des Schulgeländes sowie die versiegelten Zufahrts- und Hofflächen bestimmt, die nur sehr eingeschränkte Funktionen im Naturhaushalt aufweisen. Andererseits prägen auch markante Siedlungsgehölze auf dem ehemaligen Schulgelände sowie randlich des Geländes das Ortsbild. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren im Straßenraum an der Lindenstraße und parallel zur Willersstraße Linden vorhanden. Auf dem ehemaligen Schulhof wurden zum Zeitpunkt der Planaufstellung markante Laubbäume in Gruppen- und Einzelstellung, wie Spitzahorn, Silberahorn, weitere Linden, Robinie, Apfelbäume etc., festgestellt. Diese waren durch Ziersträucher oder Rasenflächen im Unterwuchs gärtnerisch eingebunden. Im Zuge der Bauvorbereitung wurden zwischenzeitlich mehrere Bäume an der Willersstraße und auf dem Schulgelände entfernt.

Umgeben wird das ehemalige Schulgelände zur Willersstraße und zur rückwärtigen Wohnnutzung durch Backsteinmauern. Auf der zur Südwestseite ausgeprägten Mauer hat sich auf einer Länge von über 40 m eine Mauervegetation eingestellt mit Vorkommen der Mauerraute (*Asplenium ruta-muraria*), einer in Niedersachsen gefährdeten Art (Rote Liste Niedersachsen 3 - gefährdet). Jegliche Maßnahmen (wie z. B. Abriss, bauliche Sanierung, Anstrich), die zu einer Beseitigung oder Gefährdung führen könnten, sind vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Der Bestand der Mauerraute wird durch den Erhalt des Mauerabschnittes und Einbindung in die neue Grundstückseinfriedung gesichert.

In dem rechtskräftigen Bebauungsplan M-480 A sind für das Gebiet des jetzigen Bebauungsplans M-824 insgesamt zwölf Laubbäume zur Erhaltung festgesetzt. Von den im Ursprungsplan als zu erhalten festgesetzten Laubbäumen waren zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses noch 10 im Gebiet vorhanden bzw. nach Überprüfung und Neueinmaß zu lokalisieren. Zwei seinerzeit zur Erhaltung festgesetzte Bäume sind vermutlich im Zusammenhang mit der Schulerweiterung entfernt worden, im räumlichen Zusammenhang sind Neupflanzungen in Pflanzbeeten erfolgt (eine Traubenkirsche, ein Gingko).

Neben den im Ursprungsplan festgesetzten Laubbäumen wurden zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses auf dem Schulgelände weitere in Alter, Struktur und Ausprägung unterschiedliche Gehölzbestände festgestellt, die trotz der umfangreichen Bebauung und Versiegelung ein dem Standort und der Lage entsprechendes vielfältiges Vorkommen siedlungstoleranter Brutvögel erwarten ließen. Zudem konnten sowohl in den Altgehölzen als auch in den Gebäudeteilen grundsätzlich Quartiere für Fledermäuse vorhanden sein. Daher wurde im Februar 2016 eine Begutachtung der zu fällenden Laubbäume auf mögliche Quartiere für Fledermäuse oder höhlenbewohnende Brutvogelarten durchgeführt.

Das Gutachten zur artenschutzrechtlichen Kontrolle der Gehölze liegt dieser Begründung als Anhang bei. Im Ergebnis der Überprüfung konnten bis auf einen Laubbaum (Linde) keine Spalten und Löcher mit Quartierspotenzial in den Gehölzen festgestellt werden. Für die Linde mit einem Hohlraum (Loch) wurde mit Hilfe eines Endoskops eine Überprüfung als Winterquartier durchgeführt, es war aber nicht besetzt. Diese begutachteten Bäume sind zur Bauvorbereitung unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Vorgaben Ende Februar gefällt worden. Von den 10 im Ursprungsplan zu Erhaltung festgesetzten Bäumen wurden dabei vier Bäume gefällt.

4.5 Immissionen

Eine relevante Vorbelastung durch Verkehrs- oder Gewerbelärm liegt nicht vor.

4.6 Bodenverhältnisse

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegt das Plangebiet nicht im Bereich eines registrierten Altstandortes. Eine altlastenrelevante Vornutzung ist nicht bekannt.

In dem Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen vorhanden. Anthropogene Auffüllungen, die abfallrechtlich zu verwerten bzw. zu entsorgen sind, können jedoch aufgrund der langjährigen Siedlungsgeschichte und der urbanen Nutzung nicht ausgeschlossen werden. Daher ist der auf der Planzeichnung vermerkte Hinweis zum Umgang mit Bodenfunden zu beachten.

4.7 Nichtdurchführung einer Umweltprüfung

Wird ein Bebauungsplan als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" aufgestellt, kann bei Wiedernutzbarmachung von Flächen, bei Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a Abs. 1 BauGB durchgeführt werden. Das vorliegende Plangebiet ist bereits bebaut sowie vollständig von Bebauung umgeben, so dass es sich um eine Innenentwicklung handelt.

Die zulässige Grundfläche umfasst eine Fläche von 7 182 m² und ist somit kleiner als 20 000 m². Nach § 13 a BauGB ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die eine Grundfläche von weniger als 20 000 m² aufweisen, eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich, sofern auch ein konkretes UVP-pflichtiges Vorhaben nicht vorbereitet wird. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Eine förmliche Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht sind daher im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erforderlich. Mögliche Umweltkonflikte, insbesondere hinsichtlich des Natur- und Artenschutzes sowie der Immissionssituation, werden jedoch unabhängig von einer förmlichen

Umweltprüfung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes untersucht und bewertet.

5. Planinhalte

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund der umgebenden Bebauungsstrukturen mit prägender Wohnbebauung und der guten verkehrlichen Anbindung an die innerstädtischen Straßen Willersstraße und Lindenstraße sowie der guten ÖPNV-Versorgung ist das Areal der ehemaligen berufsbildenden Schule für eine Arrondierung und Nachverdichtung zu Wohnzwecken sehr gut geeignet. 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 angestrebten Deckung des dringenden Wohnbedarfs für unterschiedliche Wohnformen sowie auch aus dem wirtschaftlichen Erfordernis, die mit dem Gebäudebestand verbundenen finanziellen Aufwendungen zu kompensieren. Der Schaffung von Wohnraum für unterschiedliche Bedarfsgruppen wird daher der Vorrang vor der Erhaltung sämtlichen Baumbestandes eingeräumt. An der Ecke Willersstraße/Lindenstraße kann zudem in einem Teilbereich die vorhandene Mischnutzung aus verdichtetem Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen ergänzt werden.

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Nachnutzung der ehemals schulisch genutzten Flächen sind folgende Projekte geplant:

1. Eine Wohnanlage für Betreutes Wohnen mit 35 Wohneinheiten zuzüglich einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft mit 10 Plätzen,
2. eine Wohnanlage mit neun Kettenhäusern für familiengerechtes Wohnen auf drei Ebenen mit je einer Wohneinheit,
3. eine Wohnanlage mit ca. 35 Wohnungen als Wohngenossenschaft mit Kinderkrippe,
4. sechs freistehende Einfamilienhäuser,
5. ein Wohn- und Geschäftshaus mit ca. fünf Wohnungen.

Damit werden in dem Plangebiet rd. 90 Wohneinheiten geschaffen. Anhand eines städtebaulichen Leitplanes sind die Aufteilung des Geländes und das Bebauungskonzept dargestellt.

Allgemeines Wohngebiet WA 1:

Entlang der Willersstraße sollen sechs Einfamilienhäuser in einer modernen Interpretation einer Oldenburger Hundehütte entstehen. Die Gebäude sollen zweigeschossig ausgebildet werden. Vor dem Hintergrund des dringenden Wohnbedarfs besteht der Anspruch, in der zentralen Lage eine angemessene Anzahl an Wohnungen zu schaffen und das verfüg-

bare Gelände hoch auszunutzen. Daher erfolgte die Parzellierung der Grundstücke für die neu interpretierten „Hundehütten“ dahingehend, dass sechs schmale Grundstücke für sechs Wohnungen entstehen. Diese Grundstücke lassen keine nennenswerten Alternativen für die Anordnung der Gebäude zu. Zudem werden durch die geplante Anordnung der neu interpretierten „Hundehütten“ eine einheitliche Gebäudeflucht und ein einheitliches Straßenbild gesichert. Eine unzumutbare Beeinträchtigung des Sichtschutzes für die Anlieger ist durch die geplante innerstädtische Neubebauung nicht zu erwarten.

Die Errichtung dieser Gebäude als raumwirksame Bebauung führte zum Erfordernis, die Bäume randlich der Willersstraße zu entfernen. Eine Alternative mit Erhalt der Bäume hätte die geplante Straßenrandbebauung nicht zugelassen und die Umsetzung des Gesamtkonzeptes verhindert. Es ist daher vorgesehen, als Ersatz für die überplanten Bäume Neuanpflanzungen im Plangebiet vorzunehmen.

Allgemeines Wohngebiet WA 2:

An der Ecke Willersstraße/Lindenstraße soll ein dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss entstehen. Angedacht ist hier eine pädagogische Einrichtung. In den Obergeschossen können ca. fünf kleine Wohnungen entstehen.

Allgemeines Wohngebiet WA 3:

In der Mitte der geplanten Anlage soll eine Tiefgarage mit ca. 54 Einstellplätzen entstehen. Auf der Tiefgarage, die ca. 1 m über Oberkante Terrain liegt, soll eine zweigeschossige Wohnanlage mit einer Kettenhausstruktur entstehen.

Geplant sind neun Einheiten, die familiengerechtes Wohnen auf drei Ebenen ermöglichen. Das Erdgeschoss kann im Bedarfsfall barrierefrei und altengerecht hergestellt werden. Die Wohnungen werden eine Größe von ca. 150 bis 160 m² haben.

Allgemeines Wohngebiet WA 4:

Im Süden ist als Ersatzbau für das bisherige Schulgebäude die Errichtung einer dreigeschossigen Wohnanlage für Betreutes Wohnen nach dem Konzept "OLaVie - Das Oldenburger Modell für gemeinsames Wohnen-Leben-Helfen" mit 35 Wohnungen zuzüglich einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft mit 10 Pflegeplätzen geplant.

Allgemeines Wohngebiet WA 5:

Das alte Schulgebäude im Anschluss an die Lindenstraße bleibt erhalten und soll in eine Wohnungsgenossenschaft umgewandelt werden; hier sollen insgesamt ca. 35 Wohnungen (inkl. Dachausbau) in einer Größe von ca. jeweils 50 - 65 m² entstehen. Im Souterrain soll eine Heizzentrale für ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk (BHKW) entstehen, das das

gesamte Wohnquartier mit Wärme und Warmwasser versorgt. Darüber hinaus ist vorgesehen, die bisher auf der Nordseite der Lindenstraße vorhandene Kinderkrippe "Kleine Elefanten" in das Souterrain des Gebäudes der Wohngenossenschaft umzusiedeln.

Laut Verordnung über Mindestanforderungen an Kindertagesstätten (§ 1 Abs. 2 der 1. DVO-KiTaG) muss jede Kindertagesstätte über eine Außenspielfläche mit mindestens 12 m² je Kind verfügen (hier: 360 m²). In diesem Fall beträgt die Außenfläche nur 340 m². Die fehlende Bewegungsfläche von 20 m² wird im Innenbereich der Kinderkrippe nachgewiesen.

Um kleinräumig eine soziale Vielfalt der künftigen Bewohner zu schaffen und zu erhalten, werden vom Vorhabenträger 4 % der geplanten Wohnungen für die Schaffung von preiswertem Wohnraum vorgesehen. Grundlage für die Berechnung ist der städtebauliche Leitplan, der bei Vertragsabschluss mit dem Vorhabenträger jedoch noch nicht Gegenstand war und damit kein Bestandteil des Kaufvertrages ist. Dieser Leitplan besagt, dass bei rd. 90 Wohneinheiten mindestens vier Wohnungen als preiswerter Wohnraum für Personen mit geringem Einkommen gem. § 3 Abs. 2 Nds. Wohnraumförderungsgesetz (NWofG) (einfacher Wohnberechtigungsschein) zur Verfügung zu stellen sind. Diese Wohnungen unterliegen damit einer Mietpreisbindung. Zusätzlich sind 2 % der zu realisierenden Wohnungen an die Stadt zu Zwecken der Unterbringung von Asylbewerbern zu vermieten.

Vertraglich wurde mit dem Vorhabenträger vereinbart, dass in dem Gebäude der Wohngenossenschaft mindestens eine Wohnung für Personen mit geringem Einkommen und zwei Wohnungen für Asylbewerber zur Verfügung gestellt werden. Zusätzlich sollen drei weitere Wohnungen in dem Gebäude der Wohngenossenschaft vom Vorhabenträger auf freiwilliger Basis für Personen mit geringem Einkommen vorgehalten werden. Zielsetzung ist, in dem gesamten Gebäude Wohnraum für Personen mit geringem Einkommen zu schaffen. Für das gesamte Gebäude wurde ein Antrag auf Städtebauförderung gestellt, um an diesem Standort preisgünstigen Wohnraum anzubieten.

Als Art der baulichen Nutzung wird aufgrund der geplanten Nutzungsstruktur ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die geplanten Bauvorhaben mit vorwiegender Wohnnutzung und ergänzenden Einrichtungen können sich aus diesem Gebiet entwickeln.

Um quartiersuntypische Nutzungen auszuschließen, werden in allen allgemeinen Wohngebieten Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen. Für das im inneren Plangebiet gelegene allgemeine Wohngebiet WA 3 werden zusätzlich nicht störende Gewerbebetriebe ausgeschlossen. Hierdurch sollen im Plangebiet und auch gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung die Wohnruhe gewahrt und Störungen durch verkehrliche Bewegungen vermieden werden.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den vorhandenen Strukturen und der geplanten Nachverdichtung. Für das zu erhaltende Schulgebäude an der Lindenstraße mit der Wohngenossenschaft ist eine Grundflächenzahl von 0,6 erforderlich. Auch die Herstellung der Bebauung mit dem Charakter einer modernen "Hundehütte", das Wohn- und Geschäftshaus sowie die Wohnanlage für Betreutes Wohnen mit Wohn-Pflege-Gemeinschaft erfordern eine Grundflächenzahl von 0,6. Damit wird die gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,4 überschritten. Diese Überschreitung ist aus den besonderen städtebaulichen Gründen, wie der Erhaltung von raumwirksamem Gebäudebestand, der Schaffung einer raumwirksamen und sich in das Ortsbild einfügenden Bebauung an der Willersstraße sowie der Deckung von besonderen Wohnbedarfen, wie dem Betreuten Wohnen mit Pflegeeinrichtung sowie auch insgesamt zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs, gerechtfertigt. Die geplante innerstädtische Verdichtung fördert somit Maßnahmen der Innenentwicklung.

Für die Kettenhausbebauung oberhalb der Tiefgarage ist die gem. § 17 BauNVO höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,4 ausreichend. Die das gesamte Grundstück einnehmende und bis zu 1 m über Gelände herausragende Tiefgarage erfordert jedoch eine Grundflächenzahl von 1,0. Aufgrund der innerstädtischen Verdichtung in zentraler Lage ist die Tiefgarage ein geeignetes Instrument zur Stellplatzversorgung und rechtfertigt die Überschreitung der zulässigen Versiegelung bzw. der Grundflächenzahl. Für die Tiefgarage wird daher eine Grundflächenzahl von 1,0 zugelassen.

Das Maß der Bodenversiegelung orientiert sich an den verkehrlichen Ansprüchen, wie der Zuwegung für die geplante Seniorenwohnanlage mit Rettungs- und Versorgungsfahrzeugen sowie eine Feuerwehrezufahrt. Daher ist auch unter den Bäumen im Quartiersinneren in gewissem Umfang eine Versiegelung erforderlich. Da das bisherige Schulgelände durch die baulichen Anlagen und den Schulhof bereits eine hohe Versiegelung aufweist, wird sich gegenüber dem jetzigen Zustand keine höhere Versiegelung ergeben. Für die oberirdischen Anlagen wird die gem. § 19 BauNVO höchstzulässige Versiegelung von 80 % nicht überschritten. Im Vergleich zur derzeit möglichen Ausnutzung des Bebauungsplanes M-480 A mit der Zulässigkeit einer Gemeinbedarfsfläche ohne Beschränkung der Versiegelung wird sich durch die Neuordnung des Geländes keine höhere Versiegelungsrate ergeben.

Entsprechend der vorhandenen Ausprägung des ehemaligen Schulgebäudes an der Lindenstraße wird für das Gebäude der Wohngenossenschaft die Anzahl der Vollgeschosse auf vier Vollgeschosse und die zulässige Gebäudehöhe auf 18 m begrenzt. Bezugspunkt ist die Oberkante des Gehweges an der Lindenstraße mit einer Höhe von 6,71 m über NHN (Normalhöhennull). Zielsetzung ist die Erhaltung des Gebäudes, um durch Umbaumaßnahmen preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Bei einem Ersatzbau wäre dieses aufgrund des höheren Kostenauf-

wands nicht möglich. Daher soll das ehemalige Schulgebäude erhalten bleiben und der Baukörper in seinen jetzigen Ausmaßen durch Festsetzungen gesichert werden. Durch die geplanten Umbaumaßnahmen in ein Wohngebäude wird der bisherige Zweckbau mit attraktiven Fassaden gestaltet und das Straßenbild der Lindenstraße deutlich aufgewertet. Entsprechende Vorhaben zur Fassadengestaltung enthält die Gestaltungsfibel, die parallel zur Bauleitplanung erstellt wurde. Diese wurde von den Architekten in enger Abstimmung mit der Stadt erarbeitet, um die Attraktivität des Wohnquartiers zu sichern. Die gestalterischen Vorgaben sollen das Einfügen der in den öffentlichen Straßenraum einwirkenden Bebauung sichern. Daher beziehen sich die Vorschläge in der Gestaltungsfibel vorrangig auf die zur Lindenstraße ausgerichtete Fassade.

Die geplante Wohnanlage mit Betreutem Wohnen und Wohn-Pflege-Gemeinschaft im südwestlichen Abschnitt des Plangebietes wird auf drei Vollgeschosse begrenzt und orientiert sich damit ebenfalls an der Bestandsbebauung des Schulkomplexes. Um zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs ein zusätzliches Staffelgeschoss zu ermöglichen, wird eine Gebäudehöhe von 13,50 m zugelassen; diese liegt unter der Bestandshöhe von ca. 13,80 m. Bezugspunkt ist hier die Oberkante des Gehweges in der Willersstraße mit einer Höhe von 5,61 m über NHN.

Für die quartiersinnere Wohnanlage mit Kettenhäusern sind zwei Vollgeschosse ausreichend. Diese Festsetzung sichert eine Abstufung zu der umgebenden Wohnbebauung. Die zulässige Gebäudehöhe wird hier auf 11 m über dem Bezugspunkt Gehweg Willersstraße (5,61 m über NHN) begrenzt. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass das Gelände dieser Wohnanlage aufgrund der geplanten Tiefgarage 1 m höher liegt als das übrige Gelände, die maximale Gebäudehöhe über der Oberkante des Geländes ist daher tatsächlich um ca. 1 m geringer. Die Tiefgarage ist auf die Zahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen.

Die vorhandenen Gebäude östlich der Willersstraße prägen den Straßenraum durch eine einheitliche Bauflucht und Gebäude auf schmalen Grundstücken mit geringen Grenzabständen. Die auf den Grundstücken vorhandenen sogenannten "Oldenburger Hundehütten" sind durch ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss mit entsprechender Traufhöhe gekennzeichnet. Die geplanten Neubauten auf der Westseite der Willersstraße sollen die "Oldenburger Hundehütten" neu interpretieren und entsprechende Gestaltungsmerkmale aufweisen. Für die Einfamilienhäuser an der Willersstraße sollen zur Sicherung der Raumwirksamkeit daher zwingend zwei Vollgeschosse mit einer Mindesttraufhöhe von 5,50 m und einer maximalen Traufhöhe von 7,00 m entstehen. Dieses gilt für das Eckgrundstück Willersstraße/Lindenstraße nur für die auf die südliche Grundstücksgrenze ausgerichtete Traufe. Die Traufhöhe ist definiert als tatsächlicher oder gedachter Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks und der linearen Verlängerung der Dachaußenhaut. Die zulässige Gebäudehöhe wird auf 10,50 m begrenzt und orientiert sich damit an der vorhandenen Bebauung an der Willersstraße. Bezugspunkt ist hier die Oberkante des Gehweges in der Willersstraße mit einer Höhe von 5,61 m über NHN.

Im Einmündungsbereich der Willersstraße in die Lindenstraße ist auf dem Eckgrundstück auf der Ostseite ein zweigeschossiges Gebäude mit einem Walmdach vorhanden, das in der Höhenentwicklung der östlich vorhandenen Bebauung an der Willersstraße entspricht. Das westlich der Einmündung vorhandene Schulgebäude ist dreigeschossig mit einem Satteldach und mit ca. 18 m deutlich höher. Mit dem Wohn- und Geschäftshaus auf dem Eckgrundstück im allgemeinen Wohngebiet WA 2 soll daher eine Gebäudehöhe festgesetzt werden, die eine gestaffelte Höhenentwicklung als Bindeglied zwischen der höheren Bebauung im Westen und niedrigeren Bebauung im Osten zulässt. Für das geplanten Wohn- und Geschäftshaus an der Ecke Willersstraße/Lindenstraße werden bis zu drei Vollgeschosse und eine Gebäudehöhe von 13,50 m über der Oberkante des Gehweges an der Willersstraße (5,61 m über NHN) zugelassen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden. Für technische Anlagen, Aufbauten und untergeordnete Dachaufbauten sind Überschreitungen der festgesetzten Höhe bis zu 0,50 m zulässig.

5.1.3 Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche/Stellung baulicher Anlagen

Für den Neubau der Wohnanlage mit Betreutem Wohnen und Wohn-Pflege-Gemeinschaft ist eine Gebäudelänge über 50 m erforderlich, so dass für das allgemeine Wohngebiet WA 4 eine abweichende Bauweise festgesetzt wird. Abweichend zur offenen Bauweise ist hier eine Gebäudelänge über 50 m zulässig. Für die übrigen allgemeinen Wohngebiete gilt die offene Bauweise mit Grenzabständen und maximaler Gebäudelänge von 50 m.

Bei den geplanten Einzelhäusern westlich der Willersstraße können zwar die Mindestgrenzabstände eingehalten werden, bedingt durch die höhere Traufe werden die gemäß der Nds. Bauordnung vorgeschriebenen Grenzabstände von $0,5 H$ jedoch nicht eingehalten. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Zielsetzung mit der Wiederaufnahme typischer Gebäudestrukturen mit höheren Traufen und geringen Gebäudeabständen wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB aus städtebaulichen Gründen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen von $0,4 H$ festgesetzt. Diese Festsetzung wird auch für das Eckgrundstück mit dem geplanten Wohn- und Geschäftshaus aufgenommen, um hier die städtebaulichen Strukturen in einer etwas abgewandelten Form fortzuführen. Der Mindestabstand von 3,00 m bleibt von dieser Festsetzung unberührt.

Für die geplante raumwirksame Bebauung mit Neuinterpretation der typischen "Oldenburger Hundehütte" entlang der Willersstraße und für das Eckgebäude an der Willersstraße/Lindenstraße werden straßenseitig Baulinien festgesetzt. Hierdurch werden eine einheitliche Bauflucht und eine wirksame Raumkante sichergestellt. Eine Über- oder Unterschreitung der Baulinie um bis zu 0,50 m Tiefe und bis zu insgesamt 1,50 m

Breite je Wohngebäude ist durch hervor- oder zurücktretende Gebäudeteile, wie Balkone, Loggien, Vordächer, Eingangsbereiche und Treppenhäuser, zulässig. Zudem wird für die geplanten Einzelhäuser an der Willersstraße eine giebelständige Firstrichtung festgesetzt. Durch diese Festsetzungen werden die baustrukturellen Merkmale der bestehenden Bebauung an der Ostseite der Willersstraße aufgenommen.

Auf den Rückseiten der Baufelder an der Willersstraße sowie bei den übrigen Baufeldern wird eine Baugrenze festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 3 m für hervortretende Gebäudeteile, wie Balkone, Loggien, Terrassen und Treppeneingangsbereiche auf bis zur Hälfte der zugehörigen Gebäudebreite, ist zulässig, solange die erforderlichen Grenzabstände eingehalten werden.

Durch diese Festsetzung wird ein zusätzliches Angebot gemacht, Anbauten in einem vertretbaren Rahmen auch im nicht überbaubaren Bereich von vornherein zu ermöglichen. Abweichungen von dieser Festsetzung werden im Zuge einer detaillierten Bauantragstellung im Einzelfall geprüft werden.

Durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen, der Obergrenze der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl ist die Gebäudedimensionierung ausreichend bestimmt. Eine auf den städtebaulichen Leitplan abgestimmte Reduzierung der Baugrenzen ist nicht gewollt, um ein gewisses Maß an Flexibilität zu erhalten.

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche und Tiefgaragen bis zu einer Höhe von 1,00 m über Oberkante Gelände können auch im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. 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. Die genannten Anlagen sind in Größe und Anzahl untergeordnet und haben daher auf den straßenabgewandten Seiten keine prägende Wirkung. Im Straßenrandbereich sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO - mit Ausnahme von Einfriedungen durch bis 1,20 m hohe Mauern und Zäune - nicht zulässig. Entlang der Willersstraße ist je Baugrundstück nur eine Zufahrt in max 3,50 m Breite zulässig. Durch diese Festsetzung sollen Vorgartenbereiche gesichert werden.

5.1.4 Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen

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 den 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
2.1	Büro- und Verwaltungsräume	1 Estpl. je 30 bis 40 m ² Nutzfläche	20
3.1	Läden, Geschäftshäuser	1 Estpl. je 30 bis 40 m ² Verkaufsfläche, mind. 2 Estpl.-je Laden	75
7.5	Altenpflegeheime	1 Estpl. je 6 bis 10 Betten	75
8.5	Kindergärten, Kindertagesstätten	1 Estpl. je 20 bis 30 Kinder, mind. 2 Estpl.	-

Die erforderlichen Stellplätze für die Einfamilienhäuser an der Willersstraße werden auf den jeweiligen Grundstücken angeordnet.

Bei der Anlage für das Betreute Wohnen (WA 4) wird entsprechend der gem. § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO (Stellplatzsatzung) festgesetzten örtlichen Bauvorschrift ein von den Richtzahlen abweichender Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz für je drei Wohneinheiten angesetzt. Bei 35 Einheiten für Betreutes Wohnen und einer Einheit als Wohn-Pflege-Gemeinschaft ergibt sich ein Bedarf von 12 Einstellplätzen. Hierfür werden 12 Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage vorgesehen, die über die Zufahrt an der Lindenstraße angefahren werden.

Für das ehemalige Schulgebäude an der Lindenstraße (WA 5) ist es Zielsetzung, in dem gesamten Gebäude Wohnraum für Personen mit geringem Einkommen zu schaffen. Für das gesamte Gebäude wurde ein Antrag auf Städtebauförderung gestellt, um an diesem Standort preisgünstigen Wohnraum anzubieten. Die Sicherung von preisgünstigem Wohnraum soll durch Bildung einer Wohngenossenschaft umgesetzt werden. Da hier überwiegend kleine Wohnungen für ein bis zwei Personen mit geringem Einkommen vorgesehen sind, ist davon auszugehen, dass nicht jeder Bewohner einen Pkw hat und einen Stellplatz beansprucht. Aufgrund der zentralen Lage des Areals mit fußläufiger Entfernung zur Innenstadt und zum Bahnhof mit ZOB und Fernbushaltestelle ist das Plangebiet zudem sehr gut erschlossen, so dass ein Pkw nicht zwingend erforderlich ist. Daher soll hier ein entsprechend der gem. § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO (Stellplatzsatzung) festgesetzten örtlichen Bauvorschrift von den Richtzahlen abweichender Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz für je zwei Wohneinheiten festgesetzt werden. Bei 35 Einheiten ergibt sich ein Bedarf von rd. 18 Einstellplätzen, die in der Tiefgarage eingeplant werden.

Am neuen Standort der Kinderkrippe "Die kleinen Elefanten" werden 30 Kinder zeitgleich betreut. Hieraus ergibt sich gemäß den Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO ein Bedarf von mindestens zwei Einstell-

plätzen; hinzukommen die Stellplätze für die Mitarbeiter. Für Büro- und Verwaltung der Kinderkrippe ergibt sich bei einer Nutzfläche von 30 m² ein Bedarf nach einem Stellplatz, so dass insgesamt drei Einstellplätze erforderlich sind, die in der Tiefgarage untergebracht werden. Zusätzlich sind kurzzeitig benutzbare Besucherstellplätze erforderlich für Eltern, die ihr Kind in die Krippe bringen. Der Bring-Service wird über vier Kurz-Zeit-Parkplätze in der Lindenstraße abgewickelt. Die Eltern der Kinder werden durch den Kinderschutzbund auf die besondere Parkplatzsituation hingewiesen werden. Die Parkplätze sollen auf südlicher Seite der Lindenstraße vor dem Schulgebäude eingerichtet werden und sind im städtebaulichen Leitplan eingetragen. Vor Inbetriebnahme der Kita wird der Investor einen entsprechenden Antrag auf Einrichtung der Kurzzeitparkplätze beim Fachdienst Verkehrslenkung stellen. Er bekommt dann von dort eine verkehrsrechtliche Anordnung. Anschließend wird der Investor auf eigene Kosten eine Fachfirma beauftragen, die die in der verkehrsrechtlichen Anordnung vorgegebene Beschilderung aufstellt. Diese Parkplätze stehen ganztägig als öffentliche Stellplätze nicht mehr zur Verfügung. Da jedoch durch die Aufgabe der Schule (BBS III) der daraus resultierende Stellplatzbedarf entfällt, kann die Umnutzung der Stellplätze in Kurzzeitstellplätze für den Bringservice in Kauf genommen werden.

Des Weiteren sind öffentliche Parkplätze in der Lindenstraße vorhanden, die auch den Besuchern der Kinderkrippe zur Verfügung stehen.

Auf dem Grundstück des Wohn- und Geschäftshauses sind drei Pkw-Stellplätze geplant, weitere vier Stellplätze werden in der Tiefgarage nachgewiesen.

Die erforderlichen Stellplätze für die Kettenhausanlage (9 x 1,5 EST = 14 Stellplätze) werden in der Tiefgarage nachgewiesen.

Insgesamt werden in der Tiefgarage 54 Einstellplätze geschaffen. Abzüglich des Nachweises für die o.g. Nutzungen verbleiben noch vier Stellplätze als Reserve bzw. für Besucher. Die Parkplatzsituation des Quartiers wird sich daher durch die Umsetzung der geplanten Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes M-824 gegenüber der bisherigen Nutzung nicht verschlechtern.

Die Tiefgarage stellt ein geeignetes Mittel dar, um diesen zentral gelegenen Standort in fußläufiger Entfernung zur Innenstadt und zum Bahnhof mit ZOB im Sinne der Innenentwicklung (Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung auf brachliegenden Flächen) optimal auszunutzen und mit Stellplätzen zu versorgen. Die Anzahl der Stellplätze mit daraus resultierenden Zu- und Abfahrten ist für das bestehende Gebiet verträglich, zumal der mit der ursprünglichen Schulnutzung verbundene Parkraumsuchverkehr entfällt.

Die Zufahrt der Tiefgarage ist im Nordwesten von der Lindenstraße aus vorgesehen und wird zur Abschirmung der benachbarten Grundstücke bei Bedarf eingehaust. Im Anschluss an die Einhausung in Richtung Sü-

den soll eine neue Mauer als Grenzbebauung errichtet werden. Bei der Mauer an der Willersstraße wird angestrebt, diese in Teilen - mit Unterbrechung durch Zufahrten - zu erhalten. Geeignete Maßnahmen zur Sicherung einer Anfahrtsicht werden im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

In der Tiefgarage wird ein eigenständiger Abstell- und Fahrradraum für das Gebäude der Wohngenossenschaft und das Gebäude für Betreutes Wohnen geschaffen. Zusätzlich werden zwei Plätze für Lastenfahrräder angeboten.

Durch die Erschließung von Einzelhausgrundstücken an der Willersstraße entfallen öffentliche Parkplätze. Durch die Aufgabe des Schulbetriebs ist jedoch ein geringerer Parkplatzbedarf zu erwarten, so dass eine Reduzierung der Parkplätze in der Willersstraße möglich ist.

5.1.5 Grünordnerische Festsetzungen

Freiraumqualitäten für das innenstadtnahe Wohnquartier erfolgen durch Erhalt einer grünen Mitte mit raumwirksamem Baumbestand und der Neuanpflanzung von Bäumen im Plangebiet. Im Inneren der Anlage werden unter weitgehender Erhaltung des Großbaumbestandes ein Kinderspielplatz sowie eine kleine Parkanlage als plangebietsinterne Freifläche angelegt. Die Grünanlage wird als Bruchteileigentum auf die einzelnen Wohnungs- und Grundstückseigentümer aufgeteilt und von diesen auch unterhalten, somit erfolgt keine Widmung zugunsten der Stadt Oldenburg. Die Grünanlage wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Quartiersplatz/Spielbereich" festgesetzt und kann von den Bewohnern des Plangebietes und den Bewohnern der umgebenden Wohngrundstücke tagsüber genutzt werden. Die Grünfläche steht als bespielbarer Raum zur Verfügung. Die Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit wird durch die Festsetzung von Wegerechten mit Anbindung an die Lindenstraße und Willersstraße sichergestellt. Zudem sind in der privaten Grünfläche Wegebefestigungen mit wasserdurchlässigen Materialien zur Sicherung der Durchlässigkeit zulässig.

Die Sicherung eines autofreien Quartiersplatzes zur Vermeidung der Nutzung durch Anwohner oder Lieferfahrzeuge erfolgt durch geeignete Maßnahmen in der Erschließungsplanung. Hierzu wird eine Regelung in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Die Erschließung des Geländes für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge bleibt gewährleistet.

Die Sicherung des Baumbestandes erfolgt durch eine Erhaltungsfestsetzung. Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan sind 12 Bäume zur Erhaltung festgesetzt, davon waren zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses noch 10 vorhanden. Vier dieser Bäume wurden zur Bauvorbereitung gefällt. Von den sechs verbleibenden Bäumen wird für fünf Bäume die Erhaltungsfestsetzung übernommen. Bei dem im Bereich des Kinderspielplatzes vorhandenen Baum soll keine Erhaltung festgesetzt werden, um im Bedarfsfall zur Sicherung einer ausreichenden Belichtung auf den Erhalt zu verzichten und stattdessen eine Neuanpflanzung vor-

zunehmen. Vorrangiges Ziel ist jedoch der Erhalt des Baumes an dem jetzigen Standort.

Des Weiteren werden drei im Ursprungsplan nicht als zu erhalten festgesetzte Bäume zusätzlich mit einem Erhaltungsgebot belegt.

Somit werden insgesamt acht bestandsprägende und bedeutende Laubbäume zur Erhaltung festgesetzt. Die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. In der überlaubten Fläche (Kronentraufbereich) sind Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, zu vermeiden. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht und fachgerechte Pflegemaßnahmen. Ausgenommen sind weiterhin erforderliche Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen sowie die Herstellung von Erschließungsanlagen innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche. Soweit sich diese Eingriffe in den Wurzelbereich der Bäume nicht vermeiden lassen, ist der Baumerhalt durch baumbegleitende fachgerechte Schutz- und Pflegemaßnahmen sicherzustellen. Während der Bauphase sind am Rand der Kronentraufbereiche zuzüglich 1,00 m feststehende, mindestens 2,00 m hohe Baumschutzzäune aufzustellen. Entsprechend dem grundsätzlichen Vermeidungsgebot ist für den Schutz und die Erhaltung der festgesetzten Bäume eine ökologische Baubegleitung durch einen Baumsachverständigen notwendig. Eingriffe in festgesetzte Baumbestände sind durch Neuanpflanzungen auszugleichen.

Die Bäume in der Willersstraße konnten aufgrund der erforderlichen Zufahrten zu den Einzelhausgrundstücken nicht erhalten werden. Es erfolgt daher ein Ersatz durch standortgerechte Neuanpflanzungen auf den Einzelhausgrundstücken. Damit können die Bäume auch in den Straßenraum einwirken. Um eine Verschattung der Neubauten zu vermeiden, soll dort eine kleinkronige Baumart gepflanzt werden. Die Absicherung der Anpflanzungen erfolgt in Abstimmung mit dem Fachdienst für Naturschutz und technischer Umweltschutz.

Im öffentlichen Raum befinden sich die vorhandenen Bäume entlang der Lindenstraße außerhalb des Plangebietes. Die Bäume sind im Rahmen der Baumaßnahmen so zu schützen, dass eine gesunde Entwicklung und der Fortbestand langfristig gesichert bleiben. Es ist auszuschließen, dass die Bäume insbesondere durch

- Bodenverdichtungen durch Befahren, Abstellen von Maschinen und Fahrzeugen, Baustelleneinrichtungen und Baustoffen,
- Baugrundverdichtung durch technische Maßnahmen,
- Bodenversiegelung,
- Baugruben und Gräben, Bodenauf- und Bodenabträge,

- mechanische Schäden an oberirdischen und unterirdischen Baumteilen oder
- Grundwasserabsenkungen

gravierend geschädigt oder beeinträchtigt werden.

Die in der DIN 18920 (Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) unter Punkt 4 genannten Schutzmaßnahmen sind einzuhalten. Zum Schutz gegen mechanische Schäden ist der gesamte Wurzelbereich (Kronentraufe zzgl. 1,50 m) der Bäume vor Maßnahmenbeginn durch einen ortsfesten, ca. 2,00 m hohen Zaun zu schützen. Bodenabträge und Bodenaufträge sind im Wurzelbereich nicht zulässig und bedürfen einer gesonderten Prüfung.

Im Wurzelbereich der erhaltenswerten Bäume dürfen keine Böden oder andere Stoffe aufgetragen werden. Ist dies in Ausnahmefällen nicht zu vermeiden, müssen bei der Auftragsdicke und dem Einbauverfahren die artspezifische Verträglichkeit, das Alter, die Vitalität und die Ausbildung des Wurzelsystems berücksichtigt werden. Die Verträglichkeit des Bodenauftrages sowie die Zusammensetzung des aufzutragenden Substrates sind durch entsprechende Sachverständigengutachten nachzuweisen.

5.1.6 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Willersstraße und die Lindenstraße. Die Zufahrt zur Tiefgarage mit 54 Einstellplätzen ist im Nordwesten von der Lindenstraße westlich des Gebäudes für die Wohngenossenschaft vorgesehen. Die Einfamilienhäuser im Stil der Hundehütten werden direkt von der Willersstraße erschlossen, der Zugang zu den innenliegenden Kettenhäusern erfolgt von der Willersstraße und der Lindenstraße aus durch eine Baulast und ein Überwegungsrecht.

Die Feuerwehzufahrt in das Innere des Quartiers erfolgt über eine Zuwegung zwischen dem Gebäude mit Betreutem Wohnen und den neuen Hundehütten von der Willersstraße im Süden des Quartiers aus. Aus brandschutztechnischer Sicht müssen für die inneren Gebäude (Betreutes Wohnen und Kettenhäuser) ausreichend Flächen für die Feuerwehr vorgesehen werden. Die Feuerwehzufahrt und Aufstellflächen sind im städtebaulichen Leitplan dargestellt und wurden mit dem zuständigen Fachdienst abgestimmt.

Der Baustellenverkehr erfolgt über die Lindenstraße und die Willersstraße, so dass sich die Belastung während der Bauphase gleichmäßig verteilt. Eine Regelung zum Umgang mit Straßenschäden sowie zum Schutz der vorhandenen Bebauung wird in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Die Müllabholung ist durch die Lindenstraße und die Willersstraße gesichert, Mülltonnenstandplätze werden im Plangebiet auf privatem Raum

berücksichtigt. Ein Standort wird auf der Ostseite des ehemaligen Schulgebäudes eingerichtet. Auf der Südseite der Kettenhäuser wird ein sog. Mistweg in ca. 1 m Breite angelegt, um die Zugänglichkeit zu den rückwärtigen Müllbehältern und Nebenanlagen zu sichern.

Die vorhandene Trafostation im Plangebiet wird vor das Gebäude der Wohngenossenschaft an die Lindenstraße verlegt und als Fläche für die Versorgung festgesetzt. Der neue Trafostandort wird frühzeitig mit dem Versorgungsunternehmen abgestimmt.

Das geplante Blockheizkraftwerk (BHKW) dient zur Versorgung des eigenständigen Quartiers im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

Zur Sicherung der schadlosen Oberflächenentwässerung wird ein Entwässerungskonzept erstellt. Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt über eine gedrosselte Einleitung in das bestehende Kanalnetz. Zur Rückhaltung des Oberflächenwassers wird ein Stauraum unter der Feuerwehrezufahrt hergestellt. Bei dem vorliegenden Konzept handelt es sich lediglich um ein grobes System/Model, welches der hydraulischen Berechnung dient und welches von der tatsächlichen Ausführung abweichen kann. In der Ausführungsplanung (Kanalplan) liegen die Leitungen außerhalb der Gartengrundstücke.

5.1.7 Schallschutz

Zur Prüfung der Auswirkungen der verkehrlichen Anbindung der Tiefgarage wurde ein Schallschutzgutachten durch das Büro itap erstellt. Als relevante Lärmquellen sind der Fahrweg auf der Rampe und das Garagenrolltor einzustellen. Als Immissionspunkte mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes und damit Immissionsrichtwerten von 55/40 dB(A) tags/nachts sind außerhalb des Plangebietes die Fenster in den nächstgelegenen Wohngebäuden an der Lindenstraße, der Schäferstraße und innerhalb des Plangebietes die der Zufahrt am nächsten gelegenen möglichen Fensteröffnungen in dem Gebäude der Wohngenossenschaft einzustellen. Mit Ausnahme der möglichen südlichen Fensteröffnung bei der Wohngenossenschaft werden die Immissionsrichtwerte unterschritten. An der vorhandenen Wohnnutzung sind diesbezüglich keine Probleme zu erwarten.

Um die zukünftige Wohnnutzung zu schützen, ist eine Teileinhausung mit mindestens 11,50 m Länge im südlichen Abschnitt der Tiefgaragenzufahrt erforderlich. Die Schalldämm-Maße der Wände/des Daches der Einhausung müssen mindestens $R'_w = 10$ dB betragen. Im Bebauungsplan wird der Bereich der Einhausung für die Tiefgaragenzufahrt durch eine textliche Festsetzung gesichert.

Die Sicherung der Maßnahmen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

5.1.8 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Altlasten bekannt.

5.1.9 Kampfmittel

Nach der städtischen Kampfmittelbelastungskarte besteht kein Kampfmittelverdacht.

5.1.10 Artenschutz

Als Grundlage zur Klärung des artenschutzrechtlichen Sachverhaltes werden für diesen durch den Gebäudekomplex vorbelasteten, aber durch die Gehölze aufgelockerten Freiflächenbereich die potenziellen Vorkommen an siedlungstoleranten Gehölzbrütern und Fledermaushabitate eingestellt. Zur Kontrolle potenzieller und tatsächlicher Vorkommen von Fledermausquartieren wurde im Februar 2016 eine optische Überprüfung der Laubbäume durchgeführt, die im Rahmen der Erschließung und aus städtebaulicher Sicht nicht erhalten werden können. Die Kontrolle erfolgte durch Absuchen der Stämme und Zweige mittels Fernglas und an einem Baum mit größerer Öffnung erfolgte auch eine Inspektion der Höhle mit einem Endoskop. Jedoch konnten auch in der Baumhöhle keine winterschlafenden Fledermäuse festgestellt werden.

Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßgaben gilt für die Umsetzungsebene. Allerdings ist schon im Rahmen der Bauleitplanung darzulegen, dass artenschutzrechtliche Belange dem Vorhaben nicht dauerhaft entgegenstehen. So kann durch die Überprüfung der Bäume im Winter eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und eine Tötung von Fledermäusen im Winterquartier ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung von Tötungen und Gefährdungen gehölzbrütender Vogelarten ist eine Fällung der nicht zu erhaltenden Laubbäume vor Beginn der Brutzeit (in den Wintermonaten bis zum 29. Februar) durchzuführen. Dies ist bereits umgesetzt worden, einige Laubbäume an der Willersstraße sind bereits gefällt worden. Mit dem Erhalt der verbleibenden Laubbäume, der Neuanpflanzungen und angestrebten individuellen Gartengestaltungen ist auf dieser innerstädtischen Fläche davon auszugehen, dass die Fortpflanzungs- und Ruhestättenfunktion siedlungstoleranter Brutvögel im räumlichen Zusammenhang aufrechterhalten wird. Neben der Kontrolle der zu fällenden Laubbäume ist zur Überprüfung von potenziellen und tatsächlichen Vorkommen von Fledermausquartieren gebäudebewohnender Arten auch vor Abriss der Gebäude eine Überprüfung durchzuführen.

Eine im artenschutzrechtlichen Sinne erhebliche Störung wird aufgrund der Bestandssituation, dem Erhalt bedeutender Gehölzstrukturen und der innerstädtischen Lage mit Vorkommen siedlungstoleranter Arten nicht prognostiziert. Durch Überprüfung artenschutzrechtlicher Sachverhalte

können notwendige Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände umgesetzt werden (z. B. zeitliche Festlegung notwendiger Gehölzfällungen, ökologische Baubegleitung bei Gebäudeabriss bzw. vorherige Quartierskontrolle der Gebäude).

Ein artenschutzrechtlich relevantes Vorkommen von Pflanzen liegt nicht vor. Die Mauerraute wird zwar nach der Roten Liste Niedersachsen als gefährdet eingestuft, ist aber nicht im Anhang IV der in Deutschland vorkommenden Arten aufgeführt. Ein Teil der Mauer wird abgerissen. Um die einzelnen Pflanzen zu erhalten, sind sie in den verbleibenden Mauerabschnitt umzusetzen.

5.1.11 Auswirkungen auf Natur und Landschaft/Eingriffsregelung

Für die Eingriffsregelung werden die Auswirkungen auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes denen der Neufestsetzung gegenübergestellt. Grundlage ist dabei 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.

Maßgeblich für die Eingriffsbeurteilung sind die Festsetzungen in dem rechtskräftigen Bebauungsplan M-480 A von 1978 mit der Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit zulässigen Schulgebäuden, Werkstätten und sonstige, den schulischen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen, einschließlich der Flächen für Stellplätze parallel der Wilbersstraße. Es wird eine Zulässigkeit der Gemeinbedarfsfläche ohne Beschränkung der Versiegelung angesetzt. Zudem sind im Ursprungsplan für den Bebauungsplanausschnitt 12 Bäume als zu erhalten festgesetzt.

Auf Grundlage der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans M-480 A ergeben sich durch die Neuordnung des Geländes folgende Änderungen:

- Änderung der Fläche für den Gemeinbedarf (ohne Beschränkung der Versiegelungsrate) in ein Wohngebiet mit geplanter GRZ von 0,4 bis 0,6 (max. 60 bis 80 % Versiegelung, Tiefgarage bis 100 % Versiegelung) sowie Sicherung einer quartiersinternen Grünfläche. Mit der Änderung der baulichen Nutzung und der Neuordnung des Gebietes ergibt sich keine eingriffsrelevante Erhöhung der zulässigen Versiegelungsrate gegenüber dem Ursprungsplan. Es liegt kein Eingriff vor.
- Mit der Änderung der Verkehrsfläche in ein Wohngebiet wird die Versiegelungsrate mit GRZ 0,6 (80 % Versiegelung) festgelegt. Es ist gegenüber dem Planrecht keine Erhöhung gegeben, somit liegt kein Eingriff vor.
- Im Bebauungsplan M-480 A sind 12 Bäume als zu erhalten festgesetzt. Es ist zur Entwicklung einer grünen Mitte vorgesehen, den raumwirksamen Baumbestand so weit wie möglich zu erhalten (auch von ehemals nicht festgesetzten Laubbäumen) und durch Neu-

pflanzungen im Plangebiet zu ergänzen. Gegenüber der Ursprungsfestsetzung ergibt sich zum Baumbestand folgende Auflistung:

Verlust von 1 Linde Stammdurchmesser (StD) 0,60, Höhe 10 m,
 1 Linde StD 0,70, Höhe 12 m,
 1 Kastanie StD 0,60, Höhe 14 m,
 1 Robinie StD 0,80, Höhe 12 m,

Zwei ehemals festgesetzte Bäume sind nicht mehr vorhanden, auf dem Schulhof sind in der Nähe nach einer Schulerweiterung Neupflanzungen erfolgt (Gingko, Traubenkirsche).

Erhalt/Übernahme von fünf Laubbäumen aus dem Ursrungsplan.

Erhalt eines Laubbaumes, jedoch ohne Festsetzung.

Zusätzlicher Erhalt von drei Laubbäumen

1 Silberahorn 1,00, 22 m,
1 Linde 0,80, 12 m,
1 Linde 0,90, 12 m.

Mit dem Erhalt o.g. zusätzlicher Laubbäume können die vier Verluste in vergleichbarer Art und Qualität annähernd ausgeglichen werden. Verbleibt neben dem Verlust eines Baumes noch der Verlust der zwei im Ursrungsplan festgesetzten, aber nicht mehr vorhandenen Laubbäume. Zum Ausgleich sind vermutlich innergebietslich Gehölzpflanzungen umgesetzt worden. Diese nun überplanten Gehölze werden an der Willersstraße in den Vorgärten durch Neuanspflanzungen von sechs kleinkronigen Bäumen ausgeglichen. Zu pflanzende Baumart ist die Chinesische Wildbirne (*pyrus calleryana chanticleer*) mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm.

Mit der Umnutzung dieses innerstädtischen Bereiches ist somit keine Erhöhung der Flächeninanspruchnahme zu erwarten, die als Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu bewerten sind.

Da der Bebauungsplan gem. § 13 a BauGB aufgestellt wird, kann von einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 13 a BauGB abgesehen werden. Auch gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Dennoch sollten folgende Vermeidungs- und Gestaltungsmaßnahmen umgesetzt werden:

- Erhalt von neun markanten Einzelbäumen und Baumgruppen zur Aufrechterhaltung der Lebensraumfunktion, des Gebietscharakters und des Ortsbildes; neben der Übernahme von sechs bisher festgesetzten Laubbäumen zusätzlich drei weitere.

- Erhalt des Mauerbereichs mit Vorkommen der Mauerraute bzw. Einbettung des Mauerabschnittes in die Neufassung der Grundstückseinfriedung.
- Neupflanzung von sechs kleinkronigen Laubbäumen an der Willersstraße.
- Übernahme typischer Gebietsstrukturen, wie der Bauflucht an der Willersstraße.
- Beachtung artenschutzrechtlicher Hinweise, insbesondere zu Baumfällungen und zum Gebäudeabriss, ggf. mit ökologischer Baubegleitung.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Bei der Anlage für das Betreute Wohnen werden Wohnungen für ältere Personen geschaffen. Nach dem Betreiberkonzept "OLaVie - Das Oldenburger Modell für gemeinsames Wohnen-Leben-Helfen" sind in der Wohnanlage für Betreutes Wohnen nur Stellplätze für die Hausdame und die Besucher erforderlich. Die Bewohner der Einpersonenhaushalte verfügen aufgrund des hohen Alters i. d. R. über keinen eigenen Pkw und benötigen keinen Stellplatz. In der Wohn-Pflege-Gemeinschaft benötigen die Bewohner aufgrund ihres Gesundheitszustandes keine Pkw, für die Betreuerinnen besteht ein Stellplatzbedarf von zwei Dauerstellplätzen. Aus den vorgenannten Gründen wird für die Wohnanlage ein von den Richtzahlen abweichender Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz für je drei Wohneinheiten angesetzt und durch eine örtliche Bauvorschrift gem. § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO (Stellplatzsatzung) abgesichert.

Durch den Umbau des Schulgebäudes in eine Wohngenossenschaft kann förderfähiger Wohnraum geschaffen werden. Damit entsteht in zentraler Lage preisgünstiger Wohnraum. Die Umsetzung dieser und weiterer Maßnahmen zur Schaffung von innenstadtnahem Wohnraum erfordert - auch vor dem Hintergrund des Erhalts der quartierinneren Grünfläche - eine hohe Ausnutzung der Baugrundstücke, so dass Stellplätze auf den Baugrundstücken nur in begrenztem Umfang möglich sind und die Mehrzahl der Stellplätze in einer Tiefgarage geschaffen werden. Vor dem Hintergrund des zu schaffenden preiswerten Wohnraumes ist zu bedenken, dass jeder Tiefgaragenstellplatz von der Wohnungsgenossenschaft erworben werden müsste, um ihn dann im Quartier ggf. weiterzuvermitteln; dies ist vor dem Hintergrund der Schaffung preisgünstigen Wohnraums nicht zielführend. Da hier speziell kleine Wohnungen und Wohnungen insbesondere für kleinere Haushalte und Personen mit geringem Einkommen geschaffen werden, ist davon auszugehen, dass dieser Personenkreis nicht in jedem Fall über einen Pkw verfügen wird bzw. nicht jede Wohnung einen Einstellplatz benötigt. Aufgrund der zentralen Lage der Wohngenossenschaft mit guter fuß- und radläufiger Anbindung an die Innenstadt, an Nahversorgungsstandorte in Nadorst und in Donnerschwee sowie an die ÖPNV-Versorgung beim Hauptbahnhof und beim ZOB ist es vertretbar, für den preiswerten Wohnraum in der Wohngenossenschaft einen von den Richtzahlen abweichenden Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz für je zwei Wohneinheiten anzusetzen.

Dieser wird ebenfalls durch eine örtliche Bauvorschrift gem. § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO (Stellplatzsatzung) abgesichert.

Die vorhandene Bebauung an der Willersstraße ist überwiegend durch eine Bebauung mit giebelständigen Satteldächern in Rot- und Anthrazittönen geprägt. Die Fassaden sind überwiegend als heller Putzbau ausgeführt. Zur Sicherung dieser Gestaltungsmerkmale werden für die geplanten Neubauten westlich der Willersstraße gestalterische Festsetzungen gemäß § 84 NBauO erlassen. Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 35° und höchstens 45° herzustellen, auf dem Eckgrundstück zur Lindenstraße ist diese Vorschrift zur Dachneigung auf mindestens der Hälfte der Grundfläche anzuwenden. Für die Dacheindeckung werden naturziegelfarbige Rottöne oder Anthrazittönen vorgeschrieben. Dabei werden die Farbtöne bewusst nicht als genaue Farbe vorgegeben, um eine gewisse Flexibilität zu erhalten. Stark glänzende oder reflektierende Dachziegel sind unzulässig. Dachaufbauten und Dachgauben sind mit mindestens 50 cm Abstand zum Dachfirst und zu Ortgang herzustellen, damit das Dach als Hauptbaukörper erkennbar bleibt.

Dachüberstände sind nicht zulässig. Die Neubauten sollen sich als moderne Interpretation der Hundehütten zwar an deren typischen Form anlehnen, aber klar als Neubauten ablesbar bleiben und die Altbauten nicht kopieren. Die Reduzierung des Baukörpers auf eine klare Geometrie spiegelt eine zeitgemäße und moderne Interpretation wider. Eine einheitliche Ausbildung der Baukörper in der Straßenflucht ermöglicht zudem ein ruhiges, zurückhaltendes Straßenbild, welches sich gut in die Umgebung einfügt.

Die Außenfassaden sind in Putzbauweise herzustellen. Korrespondierend zum Material der Hauptfassaden dürfen 20 % der jeweiligen Fassadenansichtsflächen zur Gliederung auch in anderen Materialien hergestellt werden. Ein weiteres Merkmal der Altbauten an der Willersstraße ist eine harmonische Fensterteilung mit stehenden Fensterformaten. Daher sind an den der Willersstraße zugewandten Fassadenseiten Öffnungen von Fenstern als stehende Formate im Verhältnis von bis zu 1 : 0,8 herzustellen. Ein Verhältnis von bis zu 1 : 1 ist zulässig, wenn eine senkrechte Teilung erfolgt. Die Neubauten sollen die Hundehütten zeitgemäß neu interpretieren und nicht kopieren. Daher soll für die stehenden Formate ein Gestaltungsspielraum eingeräumt werden. Die Festsetzung eines Öffnungsformates von 1 : 0,8 ist zur Umsetzung der gestalterischen Absicht ausreichend. Damit wird eine einheitliche Dachlandschaft und Fassadengestaltung entlang der Willersstraße gesichert.

Die gestalterischen Festsetzungen sollen das Einfügen der in den öffentlichen Straßenraum einwirkenden Neubebauung sichern. Daher wurden die gestalterischen Vorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung sowie zu Fensteröffnungen und Einfriedungen auf die Neubauten an der Willersstraße (Hundehütten und Eckgebäude) begrenzt. Das ehemalige Schulgebäude an der Lindenstraße bleibt erhalten. Da dieses ebenfalls in den Straßenraum einwirkt, wurden in der Gestaltungsfibel Vorschläge

für stadtbildverträgliche Umbaumaßnahmen aufgenommen. Die Neubauten für die Seniorenwohnanlage und Kettenhäuser sind auf dem rückwärtigen Gelände angeordnet und wirken nicht in den öffentlichen Straßenraum. Daher sind gestalterische Vorschriften für diese Gebäude nicht erforderlich.

Der Straßenraum wird derzeit durch die vorhandene Mauer des Schulhofes abgegrenzt. Um diese raumbildende Wirkung zu erhalten, sind entlang der Willersstraße Einfriedungen nur als Mauer, Metallzaun oder Hecke in maximal 1,20 m Höhe zulässig. Sichtschutzelemente sind nicht zulässig. Zufahrten sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Bei der Anpflanzung von Hecken sind heimische Gehölze, wie Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*carpinus betulus*) und Eibe (*taxus baccata*) zu verwenden.

Als Ergänzung und zur Nachvollziehbarkeit der örtlichen Bauvorschriften wird zusätzlich eine Gestaltungsfibel erstellt, die Bestandteil des städtebaulichen Vertrages wird. Hier werden zudem Gestaltungsvorschläge für den Umbau des ehemaligen Schulgebäudes an der Lindenstraße aufgenommen.

6. Gewichtung der unterschiedlichen städtebaulichen Belange

Der Deckung des dringenden Wohnbedarfs für unterschiedliche Bedürfnisse durch die Nachnutzung von ehemaligen Schulflächen wird ein hohes Gewicht eingeräumt. Der Schaffung von Wohnraum wird der Vorrang gegeben vor dem vollständigen Erhalt des Baumbestandes im Quartier.

7. Städtebauliche Daten

- Mehrfamilienhaus für Betreutes Wohnen mit 35 Wohneinheiten zuzüglich einer Wohneinheit als Wohn-Pflege-Gemeinschaft mit 10 Plätzen,
 - Mehrfamilienhaus mit 35 Wohneinheiten als Wohngenossenschaft mit Kindertagesstätte,
 - Kettenhäuser mit insgesamt neun Einheiten für familiengerechtes Wohnen auf drei Ebenen,
 - Einfamilienhäuser mit insgesamt sechs Wohneinheiten,
 - ein Wohn- und Geschäftshaus mit fünf bis sechs Wohneinheiten und einer pädagogischen Einrichtung.
- | | |
|---------------------------------|----------------------|
| - Allgemeines Wohngebiet WA 1 = | 2 150 m ² |
| - Allgemeines Wohngebiet WA 2 = | 453 m ² |
| - Allgemeines Wohngebiet WA 3 = | 2 598 m ² |
| - Allgemeines Wohngebiet WA 4 = | 1 890 m ² |
| - davon Geh- und Fahrrecht = | 80 m ² |

- Allgemeines Wohngebiet WA 5 =	1 732 m ²
- Private Grünfläche =	862 m ²
- Fläche für die Versorgung =	<u>23 m²</u>
=	9 708 m ²

8. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung

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

9. Gutachten

- Artenschutzrechtliche Kontrolle, NWP Planungsgesellschaft vom 22.02.2016
- Lärmschutzgutachten der Firma itap, Institut für technische und angewandte Physik GmbH, Marie-Curie-Straße 8, 26129 Oldenburg, März 2016
- Entwässerungskonzept Ingenieurbüro Börjes GmbH & Co. KG, Wilhelm-Geiler-Straße 7, 26655 Westerstede, März 2016

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) in seiner Sitzung am 26.09.2016 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, 28.10.2016

gez. Jürgen Krogmann

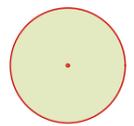
L. S.

Oberbürgermeister



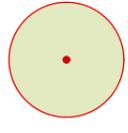
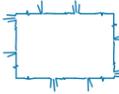
Festsetzung Hundehütten:

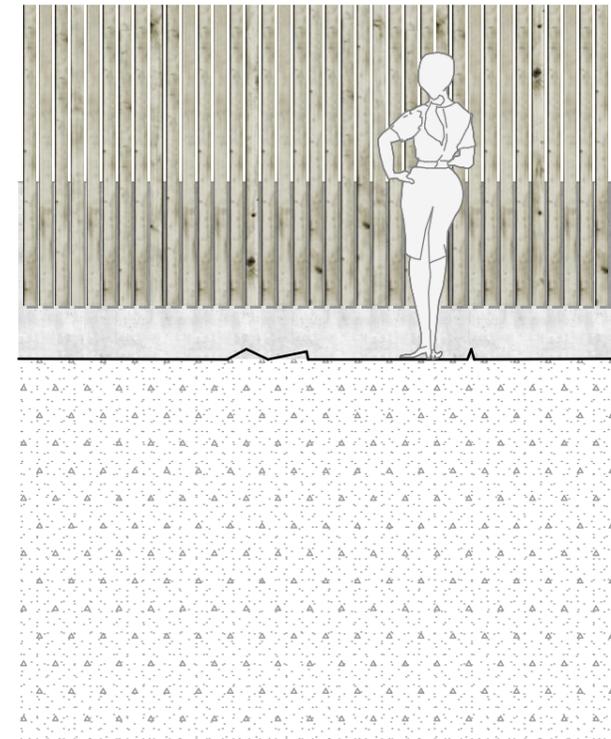
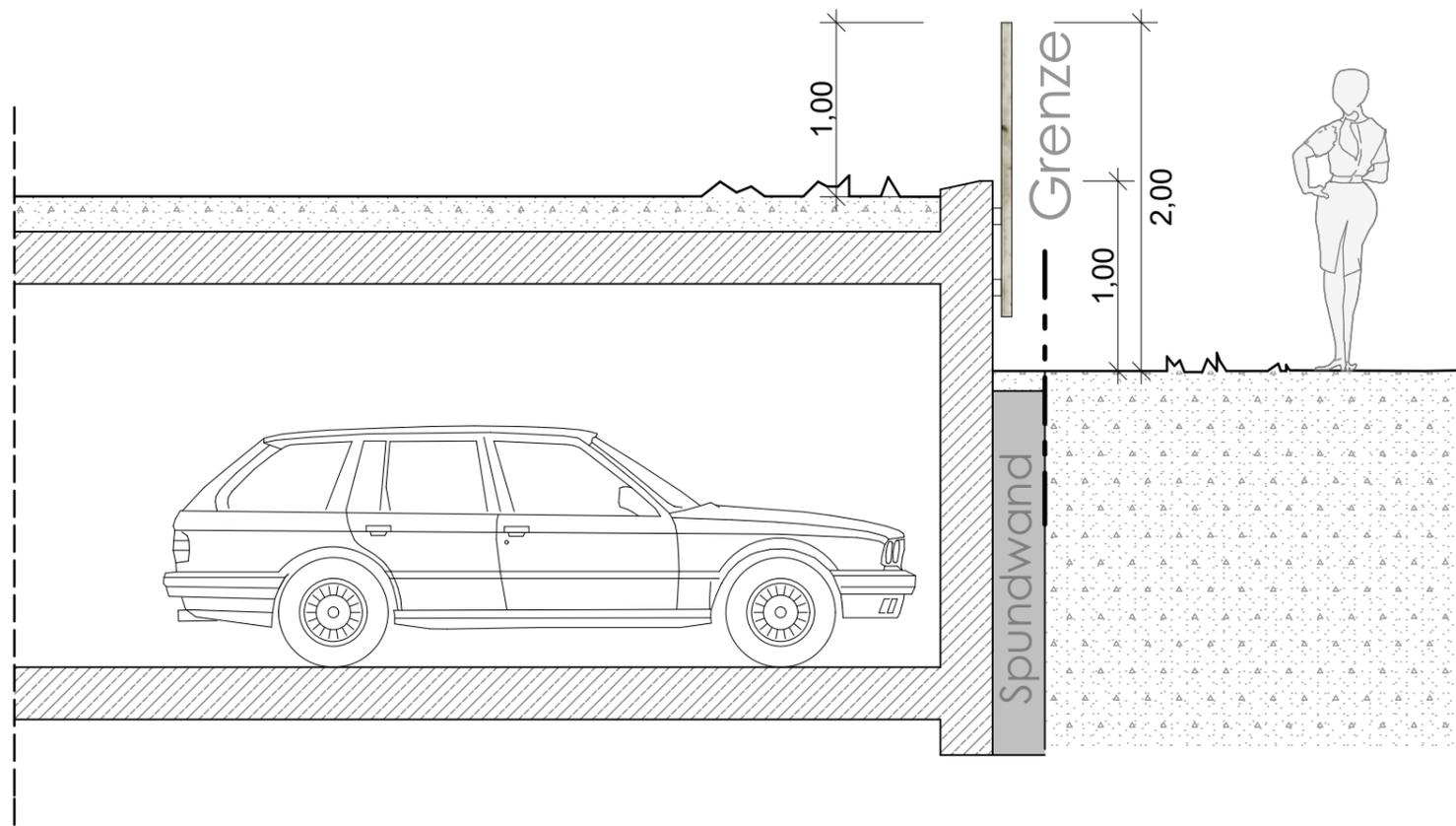
- zwingend Z II
- Satteldächer
- Dachneigung 35°- 45°
- Giebelständig zur Straße
- Traufhöhe 5,50m - 7,00m
- Dachdeckung in Rottönen oder Anthrazittönen
- Keine Dachüberstände

 bleiben erhalten
 Zu erhaltende Bäume, es sei denn die Belichtung ist zu sehr eingeschränkt
 Neupflanzung

*Einheiten gesamt:
 ca. 90 Wohneinheiten
 ca. 10 Pflegezimmer
 ca. 1 Gewerbeeinheit
 Kinderkrippe mit 30 Plätzen*



- ### Legende
-  Zu erhaltende Bäume
 -  Zu erhaltende Bäume, es sei denn die Belichtung ist zu sehr eingeschränkt
 -  Neu zu pflanzende Bäume
 -  Feuerwehr-aufstellfläche
 -  Mülltonnen
 -  Mülltonnen-aufstellfläche
 -  Neu errichtete Mauer
 -  Bestandsmauer
 -  Wassergebundene Wegedecke
 -  Bereich Abgrabung und Sockel für TG
 -  Aufschüttung auf +1m





<u>Vorwort</u>	3
<u>1 Hundehütten</u>	
1.1 Bebauungsstruktur	4
1.2 Dachformen / Traufen / Ortgänge	5-6
1.3 Aufbauten und Gauben	7
1.4 Fassadengliederung	8
1.5 Dachmaterialien	9
1.6 Fassadenmaterialien	
<u>2 Eckgebäude Lindenstraße/ Willersstraße</u>	
2.1 Bebauungsstruktur	10
2.2 Dachformen / Traufen / Ortgänge	11
2.3 Aufbauten und Gauben	12
2.4 Fassadengliederung	13
2.5 Dachmaterialien	14
2.6 Fassadenmaterialien	15
<u>3 Umbau Schulgebäude</u>	
3.1 Fassadenmaterialien	16
3.2 Fassadengliederung	16
3.3 Dachmaterialien	17
<u>4 Freiflächen</u>	
4.1 Bestandsmauer Willersstraße / Einfriedung	18
4.2 Nebenanlagen	19
4.3	19
<u>Impressum</u>	20

Vorwort

Grundzüge der Planung

Im Ortsteil Donnerschwee, westlich der Willersstraße und südlich der Lindenstraße, stehen die Flächen der ehemaligen Berufsbildenden Schule III (BBS III) für eine Nachnutzung zur Verfügung. Durch die Verlagerung der Schule an die Maastrichter Straße ergibt sich die Möglichkeit, die circa 1 Hektar große, bereits erschlossene Fläche zu revitalisieren und die umliegende vorhandene Wohnbebauung städtebaulich ergänzen.

Das alte Schulgebäude an der Lindenstraße bleibt erhalten und wird zur Schaffung von preiswertem Wohnraum in eine Wohngemeinschaft mit circa 35 Wohnungen umgewandelt. Im Souterrain soll eine Heizzentrale für ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk (BHKW) eingerichtet werden, das das gesamte Wohnquartier mit Wärme und Warmwasser versorgt.

An der Ecke Lindenstraße / Willersstraße ist ein dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss und circa fünf kleinen Wohneinheiten in den Obergeschossen geplant.

Im Süden soll als Ersatzbau für das bisherige Schulgebäude eine dreigeschossige Wohnanlage für betreutes Wohnen mit circa 35 Wohnungen und einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft mit 10 Pflegeplätzen errichtet werden.

Entlang der Willersstraße sollen sechs zweigeschossige Einfamilienhäuser in einer modernen Interpretation einer Oldenburger Hundehütte entstehen. Die Errichtung dieser Gebäude als raumwirksame Bebauung erfordert es, einzelne Bäume entlang der Willersstraße zu entfernen.

Daher werden als Ersatz auf den Einzelhaus-
grundstücken vorgenommen.

In der Mitte der geplanten Anlage soll eine Tiefgarage mit circa 54 Einstellplätzen entstehen (Zufahrt von der Lindenstraße aus). Auf der Tiefgarage soll eine zweigeschossige Wohnanlage mit einer Kettenhausstruktur errichtet werden. Geplant sind neun Einheiten, die familiengerechtes Wohnen auf drei Ebenen ermöglichen.

Im Inneren der Anlage werden unter weitgehender Erhaltung des Großbaumbestandes ein Kinderspielplatz sowie eine kleine Parkanlage angelegt, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.

Um eine sensible Erweiterung und Einfügung des neuen Quartiers in das vorhandene Stadtviertel zu gewährleisten, befasst sich die Stadt Oldenburg zusammen mit den verantwortlichen Architekten mit den vorhandenen städtebaulichen und baukulturellen Aspekten.

Die umliegende Bebauung ist geprägt durch eine kleinteilige Bebauung überwiegend vom Typ Oldenburger Hundehütte, teils von historischer Bedeutung.

Ziel der vorliegenden mit seinem empfehlenden
Charakter als Ergänzungen zu den verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ist die Wahrung einer hohen gestalterischen Qualität der zukünftigen Neubauten.

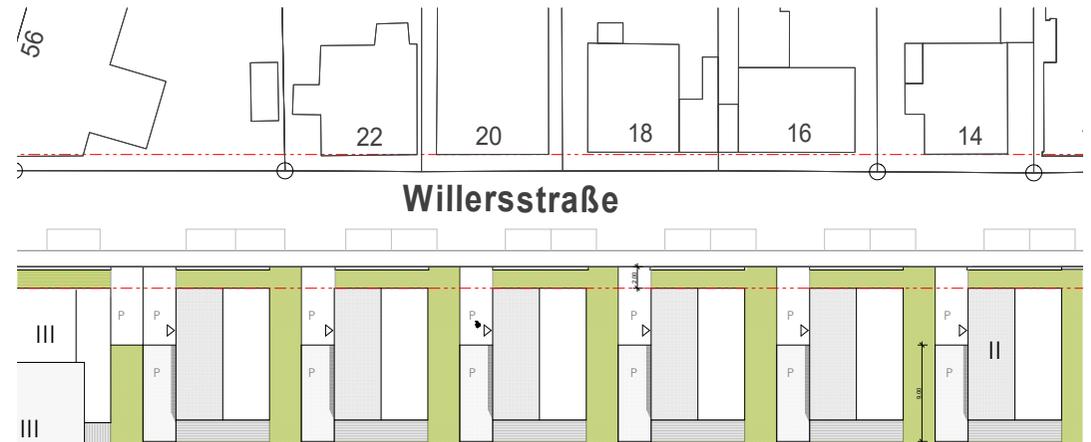
Die Stadt Oldenburg möchte zusammen mit den Beteiligten durch die vorliegenden Regelungen und Empfehlungen dazu beitragen, das Stadtbild im Viertel mit seinen prägenden Gestaltungselementen harmonisch weiterzuentwickeln.

1 Hundehütten

1.1 Bebauungsstruktur

- Die kleinteilige vorhandene Struktur der Willersstraße wird aufgenommen, und die Grundstücke werden dementsprechend parzelliert.
- Die Anordnung einer Baulinie mit 2 Meter Abstand zum Gehweg gewährleistet ein Heranrücken der Neubauten an die Willersstraße.
- Es entsteht ein quartierstypische straßenraumbildende Bebauung. Wie auch die gegenüberliegende Häuser erhalten die Grundstücke so kleine Vorgärten zur Willersstraße.
- Die seitlichen Grenzabstände sind mit 3 Meter Mindestabstand einzuhalten. Der Mindestabstand bezogen auf die Gebäudehöhe kann auf $0,4 H$ reduziert werden.

Grundstücksaufteilung: Parzellierung gemäß Bestandsstruktur



vorhandene Bebauung



Willersstraße



Schäferstraße

1 Hundehütten

1.2 Dachformern / Ortgänge / Traufen

- Die Dachform ist als Satteldach, giebelständig zur Straße auszubilden.
- Die Dachneigung soll zwischen 35° und 45° betragen.
- Die Häuser sind als zweigeschossige Baukörper plus Dach zu errichten.
- Die Traufenhöhen sind festgelegt auf 5,50 bis 7,00 Meter.
- Ortgänge und Traufen sind ohne Dachüberstände auszuführen.
- Die Ausbildung klarer Kubaturen ist gewünscht, so entstehen zeitgemäße, moderne Interpretationen der historischen Oldenburger Hundehütten.

knapper Dachüberstand bei Bestandsgebäuden



Willersstraße



Schäferstraße

Beispiele für Neubauten



Brüderstraße



Otterweg

1 Hundehütten

1.3 Aufbauten und Gauben

- Dachaufbauten und Dachgauben sind als Flachdächer auszubilden.
- Dachaufbauten und Dachgauben sind mit mindestens 50 cm Abstand zur Firsthöhe und zum Ortgang zu bauen.

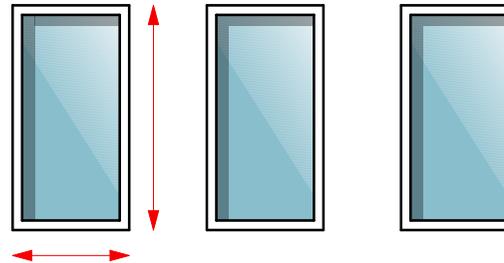


Beispiele Dachgauben

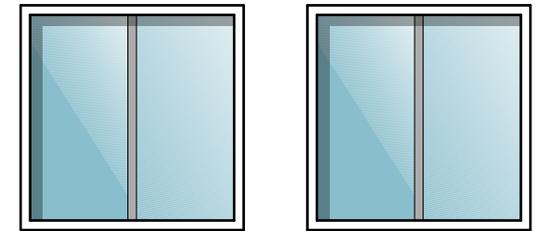
1 Hundehütten

1.4 Fassadengliederung

- Die Fensteröffnungen Richtung Willersstraße sollen ein stehendes Format haben.
- Größere Öffnungen bedürfen vertikaler Unterteilungen.



stehende Fensterformate



vertikale Teilung bei quadratischen Öffnungen



Häuser in der Willersstraße



1 Hundehütten

1.5 Dachmaterialien

- Die Dächer sind mit naturziegelfarbenen Rottönen oder Anthrazitönen aus Tonziegeln oder Betondachsteinen einzudecken.
- unzulässig.
- Neben den zulässigen Materialien der Hauptdächer sind im Bereich der Dachaufbauten folgende Materialien zulässig: verglaste Gauben, Begrünungen oder rote bis rotbraune bzw. schwarzgraue bis anthrazitfarbene oder schwarze Eindeckungen in Form von bituminösen Eindeckungen oder Stehpfalz -Metalleindeckungen.
- Dächer von untergeordneten Bauteilen können auch aus ebenem Schiefer, Kunststoff, Holz, Zink, Kupfer oder Faserzementplatten ausgeführt werden.



Beispiele Dacheindeckung

1 Hundehütten

1.6 Fassadenmaterialien

- Um das überwiegend verwendete Material der umliegenden Bebauung im Stadtviertel aufzunehmen, sind die Fassaden der Neubauten an der Willersstraße mit einem Putz zu versehen.
- Zusätzliche, untergeordnete Materialien zur Auflockerung der Fassade sind zulässig.
- Die Putzfassaden können als Glattputz oder auch als Strukturputz ausgebildet werden. Verschiedene Handwerksmethoden wie zum Beispiel Besenstrichputz sind möglich.



Beispiel Besenstrichputz in Verbindung mit einem Glattputz



Beispiele Fassadengliederung mit zusätzlichen Materialien als untergeordnetes Element

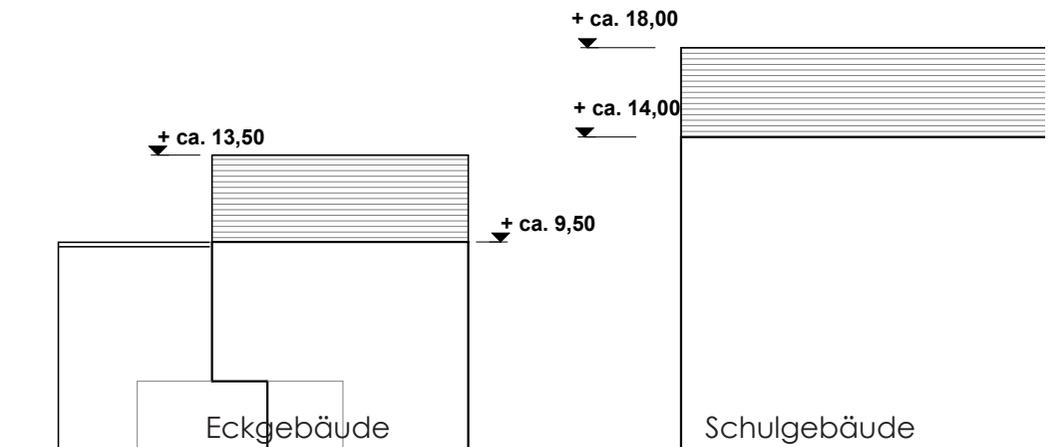
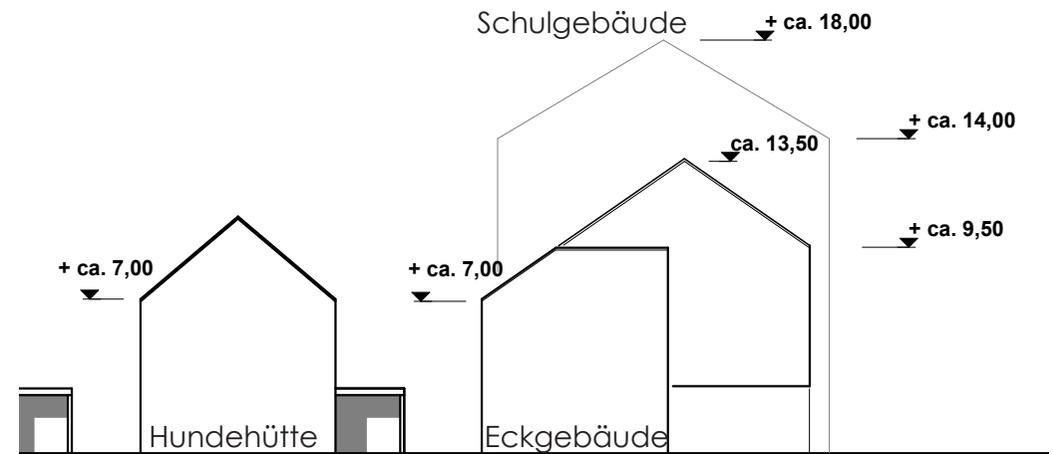


Kombination Holz und Putz

2 Eckgebäude Lindenstraße/ Willersstraße

2.1 Bebauungsstruktur

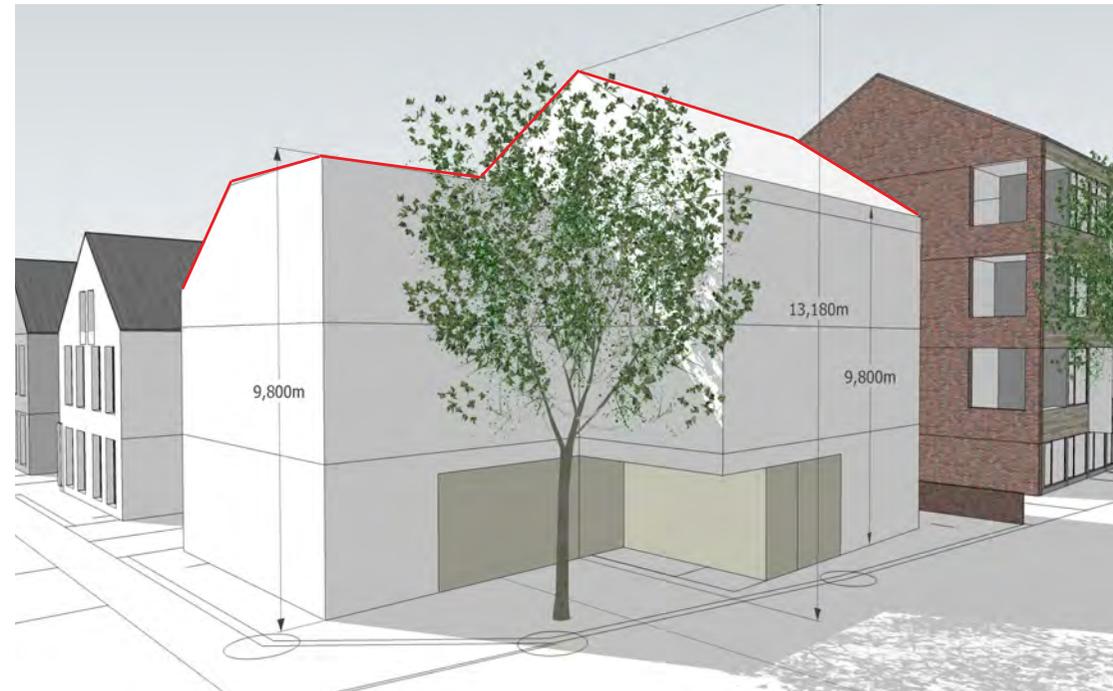
- Das dreigeschossige Gebäude Ecke Lindenstraße / Willersstraße ist als Vermittler zwischen Schulgebäude und den Hundehütten zu verstehen.
- Das Bauvolumen ist zu gliedern in einen Gebäudeteil zur Lindenstraße und einen zur Willersstraße.
- Eine Höhenstaffelung dient der verträglichen Überleitung von dem Schulgebäude zu den zweigeschossigen Hundehütten.
- Die seitlichen Grenzabstände sind mit 3 Meter Mindestabstand einzuhalten. Der Mindestabstand zum Nachbargebäude an der Willersstraße bezogen auf die Gebäudehöhe kann auf $0,4 H$ reduziert werden.
- Der Abstand zum Schulgebäude wird durch eine



2 Eckgebäude Lindenstraße/ Willersstraße

2.2 Dachformen / Traufen / Ortgänge

- Zur Lindenstraße ist das Dach als ein traufständiges Satteldach auszubilden.
- Nachbargebäude mit einer Traufe bis 7,00 Meter Höhe zu versehen.
- Flachdächer in Teilbereichen sind zulässig.
- Ortgänge und Traufen sind ohne Dachüberstände auszuführen.



mögliche Dachausbildung

2 Eckgebäude Lindenstraße/ Willersstraße

2.3 Aufbauten und Gauben

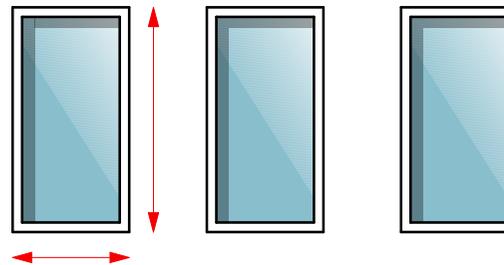
- Dachaufbauten und Dachgauben sind als Flachdächer auszubilden.
- Dachaufbauten und Dachgauben sind mit mindestens 50 cm Abstand zur Firsthöhe und zum Ortgang zu bauen.



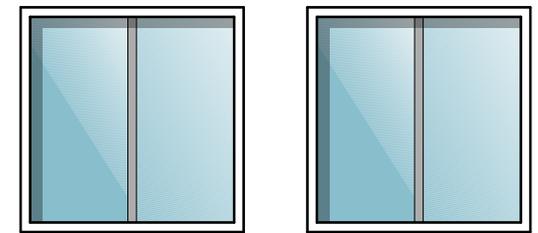
Beispiele Dachgauben

2.4 Fassadengliederung

- Die Fensteröffnungen Richtung Willersstraße sollen ein stehendes Format haben.
- Größere Öffnungen bedürfen vertikaler Unterteilungen.



stehende Fensterformate



vertikale Teilung bei quadratischen Öffnungen

2 Eckgebäude Lindenstraße/ Willersstraße

2.5 Dachmaterialien

- Die Dächer sind mit naturziegelfarbenen Rottönen oder Anthrazitönen aus Tonziegeln oder Betondachsteinen einzudecken.
- unzulässig.
- Neben den zulässigen Materialien der Hauptdächer sind im Bereich der Dachaufbauten folgende Materialien zulässig: verglaste Gauben, Begrünungen oder rote bis rotbraune bzw. schwarzgraue bis anthrazitfarbene oder schwarze Eindeckungen in Form von bituminösen Eindeckungen oder Stehpfalz -Metalleindeckungen.
- Dächer von untergeordneten Bauteilen können auch aus ebenem Schiefer, Kunststoff, Holz, Zink, Kupfer oder Faserzementplatten ausgeführt werden.

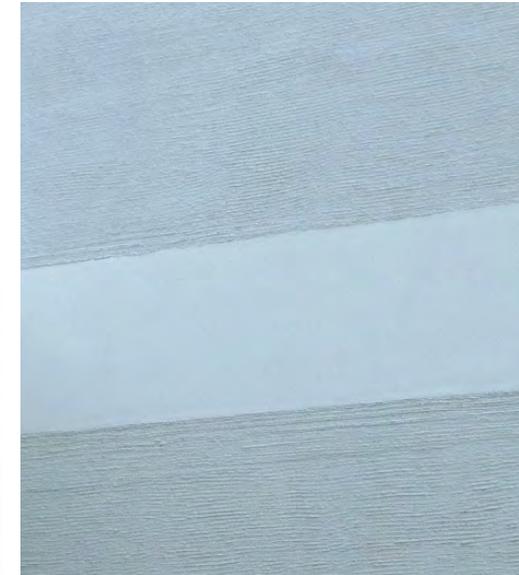


Beispiele Dacheindeckung

2 Eckgebäude Lindenstraße/ Willersstraße

2.6 Fassadenmaterialien

- Um das überwiegend verwendete Material der umliegenden Bebauung im Stadtviertel aufzunehmen, sind die Fassaden der Neubauten an der Willersstraße und der Lindenstraße mit einem Putz zu versehen.
- zusätzliche, untergeordnete Materialien zur Auflockerung der Fassade sind zulässig.
- Die Putzfassaden können als Glattputz oder auch als Strukturputz ausgebildet werden. Verschiedene Handwerksmethoden wie zum Beispiel Besenstrichputz sind möglich.



Beispiel Besenstrichputz in Verbindung mit einem Glattputz



Beispiele Fassadengliederung mit zusätzlichen Materialien als untergeordnetes Element



Kombination Holz und Putz

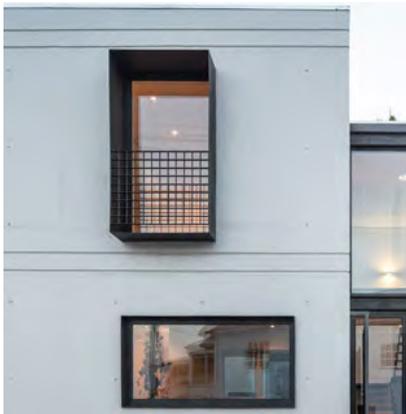
3 Umbau Schulgebäude

3.1 Fassadenmaterialien

- In dem ehemaligen Schulgebäude an der Lindenstraße sollen zum größten Teil Wohnungen entstehen.
Um den Charakter des Bestandsgebäudes dahingehend zu verändern, ist eine Neugestaltung notwendig.
In Verbindung mit dem vorhandenen Klinker sind zusätzliche Materialien wie Holz oder Plattenwerkstoffe in der Fassade zulässig.

3.2 Fassadengliederung

- Balkone möglich.
Mit einer unregelmäßigen Anordnung wird dem Bestandsgebäude der eher strenge Charakter genommen und in seiner Erscheinung so einem Wohngebäude gerecht.



Beispiel vorgehängte Balkone



mögliche Fassadenerneuerung



Bestandsfassade



Beispiel Fassadenerneuerung, Blauraum Architekten, Hamburg



3 Umbau Schulgebäude

3.3 Dachmaterialien

- Die Dächer sind mit naturziegelfarbenen Rottönen oder Anthrazitönen aus Tonziegeln oder Betondachsteinen einzudecken.
- unzulässig.
- Neben den zulässigen Materialien der Hauptdächer sind im Bereich der Dachaufbauten folgende Materialien zulässig: verglaste Gauben, Begrünungen oder rote bis rotbraune bzw. schwarzgraue bis anthrazitfarbene oder schwarze Eindeckungen in Form von bituminösen Eindeckungen oder Stehpfalz -Metalleindeckungen.
- Dächer von untergeordneten Bauteilen können auch aus ebenem Schiefer, Kunststoff, Holz, Zink, Kupfer oder Faserzementplatten ausgeführt werden.



Beispiele Dacheindeckung

4 Freiflächen

4.1 Bestandsmauer Willersstraße / Einfriedung

- Die Bestandsmauer entlang der Willersstraße ist so weit wie möglich zu erhalten.
- Der Abschnitt, in dem die Bestandsmauer nicht steht, sollte eine eigenständige Gestaltung in Form einer Hecke erhalten. Hierzu sind heimische Gehölze wie Rotbuche, Hainbuche und Eibe zu verwenden. Höhe ist auf 1,20 m maximal zu begrenzen.
- Pro Grundstück ist nur eine Zufahrt in mit maximal 3,50m Breite zulässig.
- Neben den Durchbrüchen für die Zufahrten der Grundstücke sind partielle Öffnungen denkbar.

Metallkonstruktionen geschlossen werden.

4.2 Nebenanlagen

- Nebenanlagen wie Garagen oder Carports sind als Flachdachbauten zu errichten.
- Nebenanlagen im Bereich der Vorgärten zur Willersstraße sind nicht zulässig.



Bestandsmauer Willersstraße



Beispiel Umgang mit Bestandsmauer

4 Freiflächen

- In den Vorgärten sind an den im Lageplan eingezeichneten Stellen jeweils ein kleinkroniger
- *Pyrus calleryana*_Chanticleer (Chinesische Wild-Birne)



Chinesische Wild-Birne



Positionierung straßenbegleitende Bäume



Stadt Oldenburg
Stadtplanungsamt
Industriestraße 1
26121 Oldenburg

Ansprechpartnerin:
Jana Lessiotis

fon +49(0)441-235-3384
fax +49(0)441-235-3025

stadtplanung@stadt-oldenburg.de
<http://www.oldenburg.de>



kbg architekten
Zeughausstraße 70
26121 Oldenburg

Ansprechpartner:
Claudius Grothoff

fon +49(0)441-92500216
fax +49(0)441-92500229

info@kbgarchitekten.de
<http://www.kbgarchitekten.de>