

Bebauungsplan S-835

MediTech Oldenburg (MTO)

mit
örtlichen Bauvorschriften

Begründung

- Stand: Entwurf f. Auslegungsbeschluss
 Ämterbeteiligung,
 ASB:
 Entwurf Satzungsbeschluss, ASB:
 Rechtsverbindlich seit: 08.05.2020



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung	4
1.1 Anlass der Planung	4
1.2 Ziel der Planung	4
2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	4
2.1 Lage des Plangebietes	4
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	5
2.3 Eigentumsverhältnisse	5
3. Planungsrechtliche Situation	5
3.1 Landes- und Regionalplanung	5
3.2 Landschaftsplanung	5
3.3 Stadtentwicklungsplanung	6
3.4 Sonstige gesetzliche Vorschriften und Fachplanungen	6
3.5 Flächennutzungsplan	6
3.6 Bebauungspläne	7
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	8
4.4 Naturschutz, Landschaftsschutz und Artenschutz	8
4.5 Immissionen	10
4.6 Nichtdurchführung einer Umweltprüfung	12
5. Planinhalte	19
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	19
5.1.1 Art der baulichen Nutzung	20
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung	20
5.1.3 Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche/Stellung baulicher Anlagen	21
5.1.4 Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen	21
5.1.5 Grünordnerische Festsetzungen	21
5.1.6 Verkehr, Ver- und Entsorgung	22

5.1.7	Schallschutz	25
5.1.8	Altlasten	26
5.1.9	Kampfmittel	26
5.1.10	Artenschutz	27
5.1.11	Örtliche Bauvorschriften	27
6.	Gewichtung der unterschiedlichen städtebaulichen Belange	28
7.	Städtebauliche Daten	28
8.	Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung	28
9.	Gutachten	28

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Anlass der Planung

Das Plangebiet befindet sich auf dem Gelände des ehemaligen AEG Motorenwerks im Stadtsüden von Oldenburg, im Stadtteil Kreyenbrück. Die Gewerbenutzungen wurden in der Zwischenzeit aufgegeben. Die Neuansiedlung eines Industriebetriebes in diesem Umfang und an dieser Stelle scheint nicht mehr zeitgemäß. Konflikte mit der umgebenden Wohnbebauung durch zu erwartende Lärmimmissionen sind vorprogrammiert. Städtebauliche Überlegungen haben zu dem Schluss geführt, das Gebiet neu zu ordnen und anschließend andere geeignetere Nutzungen zu ermöglichen. Der beschriebene Komplex liegt in einem Bereich, für den die Festsetzungen des Bebauungsplanes S-438 gelten. Dieser ist rechtsverbindlich seit 1987 und setzt in weiten Teilen ein Industrie- bzw. Gewerbegebiet fest. Das widerspricht der Realisierung künftiger Vorhaben. Daher muss eine planungsrechtliche Anpassung erfolgen. Ein Bebauungsplan ist gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

1.2 Ziel der Planung

Die erste thematische Auseinandersetzung für eine Nachnutzung des Geländes erfolgte über den Impulsplan 02 im Rahmen der Erarbeitung des Stadtentwicklungsprogrammes step2025. Darüber hinaus ist das ehemalige AEG-Gelände Teil des Geltungsbereiches des Sanierungsgebietes Kreyenbrück-Nord. Hierzu wurden über die Arbeit des Sanierungsbeirates erste Ziele für eine Nachnutzung formuliert.

Durch die Nähe zum Klinikum Oldenburg und die Einführung der medizin- und gesundheitswissenschaftlichen Fakultät der Universität Oldenburg wird die Ansiedlung von Anlagen und Einrichtungen für medizintechnische und klinikaffine Nutzungen angestrebt. Darüber hinaus kann die Errichtung und Nutzung von Betrieben und Anlagen zugelassen werden, welche Dienstleistungen im Zusammenhang mit den voran genannten Institutionen erbringen.

Insofern werden die Voraussetzungen für die Entwicklung eines modernen, innovativen Quartiers mit Schwerpunkten in der Forschung, Gesundheitswirtschaft und Medizintechnik geschaffen. Daraus ergibt sich die Bezeichnung MediTech Oldenburg (MTO). Zusammengefasst soll ein attraktiver Stadtraum mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen, welcher perspektivisch das Potential als bedeutender Arbeitgeber besitzt.

2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Süden von Oldenburg, im Stadtteil Kreyenbrück, unweit des Klingenbergplatzes und zählt zum Geltungsbereich des Sanierungsgebietes Kreyenbrück-Nord.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flächen des ehemaligen Betriebsgeländes des Oldenburger Standortes der AEG Motorenwerke. Das Plangebiet wird im Norden durch den Kopfbau der GSG Oldenburg und im Süden durch die Fachklinik Weser-Ems begrenzt. Entlang der Südseiten markiert zusätzlich der Krusenbuscher Wasserzug den Abschluss des Geltungsbereiches. Die Straße Alter Postweg bildet den räumlichen Abschluss zur westlichen Plangebietsgrenze. An der östlichen Plangebietsgrenze liegen die Hintergrundstücke des Giesenweges und anteilig der Straße Suhrkamp. Im oberen Drittel flankieren die vorhandenen Bestandsgebäude der ehemaligen Leweck-Kaserne das Plangebiet.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Das zu entwickelnde Grundstück hat eine Gesamtgröße von ca. 63.500 m². Als Eigentümerin aller relevanten Flurstücke ist die Stadt Oldenburg im Grundbuchblatt eingetragen. Ferner gehört ein Teil der Verkehrsfläche des Alten Postweges zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der sich ebenfalls im Eigentum der Stadt Oldenburg befindet.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Landes- und Regionalplanung

Entsprechend dem Landes-Raumordnungsprogramm (LROP), Anfang 2017 durch die Verordnung zum Landes-Raumordnungsprogramm (LROP-VO) wesentlich geändert, ist die Stadt Oldenburg ein Oberzentrum und hat die Aufgabe, zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des spezialisierten höheren Bedarfs zu sichern und zu entwickeln.

Die vorliegende Planung stimmt daher mit den Zielen des LROPs überein, dass Arbeitsstätten flächensparend auf die zentralen Orte mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.

3.2 Landschaftsplanung

Der erste Landschaftsrahmenplan der Stadt Oldenburg aus dem Jahr 1994 wurde als Landschaftsrahmenplan 2016 fortgeschrieben und im Jahr 2017 veröffentlicht. Der Ausschuss für Stadtgrün, Umwelt und Klima (ASUK) der Stadt Oldenburg wurde im Verfahren beteiligt und hat den Landschaftsrahmenplan zur Kenntnis genommen.

Der Landschaftsrahmenplan ist gemäß § 20 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 3 des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes von den unteren Naturschutzbehörden der Kommunen und Landkreise aufzustellen und fortzuschreiben.

Die Aufgabe des Landschaftsrahmenplanes ist es, die überörtlichen, konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege darzustellen.

Im Landschaftsrahmenplan der Stadt Oldenburg (LRP) wird der Krusenbuscher Wasserzug als Fläche für den Biotopverbund dargestellt (BV 6, Karte 6). Als Maßnahmen werden genannt:

- Erhalt und Sicherung des Fließgewässers mit angrenzenden Gehölzbeständen
- Verbindung Bahndammgelände Krusenbusch mit Osterburger Kanal/LSG Mittlere Hunte.

3.3 Stadtentwicklungsplanung

Stadtentwicklungsprogramm (step2025)

Im Stadtentwicklungsprogramm (step2025) der Stadt Oldenburg ist das Plangebiet Impulsquartier 02 „Gesundheitsquartier“ als eines der drei Impulsquartiere gekennzeichnet, die technischen Fortschritt und wirtschaftliche Innovation mit urbanem Leben verbinden sollen.

3.4 Sonstige gesetzliche Vorschriften und Fachplanungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch nicht obertägig sichtbar sind, können sie auch nicht ausgeschlossen werden. Folgender Hinweis ist daher im Zuge von Baumaßnahmen zu beachten:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 799-2120, unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3.5 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg aus dem Jahre 1996 (Neubekanntmachung Juni 2014) wird die Fläche im Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Aufgrund der geplanten Nutzung der Fläche für technologieorientierte Zwecke wird der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung angepasst.

3.6 Bebauungspläne

Der seit dem 13.03.1987 rechtsverbindliche Bebauungsplan S-438 setzt in großen Teilen im Plangebiet ein Industriegebiet (GI) und ein Gewerbegebiet (GE) fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,8. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wurde im Gewerbegebiet mit 2,4 festgesetzt. Darüber hinaus ist im GE die Zahl der Vollgeschosse mit IV angegeben. Die Baumassenzahl (BMZ) beträgt im Industriegebiet 3,5. Der zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel wird im GE für die definierte Tagzeit mit 60 dB(A)/m² und für die Nachtzeit mit 45 dB(A)/m² festgesetzt. Im GI können die Pegel mit 65 dB(A)/m² und 50 dB(A)/m² angegeben werden.

4. Bestandsbeschreibung

4.1 Städtebau

Das Baufeld ist inzwischen vollständig abgeräumt. Sämtliche Betriebsgebäude wurden abgetragen und entsorgt. Der Boden wurde aufwendig ausgetauscht. Es befinden sich daher zurzeit keine weiteren baulichen Anlagen auf dem Plangebiet.

4.2 Technische Infrastruktur

Im Zuge der Bodensanierung und der erfolgten Kampfmittelsondierung wurden nahezu alle Versorgungs- und Entsorgungsleitungen entfernt. Das gleiche Ergebnis lässt sich auf die vorhandene Stromversorgung übertragen. Bis auf einen funktionslosen Teil einer Ringleitung im östlichen Randbereich des Plangebietes ist keine technische Infrastruktur vorhanden.

4.2.1 Verkehr

Die äußere verkehrstechnische Erschließung ist gesichert und erfolgt über den Alten Postweg. Darüber hinaus wird zwischen der nördlichen und der südlichen Plangebietsgrenze eine Geh- und Radwegeverbindung entstehen.

4.2.2 Entwässerung

An der südlichen Plangebietsgrenze befindet sich der Krusenbuscher Wasserzug, der von der Hunte-Wasseracht Oldenburg unterhalten wird. Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgte bislang über das Kanalnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbands (OOWV). Im Zuge der Inbetriebnahme der Neubauten soll die Zusammenarbeit mit den neuen Vorhabenträgern fortgeführt werden.

4.3 Soziale Infrastruktur

Die nächstgelegenen Kindertagesstätten befinden sich an der Klingenbergstraße und An den Voßbergen. Des Weiteren befindet sich in der Klingenbergstraße 20 die Katholische Grundschule „Unter dem Regenbogen“.

4.4 Naturschutz, Landschaftsschutz und Artenschutz

Bestand Natur und Landschaft

Flora und Fauna

Aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebietes als Gewerbestandort sind die Flächen nahezu vollständig versiegelt. Die vorhandenen Gebäude wurden zwischenzeitlich abgerissen, das Material sortiert und weitestgehend entsorgt. Vorhandenes Grün konzentriert sich vorrangig entlang der Grundstücksgrenzen. Die ursprünglich auf dem Gelände vorhandenen Gehölze, insbesondere südlich der ehemaligen Kasernengebäude wurden zwischenzeitlich entfernt. Gehölzbestände sowie halbruderale Gras- und Staudenfluren befinden sich entlang der östlichen Grundstücksgrenze sowie parallel der Straße „Alter Postweg“. Weitere Baumbestände befinden sich an dem entlang der südlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Krusenbuscher Wasserzug. Ein weiterer erhaltenswerter Baum steht südlich der Straße Industriefhof.

Bei dem Krusenbuscher Wasserzug handelt es sich um ein tief eingeschnittenes Gewässer, dessen Uferböschungen teilweise mit Wasserbausteinen mauerartig befestigt sind. Nach Osten wird das Gewässer flacher, die Uferböschungen sind nicht mehr befestigt.

Faunistische Untersuchungen liegen nicht vor. Die vorhandenen Gehölzbestände stellen einen Lebensraum für an den urbanen Raum angepasste Tier- und Pflanzenarten dar. Die vorrangig standortheimischen Gehölze werden von Wirbellosen und diversen Vogelarten des Siedlungsraumes genutzt. Des Weiteren kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Planungsraum von Fledermäusen genutzt wird.

Boden

Nach der Bodenübersichtskarte (BÜK50) handelt es sich bei dem Bodentyp innerhalb des Plangebietes um einen Pseudogley-Podsol. Der Untergrund setzt sich unter einem aufgefüllten Oberbodenhorizont aus „holozänen Sandmischkulturen“ zusammen. Es handelt sich dabei vorwiegend um Sand-Torf-Gemische.

Für das Areal liegt eine Luftbildauswertung des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) vor. Für Teilflächen besteht Kampfmittelverdacht.

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster unter Nr. 393 als Altlastenverdachtsfläche registriert. Neben Schwermetallen und Cyaniden zählen aromatische Kohlenwasserstoffe (BTX) und Chlorkohlenwasserstoffe (CKW) zu den altlastenrelevanten Stoffen. Außerdem wurden hohe Belastungen vom LHKW ermittelt. Die Gebäude wurden im Zuge der Baufeldräumung abgetragen und fachgerecht entsorgt. Der Boden wurde großflächig ausgetauscht. Rückstände oder Verunreinigungen sind nicht mehr nachweisbar.

Wasser

An der südlichen Plangebietsgrenze verläuft der Krusenbuscher Wasserzug 23.01. als Verbandsgewässer der Hunte-Wasseracht. Er ist teilweise stark ausgebaut und an den Böschungen mit Natursteinen befestigt. Nach Osten sind die Böschungen flacher und unbefestigt.

Grundsätzlich ist die Grundwasserneubildung aufgrund der vorhandenen Versiegelung bereits stark eingeschränkt.

Ob eine Gefährdung des Grundwassers vorliegt, kann nicht ausgeschlossen werden. Zur Untersuchung des Grundwasserpfadens wird eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Sollten Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden, erfolgen diese, wenn möglich, unabhängig bzw. im Einklang von zukünftigen Baumaßnahmen.

Klima

Aktuell wirken sich die vorhandenen Gehölzbestände positiv auf das Klima aus. Aufgrund des bereits vorhandenen hohen Versiegelungsgrades ist bereits von Funktionsverlusten (z. B. Erwärmung, fehlender Luftaustausch) des lokalen Klimas auszugehen.

Bewertung gesamt

Aufgrund der bisher erfolgten gewerblichen Nutzung und des hohen Versiegelungsgrades des Plangebietes ist für die o. g. Schutzgüter - mit Ausnahme der vorhandenen Gehölzbestände und des Wasserzuges - von bereits eingeschränkten Bedeutungen auszugehen. Es liegen diverse Vorbelastungen des Schutzgutes Boden und ggf. auch Wasser vor.

Da das Bebauungsplanverfahren im Rahmen des § 13 a BauGB durchgeführt wird, gelten nach § 13 a Abs. 2 Punkt 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Das im Bebauungsplan S-438 festgesetzte 5 m breite Pflanzgebot entlang der östlichen Plangebietsgrenze wird im Bebauungsplan S-835 innerhalb einer jetzt 6 m bzw. 10 m breiten öffentlichen Grünfläche mit der Festsetzung als Fläche mit der Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

sowie von Gewässern bzw. als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen integriert. Darüber hinaus sind nördlich des Krusenbuscher Wasserzuges weitere öffentliche Grünflächen mit Breiten von 30 und 40 m vorgesehen, so dass von keinen zusätzlichen Eingriffen auszugehen ist.

Artenschutz

Es ist davon auszugehen, dass im Plangebiet nur in geringem Umfang Lebensstätten der artenschutzrelevanten Arten zu erwarten sind. Insbesondere die vorhandenen Altbaumbestände dienen als Lebensstätten für gehölzbrütende Vogelarten und können Lebensräume für Fledermäuse sein. Daher ist zur Vermeidung des Tötungstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG die Fällung von Gehölzen ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. des Folgejahres zulässig. Zum einen wird damit potenziellen Brutvögeln ein Ausweichen ermöglicht, zum anderen eine Tötung von Individuen und eine Zerstörung von Gelegen vermieden.

Darüber hinaus ist vor der Fällung von Bäumen eine Kontrolle unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten (Kontrolle potenzieller oder tatsächlicher Vorkommen von Fledermausquartieren sowie von dauerhaft genutzten Vogelnestern oder Bruthöhlen) durchzuführen. Durch unabhängige Sachverständige ist zu prüfen, ob Lebensstätten von Fledermäusen vorhanden sind.

Erhebliche Störungen, die den Erhaltungszustand einer lokalen Population einer Art verschlechtern (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) sind im Plangebiet unter Beachtung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen vor allem bei Erhalt der vorhandenen Gehölze nicht abzuleiten.

Eine artenschutzrechtliche Problematik ist somit unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erkennen. Zum derzeitigen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass keine artenschutzrechtlichen Belange dem Vorhaben dauerhaft entgegenstehen.

4.5 Immissionen

Mit dem Bebauungsplan S-835 wird der Bebauungsplan S-438, der im Wesentlichen Gewerbegebiete festsetzt, überplant. Bei der Überplanung des Gebietes erfolgt eine komplette Neubewertung der einzelnen Flächen, so dass zukünftig ausschließlich Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen „Dienstleistungs- und Forschungszentrum“ (SO 1) sowie „Dienstleistung, Forschungszentrum und Quartiersgarage“ (SO 2) festgesetzt werden. Zum Schutz der Nachbarschaft vor gewerblichen Lärmimmissionen wird für den Bebauungsplan S-835 eine Emissionskontingentierung der Sondergebietsflächen unter Berücksichtigung der außerhalb des Plangebietes gelegenen und relevant einwirkenden gewerblichen Nutzungen durchgeführt. Die so ermittelten Emissionskontingente L_{EK} der einzelnen SO-Flächen (Teilfläche TF 1 bis TF 7) wer-

den im Bebauungsplan auf Grundlage der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ festgesetzt.

Die Geräuschkontingentierung für die SO-Flächen des Bebauungsplanes S-835 orientiert sich an den geplanten Nutzungen der einzelnen Grundstücke unter Beachtung der zu schützenden benachbarten Gebiete. Im Umfeld des Plangebietes sind überwiegend Wohnnutzungen oder wohnähnliche Nutzungen zu berücksichtigen mit Immissionsrichtwerten von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts. Generell ergeben sich für den Tagzeitraum (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) keine wesentlichen Einschränkungen. Das hier überwiegend vorgeschlagene Emissionskontingent von 60 dB(A)/m² entspricht den üblichen Emissionen eines Gewerbegebietes gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Für den Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) sind grundsätzlich alle gewerblich zu nutzenden Flächen Einschränkungen unterworfen. Aufgrund der strengeren nächtlichen Immissionsrichtwerte der benachbarten Wohngebiete müssen die Emissionskontingente generell um 15 dB(A)/m² gesenkt werden. Bei der Aufteilung der nächtlichen Emissionskontingente wurden die SO 2-Flächen mit möglichen Quartiersgaragen mit möglichst hohen Emissionsanteilen versorgt, so dass für das westlich gelegene SO 2-Gebiet ein Emissionskontingent von 48 dB(A)/m² und das östlich gelegene ein Emissionskontingent von 45 dB(A)/m² festgesetzt wird. Für die SO-Gebiete liegen die nächtlichen Emissionskontingente insgesamt zwischen 42 dB(A)/m² und 48 dB(A)/m².

Emissionsbelastungen für die späteren Nutzungen des Bebauungsplanes S-835 gehen von den angrenzenden Verkehrswegen aus. Die Verkehrslärmprognose für den Straßenverkehr erfolgt gemäß RLS-90 „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen“ mit den zur Verfügung stehenden Prognosezahlen für das Jahr 2031. Die Immissionsprognose beurteilt getrennt einen Tagzeitraum 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr und einen Nachtzeitraum 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr. Bei den Berechnungen wurden die Abschirmungen und die Reflexionen der vorhandenen Gebäude innerhalb des Plangebietes nicht berücksichtigt. Real ergeben sich somit im Schallschatten der Gebäude leisere Bereiche. Die außerhalb des Plangebietes gelegenen Gebäude wurden, soweit relevant, bei der Immissionsberechnung berücksichtigt.

Die dominierende Lärmquelle stellt die westlich zum Plangebiet verlaufende Straße Alter Postweg mit einem prognostizierten DTV-Wert von annähernd 10.000 Kfz/Tag dar. Bei der Immissionsprognose wurden außerdem die Cloppenburgstraße, die Klingenbergstraße, der Windmühlenweg und die Straßen Schellenberg sowie An den Voßbergen berücksichtigt.

Lärmbelastungen für das Plangebiet ergeben sich vorrangig aus westlicher Richtung aufgrund der Straße Alter Postweg. Nahe der Straße Alter Postweg liegen die prognostizierten Beurteilungspegel bei bis zu 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts. Mit zunehmendem Abstand zum Alten Postweg verringern sich die Lärmbelastungen kontinuierlich, so

dass im östlichen Bereich des Plangebietes der Beurteilungspegel auf 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts absinkt.

Aus nördlicher Richtung wirkt die Klingenbergstraße mit ihren Kreuzungsbereichen Alter Postweg und An den Voßbergen auf das Plangebiet ein. Aufgrund des Abstands zwischen Plangebiet und Verkehrsfläche liegen die prognostizierten Beurteilungspegel im nördlichen Planbereich jedoch bei maximal 58 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts.

Die Immissionsprognose zeigt, dass der Orientierungswert der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 65 dB(A) tags für Gewerbegebiete (GE) bzw. für SO-Gebiete (SO) mit einer entsprechenden Nutzung im Plangebiet nicht überschritten wird. Für den Nachtzeitraum nennt die DIN 18005 für Gewerbegebiete einen Orientierungswert von 50 dB(A), der grundsätzlich jedoch nur für Wohnnutzungen maßgeblich ist. Der Bebauungsplan S-835 sieht keine Wohnnutzungen vor, so dass der maßgebliche Immissionsrichtwert von 65 dB(A) im gesamten Plangebiet eingehalten wird.

4.6 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 war bereits bebaut sowie vollständig von Bebauung umgeben, so dass es sich um eine Innenentwicklung handelt.

Die zulässige Grundfläche umfasst eine Fläche von ca. 31.165 m² und ist somit kleiner als 70.000 m². Nach § 13 a BauGB ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die eine Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² aufweisen, eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich, sofern auch ein konkretes umweltverträglichkeitsprüfungspflichtiges Vorhaben nicht vorbereitet wird. 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 Einzelfallvorprüfung untersucht und bewertet. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im nachfolgenden Abschnitt werden die Ergebnisse der Vorprüfung dargestellt:

Änderung Nr. 5 des Bebauungsplanes S-438 (MTO/Alter Postweg) Vorprüfung des Einzelfalls (nach § 13 a BauGB Abs. 1 Satz 2 Nummer 2)

Nach § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbar-
machung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen
der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.
Voraussetzung ist, dass in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne
des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von
insgesamt 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² festgesetzt wird, wenn
aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in
Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt
wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Um-
weltauswirkungen hat (Vorprüfung des Einzelfalls).

Der Bebauungsplan hat eine Flächengröße von 6,35 ha. Damit wird
eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, die im Folgenden auf
Grundlage der Anlage 2 BauGB erfolgt.

1. Merkmale des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich auf dem ehemaligen AEG- bzw. ACC-
Gelände im Stadtsüden von Oldenburg. Die Gewerbenutzungen wur-
den zwischenzeitlich aufgegeben. Durch die Nähe zum Klinikum
Oldenburg und der Einführung der medizin- und gesundheitswissen-
schaftlichen Fakultät der Universität Oldenburg soll die Ansiedlung von
Anlagen und Einrichtungen für medizinische bzw. klinikaffine Nutzun-
gen erfolgen. Insgesamt soll ein innovatives Quartier für Gesundheits-
wirtschaft und Medizintechnik entstehen. Ebenso können sich Unter-
nehmen ansiedeln, die Dienstleistungen für das Klinikum anbieten oder
es entstehen Kapazitäten für Forschungs- und Institutionsgebäude.

Die bisherige Industriebranche soll zu einem so genannten MediTech
Oldenburg (MTO) umgestaltet werden. Die das ehemalige AEG-Ge-
lände nördlich und südlich begrenzenden Flächen werden derzeit von
den jeweiligen Eigentümern einer anderen Nutzung zugeführt. Im Nor-
den entsteht an der Klingenbergstraße ein Wohngebäude mit öffentli-
chen Nutzungen (Gemeinwesenarbeit, Stadtteilbibliothek), im Süden
grenzt die Fachklinik der Diakonie an.

Den städtebaulichen Orientierungspunkt sollen die beiden vorhandenen
dreigeschossigen Klinkerbauten der ehemaligen Kasernengebäude bil-
den. Insgesamt soll es eine Differenzierung der Gebäudehöhen geben
und eine Akzentuierung einzelner besonderer Bereiche.

Die Erschließung soll über drei Anbindungen vom Alten Postweg aus
erfolgen mit der Hauptzufahrt vom Windmühlenweg. Das neue MTO-
Gelände soll durch eine von Nord nach Süd verlaufende Quartier-

sachse geprägt werden. Freigegeben werden soll die Achse in erster Linie für Fuß- und Radverkehr, der motorisierte Verkehr soll untergeordnet sein. Das Quartier soll so weit wie möglich autofrei bleiben.

Auf dem zukünftigen MTO-Gelände sollen im Norden und im Süden für Besucher- und Mitarbeiter-PKW je eine Quartiersgarage errichtet werden.

Der aktuell seit 1987 rechtsverbindliche Bebauungsplan S-438 setzt in weiten Teilen ein Industrie- und Gewerbegebiet fest. Da dies den Planungen widerspricht, erfolgt eine planungsrechtliche Anpassung.

1.1 Betroffenheit im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Der Bebauungsplan setzt mit der Festsetzung als Sondergebiet MTO (MediTech Oldenburg) keinen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 UVPG.

1.2 Beeinflussung anderer Pläne und Programme

Die für das MTO vorgesehene Fläche ist Teil eines größeren Stadtteilentwicklungsgebietes. Entsprechend dem Stadtteilentwicklungsprogramm (step2025) kommt dem Areal als sogenanntes Impulsquartier 02 „Gesundheitsquartier“ eine herausgehobene Bedeutung zu. Aus dem ehemaligen ACC-Gelände sollen nach dem step2025 Dienstleistungen aus dem Bereich „Life Science“ entwickelt werden.

Andere Pläne und Programme gemäß § 35 UVPG werden durch den Bebauungsplan nicht beeinflusst.

1.3 Umwelt- und gesundheitsbezogene Erwägungen

Das Quartier soll innovative Ideen bezüglich der energetischen Versorgung als auch der Ver- und Entsorgung aufweisen (Photovoltaik, Solar Kollektoren, Gründächer).

1.4 Relevante umwelt- und gesundheitsbezogene Probleme

Auf dem zukünftigen MTO-Gelände sollen im Norden und Süden zwei Quartiersgaragen errichtet werden. Durch ein schalltechnisches Gutachten ist im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens nachzuweisen, dass es zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm an den nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsorten kommt. Evtl. erforderliche Maßnahmen zur Geräuschminderung/Schallabschirmung sind im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens zu definieren und zu beschreiben. Evtl. erforderliche Maßnahmen zur Reduzierung von Lichtimmissionen sind ebenfalls im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu definieren und zu beschreiben.

1.5 Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften

Es ist nicht bekannt, ob nationale und europäische Umweltvorschriften betroffen sind.

2. Möglichen Auswirkungen

Bestand Natur und Landschaft

Flora und Fauna

Aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebietes als Gewerbestandort sind die Flächen nahezu vollständig versiegelt. Die vorhandenen Gebäude wurden zwischenzeitlich abgerissen, das Material sortiert und weitestgehend entsorgt. Vorhandenes Grün konzentriert sich vorrangig entlang der Grundstücksgrenzen. Die ursprünglich auf dem Gelände vorhandenen Gehölze, insbesondere südlich der ehemaligen Kasernengebäude wurden zwischenzeitlich entfernt. Gehölzbestände sowie halbruderale Gras- und Staudenfluren befinden sich entlang der östlichen Grundstücksgrenze sowie parallel der Straße "Alter Postweg". Weitere Baumbestände befinden sich an dem entlang der südlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Krusenbuscher Wasserzugs. Ein weiterer erhaltenswerter Baum steht südlich der Straße Industriebhof.

Bei dem Krusenbuscher Wasserzug handelt es sich um ein tief eingeschnittenes Gewässer, dessen Uferböschungen teilweise mit Wasserbausteinen mauerartig befestigt sind. Nach Osten wird das Gewässer flacher, die Uferböschungen sind nicht mehr befestigt.

Faunistische Untersuchungen liegen nicht vor. Die vorhandenen Gehölzbestände stellen einen Lebensraum für an den urbanen Raum angepasste Tier- und Pflanzenarten dar. Die vorrangig standortheimischen Gehölze werden von Wirbellosen und diversen Vogelarten des Siedlungsraumes genutzt. Des Weiteren kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Planungsraum von Fledermäusen genutzt wird.

Boden

Nach der Bodenübersichtskarte (BÜK50) handelt es sich bei dem Bodentyp innerhalb des Plangebietes um einen Pseudogley-Podsol. Der Untergrund setzt sich unter einem aufgefüllten Oberbodenhorizont aus „holozänen Sandmischkulturen“ zusammen. Es handelt sich dabei vorwiegend um Sand-Torf-Gemische.

Für das Areal liegt eine Luftbildauswertung des LGLN vor. Für Teilflächen besteht Kampfmittelverdacht.

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster unter Nr. 393 als Altlastenverdachtsfläche registriert. Hier wurden in der Vergangenheit Kleinmotoren produziert. Diese Branche ist als uneingeschränkt altlastenrelevant einzustufen. Neben Schwermetallen und Cyaniden zählen Aromatische Kohlenwasserstoffe (BTX) und Chlorkohlenwasserstoffe (CKW) zu den

altlastenrelevanten Stoffen. Außerdem wurden hohe Belastungen von LHKW ermittelt. Untersuchungen zur Eingrenzung der Belastungsbereiche bzw. Gefährdungsabschätzungen werden nach Abriss der Gebäude nötig. Ob eine Gefährdung des Grundwassers vorliegt kann nicht ausgeschlossen werden.

Wasser

An der südlichen Plangebietsgrenze verläuft der Krusenbuscher Wasserzug 23.01.

Grundsätzlich ist die Grundwasserneubildung aufgrund der vorhandenen Versiegelung bereits stark eingeschränkt.

Durch die geplante Erschließung des Areals erfolgt eine Änderung der Flächen. Zur Beordnung der Oberflächenentwässerung muss eine umsetzbare Entwässerungsplanung durch ein geeignetes Ingenieurbüro der Fachrichtung Tiefbau erarbeitet werden. Geplante Dachbegrünungen sind im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Zur Herstellung der Regenrückhaltebecken sind ausreichend große Flächen zu berücksichtigen.

Klima/Luft

Aktuell wirken sich die vorhandenen Gehölzbestände positiv auf das Klima aus. Aufgrund des bereits vorhandenen hohen Versiegelungsgrades ist von Funktionsverlusten (z. B. Erwärmung, fehlender Luftaustausch) des lokalen Klimas auszugehen.

Bewertung gesamt

Aufgrund der bisher erfolgten gewerblichen Nutzung und des hohen Versiegelungsgrades des Plangebietes ist für die o. g. Schutzgüter - mit Ausnahme der vorhandenen Gehölzbestände und des Wasserzuges - von bereits eingeschränkter Bedeutungen auszugehen. Es liegen diverse Vorbelastungen des Schutzgutes Boden und ggf. auch Wasser vor.

2.1 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen

Das vorhandene Grün soll möglichst erhalten und in die Neugestaltung einbezogen werden. Dies gilt insbesondere für den Baumbestand entlang der östlichen Plangebietsgrenze und entlang des Alten Postweges. Das Plangebiet soll durch einen 10 m breiten öffentlichen Grünstreifen gegenüber dem östlich angrenzenden Wohngebiet abgeschildert werden. Baumverluste sind im Bereich des Alten Postweges für die geplante Haupteerschließung nicht auszuschließen.

Im Süden des Plangebietes soll durch die Renaturierung des Krusenbuscher Wasserzuges eine hochwertige Grünfläche entstehen, die für die Öffentlichkeit zugänglich und erlebbar sein soll.

Es soll eine zentrale Quartiersachse in Nord-Süd-Richtung mit einer hohen Aufenthaltsqualität entwickelt werden. Geplant ist eine Grünachse bestehend aus einer Kombination aus Erschließungsstraße, Rad- und Fußwegen sowie Aufenthalts- und Platzflächen.

Negative Auswirkungen auf die o. g. Schutzgüter sind daher nicht zu erwarten. Mit der Entwicklung neuer Grünzüge ist die Entsiegelung von Flächen und damit die Entwicklung neuer Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu erwarten. Die Funktionen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft werden verbessert.

Aufgrund der geplanten zwei Quartiersgaragen sind Schallemissionen bzw. -immissionen zu erwarten. Über schalltechnische Gutachten für die Tag- und die Nachtzeit sind eventuell erforderliche Maßnahmen zur Geräuschkürzung/Schallabschirmung zu definieren und zu beschreiben.

Lichteinwirkungen auf die nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsorte sind zu betrachten und zu bewerten. Evtl. erforderliche Maßnahmen zur Lichtreduzierung sind zu definieren und zu beschreiben.

Zur Beordnung der Oberflächenentwässerung muss eine umsetzbare Entwässerungsplanung mit Herstellung von Regenrückhaltebecken auf ausreichend großen Flächen berücksichtigt werden.

2.2 Kumulative und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Durch die Entwicklung des Gebietes als MediTech-Standort wird es zu zusätzlichen Verkehren und damit einer erhöhten verkehrlichen Belastung des Alten Postweges und der Cloppenburger Straße sowie erhöhten Luft- und Lärmbelastungen der angrenzenden Wohngebiete kommen.

2.3 Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)

Für die Kampfmittelverdachtsflächen sind gesundheitsbezogene Gefährdungen vor der Bebauung auszuschließen. Das Gelände ist insgesamt sorgfältig zu untersuchen und zu bearbeiten, bevor es der Öffentlichkeit freigegeben werden kann (Wohnen und Leben).

Der Boden ist durch orientierende Untersuchungen des Untergrundes auf erhöhte Schadstoffgehalte im Boden zu prüfen. Bei vorhandenen Schadstoffen sind diese fachgerecht zu entsorgen.

Darüber hinaus sind Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen nicht zu

erwarten; Gefahren durch störfallrelevante Betriebe etc. sind nicht ersichtlich.

2.4 Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen

Wie oben beschrieben sind keine Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten bzw. werden durch entsprechende Schutzmaßnahmen vermieden.

2.5 Die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten

Es ist nicht bekannt, ob Umweltqualitätsnormen und Grenzwerte überschritten werden.

2.6 Schutzgebiete

2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 des BNatSchG

Westlich des Plangebietes befindet sich in einem Abstand von ca. 600 m der Osternburger Kanal, der Teil des FFH-Gebietes 12 „Sager Meer, Ahlhorner Fischteiche und Lethe“ ist. In einem Abstand von ca. 1.200 m westlich des Bebauungsplanes befindet sich das FFH-Gebiet 174 „Mittlere und untere Hunte (mit Barneführer Holz und Schreensmoor)“. Beide Gebiete sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen.

2.6.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG

1.800 m östlich des Plangebietes befindet sich das NSG „Bahndammgelände Krusenbusch“ (NSG WE 230). Das Gebiet wird durch den Bebauungsplan nicht beeinflusst.

2.6.3 Nationalparke gemäß § 24 des BNatSchG

Es sind keine Nationalparke betroffen.

2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 BNatSchG

Es sind keine Biosphärenreservate betroffen.

Ca. 400 m bzw. 1.800 m westlich und südwestlich des Bebauungsplangebietes befinden sich die Landschaftsschutzgebiete „Mittlere Hunte“ (OL-S-149) und „Dorf Bümmerstede“ (OL-S-16). Auswirkungen durch den Bebauungsplan auf diese Gebiete sind nicht zu erwarten.

2.6.5 Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatSchG

Innerhalb des Geltungsbereiches oder in unmittelbarer Nähe befinden sich keine geschützten Biotope, auf die der Bebauungsplan Auswirkungen hätte.

2.6.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 1 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Abs. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes

Wasserschutzgebiete und Heilquellengebiete sind nicht betroffen.

1.400 m südwestlich befindet sich das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Bümmersteder Fleth. Auswirkungen durch den Bebauungsplan sind nicht zu erwarten.

2.6.7 Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

Sind hier nicht bekannt.

2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes

Es handelt sich bei dem Plangebiet um den Bereich, der im step2025 unter dem Thema „Gesundheitsquartier den Impulsplan 02“ belegt ist.

2.6.9 Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind

Sind hier nicht bekannt.

Es ist davon auszugehen, dass keine relevanten Umweltauswirkungen durch die Umsetzung der Änderung Nr. 5 des Bebauungsplanes S-438 zu erwarten sind.

5. Planinhalte

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des städtischen Engagements zur Nachnutzung der freigegebenen Industriebrache, der geplanten Ausrichtung als Gesundheitsquartier und der dauerhaften Sicherung von Arbeitsplätzen bietet sich auf dem Gelände die Entwicklung eines medizinbasierten Technologiestandortes an. Insgesamt bietet der Standort hervorragende Voraussetzungen zur Ansiedlung von innovationsorientierten Unternehmen und Forschungseinrichtungen sowie universitätsnahen Betrieben.

Die Entstehung von herkömmlichen Gewerbebetrieben oder aber Einzelhandel ist nicht vorgesehen.

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von wissenschaftlichen und forschungsnahen Einrichtungen sowie technologischen und innovativen Unternehmen zu schaffen, sollen die Flächen als Sondergebiet mit entsprechender Zulässigkeit festgesetzt werden.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Um den Einrichtungen und Betrieben im Plangebiet ausreichende Entwicklungsperspektiven zu ermöglichen, wird in weiten Teilen des Plangebietes eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Die schmalen Bauteppiche parallel zu den Bestandsgebäuden der Leweck-Kaserne erfordern eine höhere Ausnutzung. Dadurch wird die zulässige GRZ in diesem Bereich von 0,8 angehoben. Zur Realisierung der südlichen Quartiersgarage kann das Baufeld östlich der Dr.-Behring-Straße ebenfalls mit einer GRZ bis 0,8 ausgenutzt werden. Die Geschossflächigkeit (GFZ) variiert im Plangebiet von 1,8 bis 2,4.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird im südöstlichen Plangebiet mit Z III festgesetzt und stellt den angemessenen Übergang zu den Hintergrundstücken des Giesenweges und der Straße Suhrkamp dar. Als städtebauliche Orientierung gegenüber den repräsentativen Bestandsgebäuden der Leweck-Kaserne wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auch hier mit Z III angegeben.

Im südwestlichen Randbereich und im Kernbereich des Plangebietes erhöht sich die Zahl der zulässigen Vollgeschosse in den Bauteppichen am Alter Postweg auf Z IV.

Die festgesetzten Höhen werden in Meter angegeben und beziehen sich auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt mit der Höhe 5,22 Normalhöhennull (NHN).

Dem architektonischen Prinzip der Staffelung folgend, soll der Reduzierung der Gebäudekubatur zum Giesenweg und der Straße Suhrkamp mit einer zulässigen Gebäudehöhe von max. 14 m Rechnung getragen werden. Als Resonanz zu den Klinkerbauten der Kasernengebäude darf die Gebäudehöhe in dem Bereich ebenso 14 m nicht überschreiten.

Zur Schaffung einer eindeutig wahrnehmbaren städtebaulichen Kante am Alten Postweg sollen Gebäudekörper entstehen, die durch ihre Höhenentwicklung in der Lage sind, dem Bereich einen urbanen Charakter zu verleihen. Daher können hier Gebäude mit einer maximal zulässigen Höhe von 17 m zugelassen werden. Dieses Merkmal setzt sich bis zum Kernbereich des Plangebietes fort.

Die Überschreitung für untergeordnete Dachaufbauten (z. B. Aufzugsüberfahrt) und technischen Anlagen ist ausnahmsweise um bis zu 1 m zulässig.

Um bei einem Starkregenereignis eindringendes Wasser in die Hauptgebäude zu vermeiden, soll die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss immer 25 cm über der Endausbauhöhe der Erschließungsstraße liegen.

5.1.3 Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche/Stellung baulicher Anlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan jeweils durch Baugrenzen bzw. durch Baulinien ausgewiesen. Die Baulinien entlang des Alten Postweges bilden den westlichen Abschluss des Plangebietes und sollen der Erzeugung einer klaren Bebauungskante dienen. Darüber hinaus stellt dieser Bereich einen der Haupteingänge in das Quartier dar, der hier die Funktion der Adressbildung übernimmt.

Die festgesetzten Baulinien in der Mitte des Plangebietes sollen zusätzlich den zentralen Platz fassen, der durch seine Gestaltung zur Erholung einladen soll. Die so erzeugte Aufenthaltsqualität bildet ein ausgleichendes Gegenstück zur umgebenden Arbeitswelt.

Eine abweichende Bauweise, die Gebäudekörper mit einer Länge von mehr als 50 m ermöglicht, wird mit dem Ziel festgesetzt, eine zweckmäßige Anordnung der zukünftig von den Instituten und Forschungseinrichtungen genutzten Gebäude zu erreichen.

5.1.4 Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen

Das moderne Quartier zeichnet sich dadurch aus, dass es weitestgehend autofrei gehalten wird. Die geplanten Quartiersgaragen, jeweils an den äußeren Rändern des Planbereiches positioniert, stellen sicher, dass der auftretende Verkehr im Quartier überwiegend nur Fußgängern und Fahrradfahrern vorbehalten werden kann. Der Bedarf an behindertengerechten Einstellplätzen für Mitarbeiter und Besucher des Quartiers wird jeweils vor den Gebäuden auf den privaten Grundstücken angeordnet.

5.1.5 Grünordnerische Festsetzungen

Entlang der östlichen Plangebietsgrenzen stellt ein umfangreicher Grünstreifen in einer Breite von 6 m bis 10 m den räumlichen Abschluss und schützenden Übergang zu der sich anschließenden Mischgebietsfläche dar. Er dient gleichzeitig im Bereich Meerkamp der dauerhaften Sicherung des vorhandenen Gehölzbestandes.

Im Süden des Plangebietes entsteht durch Renaturierung ein hochwertiger Grünstreifen. Diese Fläche in einer Breite von 30 m bis 40 m ist Teil des erforderlichen Regenrückhaltesystems und wird gleichzeitig durch einen Rad- und Fußweg für jedermann erlebbar. Die festgesetz-

ten Bäume parallel zum Krusenbuscher Wasserzug fungieren als optische Trennung und markieren dabei den Abschluss des südlichen Plangebietes.

Insgesamt bilden die grünordnerischen Festsetzungen im Plangebiet eine sinnvolle und logische Ergänzung zu der gestalteten Quartiersachse. Beide Komponenten zusammen schaffen die Voraussetzung zu einer gelungenen Verzahnung zwischen einer modernen Arbeitswelt auf der einen Seite und dem Erholungsangebot andererseits.

5.1.6 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der Konzeptfindung für eine Nachnutzung des Areals wurde unter der Projektnummer 1762 im Februar 2017 vom Ingenieurbüro IST aus Schortens ein verkehrstechnisches Gutachten erstellt. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist vom Büro IST eine Fortschreibung des Gutachtens (Stand: September 2019) unter Berücksichtigung der geänderten Anforderungen erarbeitet worden.

Auf der Grundlage vorhandener Verkehrserhebungen sowie einer Analyse der Verkehrsräume wird dabei die Situation dargestellt und bewertet. Der Prognosehorizont bezieht sich auf das Jahr 2034.

Die Gesamtfläche des Areals beträgt etwa 6,4 ha und wird von vier Anschlusspunkten vom Alten Postweg erreicht. Im Bebauungsplan wird die Verkehrsfläche als Fläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Eine Quartiersgarage im Norden des Plangebietes und eine Quartiersgarage im Süden (jeweils im Eingangsbereich des Quartiers) haben die Zielsetzung, den Bedarf an Stellplätzen zu decken. Dadurch soll das Quartier weitestgehend autofrei gehalten werden. Neben dem Rad- und Fußverkehr ist hier nur die Zufahrt durch Liefer- und Einsatzfahrzeuge gestattet. Die Haupteinschließung der größeren Quartiersgarage erfolgt über den Windmühlenweg.

Den Angaben zur Verkehrserzeugung werden die Nutzungsdaten der aktuellen Planung zugrunde gelegt. Danach werden etwa 65.600 m² Brutto-Geschossfläche (BGF) entwickelt. Bei der Annahme von einem Beschäftigten je 50 m² BGF ergibt sich eine Beschäftigtenzahl von 1.010. Unter Berücksichtigung eines angesetzten Kfz-Anteils von 70 % werden etwa 1.350 Kfz-Fahrten pro Tag (675 Fahrten je Richtung) erzeugt.

Die Aufnahmekapazität der beiden Quartiersgaragen liegt zusammen bei etwa 930 Einstellplätzen. Zur Ermittlung des Bedarfs werden verschiedene Methoden angewandt. Bei einer Rechnung über die Nutzungsfläche in Verbindung mit den Richtzahlen des § 47 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) wird ein Stellplatzbedarf von 825 Einstellplätzen ermittelt. Nach Berechnung der Verkehrserzeugung (1.010 Beschäftigte) ergibt sich für das Plangebiet ein Bedarf von 707 Stellplätzen. Zusätzlich sind in der nördlichen Quartiersgarage 100 Stellplätze für die Nutzer des GSG-Kopfbaus Nord und die Besucher des Klingen-

bergplatzes per Baulast gesichert. Unter Berücksichtigung des Gesamtbedarfs für das Gebiet hat die Prüfung ergeben, dass der Bedarf an notwendigen Einstellplätzen rechnerisch erfüllt ist.

Auch wenn die Stellplatzanzahl zunächst ausreichend erscheint, ergibt sich die Verantwortung, langfristig auf zulässigen und angestrebten Nutzungsmix zu achten. Ggf. ist der Stellplatzbedarf an die tatsächlichen Bedarfe anzupassen. Flankierende Maßnahmen zur Verbesserung durch ein gutes ÖPNV-Angebot (Fahrplan, Fahrziel) wurden im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung nicht stellplatzmindernd berücksichtigt, so dass hier noch freie Kapazitäten zu verzeichnen wären.

Im Gutachten werden weiter verschiedene Knotenpunkte identifiziert und hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit im Bestand und zeitlich nach der Entwicklung des MediTech Oldenburg verglichen. Dabei wird im Gutachten mit den Begriffen „Knotenpunkt“ und „Anschlusspunkt“ gearbeitet.

Der mit Knotenpunkt A bezeichnete Bereich beschreibt die Kreuzung Klingenbergstraße/An den Voßbergen. Diese Kreuzung wird durch die Entwicklung des MediTech Oldenburg kaum mehr belastet.

Für den Knotenpunkt B (Klingenbergstraße/Alter Postweg) wird die Durchführung einer separaten Verkehrsuntersuchung empfohlen. Dabei sind perspektivisch die Knotenpunkte Cloppenburgstraße/Klingenbergstraße und An den Voßbergen/Klingenbergstraße mit einzubeziehen. Möglicherweise kommt es zu positiven Beeinflussungen durch die umliegende Signalanlage. In diesem Zusammenhang sollte zusätzlich die Einfahrt in die kleine Quartiersgarage über den nördlichen Anschlusspunkt E4 näher betrachtet werden.

Für den Knotenpunkt C (Alter Postweg/Schellenberg) wurden bereits in einer früheren Untersuchung Reserven in der Leistungsfähigkeit beschrieben. Eine Fußgänger-Signalanlage direkt am Knotenpunkt steuert den Verkehrsablauf. Hier ist die Entwicklung genau zu beobachten. Eine Erweiterung der bestehenden Anlage hin zu einer Teilsignalisierung wäre denkbar.

Die Mittelachse ist das zentrale Element für den Fuß- und Radverkehr innerhalb des Entwicklungsgebietes als auch in der Verbindungsfunktion in Nord-Süd-Richtung und in Ost-West-Richtung. Um die Achse effektiv nutzen zu können, ist eine sichere und komfortable Verknüpfung mit den umliegenden Elementen essentiell.

Besonderes Augenmerk liegt dabei auf dem Übergangspunkt zwischen dem nördlichen Plangebiet und dem Kopfbau Nord, der weitergeführt wird auf den Rad- und Fußweg der Klingenbergstraße. Dabei kommt es auf eine schlüssige Gesamtgestaltung an, damit ein von allen Verkehrsteilnehmern angepasstes Verhalten sich begünstigend auf die Situation auswirkt.

Das Plangebiet wird geprägt durch eine von Nord nach Süd verlaufende Quartiersachse, die das gestalterische Rückgrat des Quartiers bildet. Es handelt sich um eine festgesetzte Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung. Die Fläche sollte vielseitig beispielbar sein und muss einem erhöhten Anspruch an Gestaltung und Aufenthaltsqualität gerecht werden. Die festgesetzten Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes sind primär dem Rad- und Fußverkehr vorbehalten. Die Dimensionen zwischen den Gestaltungselementen gestatten eine Benutzung durch den erforderlichen Verkehr für Anlieferung und die Durchfahrt von Müll- und Rettungsfahrzeugen. Nach Bedarf kann die Fläche auch für Wartungs-, Reparatur- und Reinigungsfahrten genutzt werden. Behindertengerechte Fahrzeuge haben unbeschränkt freie Durchfahrt.

Durch einen weiterführenden Rad- und Fußweg findet die Quartiersachse auch außerhalb des Plangebietes ihre Fortsetzung und bezieht somit die Kopfbauten Nord und Süd aktiv mit ein.

Ein festgesetzter Rad- und Fußweg am südlichen Ende der Privatstraße Industriehof bietet langfristig die Option zur Realisierung eines geeigneten Durchstiches.

Die freiraumplanerische Gestaltung der Verkehrsflächen unterliegt den Vorgaben der Landschaftsarchitekten „chora blau“ aus Hannover, die ihr Siegerkonzept aus dem städtebaulichen Wettbewerb unter dem Motiv „Leitströme“ gestellt haben.

Die Erstellung einer Erstanlage für die Verkehrsflächen schließt die Verlegung der erforderlichen Infrastruktur mit ein. Neben den obligatorischen Medien für die Träger der Energieversorgung und Kommunikation, Wasserver- und -entsorgung könnte auf dem Areal zusätzlich die Inbetriebnahme einer unterirdischen Rohrposttrasse realisiert werden.

Anfallendes Regenwasser wird über das südliche Regenrückhaltebecken kontrolliert in das Gewässer der Hunte-Wasseracht geleitet.

Zur Herstellung des Regenrückhaltebeckens und zum Einleiten von nicht belastetem Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer ist jeweils ein wasserrechtliches Verfahren durch die untere Wasserbehörde durchzuführen. Die Einleitungsmenge in oberirdische Gewässer ist immer durch geeignete Maßnahmen auf 1,5 l/s*ha zu begrenzen. Der Ansatz eines Bestandsabflusses ist nicht zulässig. Daher sind ausreichend große Flächen zu berücksichtigen, in der Flächenplanung mit einzubeziehen und zeichnerisch auszuweisen. Für Regenrückhaltebecken werden zur Instandhaltung auch entsprechende Zufahrtsmöglichkeiten und Unterhaltungswege erforderlich.

Im Bereich der inneren Erschließungswege müssen ausreichende Flächen für die Feuerwehr vorgesehen werden, die den Einsatz von Feuerwehr- und/oder Rettungsfahrzeugen mit einer Achslast von mindestens

10 t ausreichend ermöglichen. Etwaige Sperrpfosten oder -balken müssen der DIN 14090, Ziffer 2.2.9, entsprechen.

Für die Löschwasserversorgung ist im Bereich der inneren Erschließungswege eine ausreichende Anzahl an Löschwasserentnahmestellen gemäß den DVGW-Arbeitsblättern W 405 und W 331 mit einem Löschwasservermögen von mindestens 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden einzurichten.

Für die Entnahme von Löschwasser sind vornehmlich Überflurhydranten nach DIN 3222 im Einvernehmen mit dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen vorzusehen.

Die Löschwasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 140 m voneinander entfernt liegen.

5.1.7 Schallschutz

Zum Schutz der Wohnnachbarschaft vor unzulässigen gewerblichen Schallimmissionen des Bebauungsplanes S-835 sind gemäß DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ flächenbezogene Emissionskontingente L_{EK} gemäß Satzungstext für die jeweiligen Teilflächen TF 1 bis TF 7 der Beikarte „Teilflächen für die Geräuschkontingentierung nach DIN 45691“ festgesetzt worden. Die Emissionskontingente L_{EK} sind in unterschiedlicher Höhe getrennt für den Tag- und den Nachtzeitraum festgesetzt. Eine Vorbelastung des Lidl-Verbrauchermarktes an der Cloppenburg Straße 403 durch gewerbliche Nutzungen außerhalb des Plangebietes ist berücksichtigt worden.

Die Ausbreitungsrechnung erfolgt gemäß DIN 45691, ausschließlich unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung. Abschirmungen, Reflexionen, Bodendämpfungen, Meteorologieeinflüsse oder Richtungsmaße werden bei der Emissionskontingentierung nicht berücksichtigt. Bei einer Parzellierung der SO-Flächen und einer Bestimmung der jeweils zulässigen Einzel-Immissionskontingente in der Nachbarschaft ist die Berechnungsvorschrift der DIN 45691, Kap. 5 „Anwendung im Genehmigungsverfahren“, zu beachten.

Die Kontingentierung der SO-Gebiete erfolgt nach § 11 Abs. 2 BauNVO nach der Zweckbestimmung des Gebietes.

Passive Schallschutzmaßnahmen für die im Bebauungsplan festgesetzten SO-Nutzungen aufgrund des angrenzenden Straßenlärms sind aufgrund der prognostizierten Lärmbelastungen von unter 65 dB(A) nicht erforderlich. Im Baugenehmigungs- bzw. Anzeigeverfahren ist im Einzelnen die DIN 4109-2:2016-07, Teil 2 „Rechnerischer Nachweis der Erfüllung der Anforderungen an den Schallschutz im Hochbau“, zu beachten.

5.1.8 Altlasten

Die Gebäude der ehemaligen AEG Motorenwerke wurden im Zuge der Baureifmachung abgetragen und fachgerecht entsorgt. Nach Beginn der Arbeiten wurde schnell festgestellt, dass sich unterhalb der ausgebauten Fundamente weitere Betonreste und Bewehrungsseisen befinden, die aus dem früheren Rückbau noch älterer Bauwerke stammen mussten.

Am Ende des Prozesses wurde der Boden großflächig ausgetauscht und das Geländeniveau durch Füllsand höhenmäßig wieder ausgeglichen. Rückstände oder Verunreinigungen, die sich aus den Betriebsabläufen ergeben, sind nicht mehr nachweisbar.

Aufgrund des unverhältnismäßigen Aufwandes und auch im Hinblick auf eine Unbedenklichkeit verbleibt ein Teil der vorhandenen Ringleitung, teilweise unterhalb vorhandener Bäume, entlang der östlichen Plangebietsgrenze.

Gutachten

„Fachgutachterliche Begleitung des Altlasten- und Bodenmanagements, Quartier MediTech Oldenburg (MTO), Alter Postweg 75, Klingenbergplatz 1, 26133 Oldenburg“, erstellt März 2019 durch das Ingenieur-Büro Krauss & Coll, Geoconsult GmbH & Co. KG, Oldenburg.

Zur Untersuchung des Grundwasserpfad es wird eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Sollten Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden, erfolgen diese, wenn möglich, unabhängig bzw. im Einklang von zukünftigen Baumaßnahmen.

5.1.9 Kampfmittel

In der Zeit von Mai 2018 bis Februar 2019 ist auf dem Gelände eine umfangreiche Untersuchung des Bodens zum Ausschluss eines Kampfmittelverdachts vorgenommen worden. Als Ergebnis liegt ein Bericht der Firma Kampfmittelbergung GmbH mit seiner Niederlassung in Oldenburg vom 13.02.2019 vor. Im nördlichen und südöstlichen Plangebiet konnte aufgrund der Auswertung von historischen Luftbilddaufnahmen die Existenz von Kampfmitteln vorab ausgeschlossen werden. Insgesamt wurde eine Fläche von 31.690 m² untersucht. In der kampfmittelverdächtigen Fläche wurde ein Bodenaushub bis in Tiefen von 2,00 m bis 3,50 m unter der Geländeoberfläche vorgenommen. Im Zuge der Arbeiten wurden drei Bombentrichter freigelegt. Des Weiteren wurden einige Bombensplitter sichergestellt und dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen übergeben. Potenziell funktionsfähige Kampfmittel und Bodenblindgänger wurden nicht angetroffen. Da ein Kampfmittelverdacht, insbesondere in den Randbereichen des Plangebietes nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, ist bei allen Erdarbeiten eine baubegleitende Kampfmitteluntersuchung durchzuführen.

5.1.10 Artenschutz

Auswirkungen auf den Artenschutz

Im Plangebiet sind nur in geringem Umfang Lebensstätten zu erwarten, wobei geeignete Großgehölze auf den Grundstücksgrenzen bzw. auf angrenzenden Flächen stehen, so dass eine Betroffenheit im inneren Plangebiet ausgeschlossen werden kann.

Eine artenschutzrechtliche Problematik ist somit nicht zu erkennen, so dass zum derzeitigen Zeitpunkt davon ausgegangen werden kann, dass keine artenschutzrechtlichen Belange dem Vorhaben dauerhaft entgegenstehen.

Vermeidung, Minimierung, Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Vordringlich ist in der Bauleitplanung der Aspekt der Vermeidung und Minimierung von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu berücksichtigen.

Folgende Maßnahmen liegen in der Planung dem Bebauungsplan zugrunde:

Erhaltung der wertgebenden, einrahmenden Gehölzbestände. Zum Schutz des Traufbereiches der angrenzenden Bäume wird das Baufeld entsprechend zurückgenommen.

Zur Vermeidung der Gefährdung von Vögeln durch Kollisionen an Glasfassaden sind bauliche Vorgaben oder Maßnahmen umzusetzen. Das beinhaltet z. B. das Anbringen von Mustern, UV-absorbierender Schichten oder Außenjalousien.

5.1.11 Örtliche Bauvorschriften

Die Gebäude sollen zu einem gestalterisch einheitlichen Quartier zusammenwachsen. Daher muss für die Neubebauung generell eine einheitliche Materialität verwendet werden. Gefordert werden Fassaden oder Kombinationen aus Fassadenteilen, bei denen Glas, Metall, Fassadenplatten oder Betonwerkstein (z. B. Metall-Lochfassaden oder Metall-Rasterfassaden) verwendet werden. In deutlich untergeordnetem Maße von bis zu ca. 15 % der Fassadenfläche (ohne Öffnungen) sind zur Gliederung auch andere Materialien zulässig. Darüber hinaus soll die architektonische Dominanz der historischen Kasernengebäude bestehen bleiben. Klinker- bzw. Ziegelfassaden sind für die Neubauten daher als Hauptmaterial nicht zulässig.

Alle Gebäude sind mit begrünten Flachdächern auszubilden. Erforderliche Haustechnik soll vollständig und uneinsehbar hinter einer Attika untergebracht werden. Technikgeschosse auf den Häuserdächern sind ausgeschlossen. Ausnahmsweise kann die Fläche für die erforderliche

Dachbegrünung zur Installation von haustechnischen Anlagen bis max. 50 % reduziert werden.

Insgesamt soll in dem Quartier eine Differenzierung der Gebäudehöhen und Akzentuierung einzelner besonderer Bereiche erlebbar stattfinden. Nach Westen zur Wohnbebauung soll eine klare Bebauungskante mit einer an die vorhandene Bebauung angepassten Höhenentwicklung entstehen.

6. Gewichtung der unterschiedlichen städtebaulichen Belange

Die Bereitstellung von Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung Dienstleistungs- und Forschungszentrum stellt eine zentrale Entwicklungsaufgabe der Stadt Oldenburg dar. Im Rahmen dieser Bauleitplanverfahrens hat der städtebauliche Aspekt, d. h. die Schaffung eines Technologiestandortes in einem durch das step2025 definierten Bereich zur Entwicklung eines „Gesundheitsquartiers“, daher eine sehr hohe Priorität.

Aufgrund der Flächenverfügbarkeit des städtebaulichen Umfeldes und der vorhandenen Infrastruktur ist das geplante Areal für die Ansiedlung von technologieorientierten und wissenschaftsnahen Unternehmen und Einrichtungen sehr gut geeignet.

7. Städtebauliche Daten

Plangebietsgröße	ca.	6,83 ha
Baugebiete (SO)	ca.	3,89 ha
Straßenverkehrsfläche	ca.	1,88 ha
Grünflächen	ca.	1,01 ha
Gewässer	ca.	0,05 ha

8. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung

Der Stadt Oldenburg entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes S-835 für die Verfahrensdurchführung und die Veröffentlichung in Höhe von ca. 1.000 Euro. Die Durchführung des Verfahrens wird mit eigenen Personalmitteln umgesetzt. Darüber hinaus werden die Kosten für die Herstellung der Infrastrukturmaßnahmen im weiteren Bebauungsplanverfahren, spätestens zum Satzungsbeschluss ermittelt.

9. Gutachten

Entwässerungstechnisches Konzept des OOWV unter Mitwirkung des Fachplanungsbüros INGWA: „Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserkanal MTO-Gelände in Oldenburg“

Verkehrstechnisches Konzept des Fachplanungsbüros IST; Schortens

Schalltechnisches Gutachten des Fachdienstes Stadtentwicklung und Bauleitplanung

Bodengutachten des Ingenieur-Büros Krauss & Coll, Geoconsult

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) in seiner Sitzung am 24.02.2020 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, 27.04.2020

gez. Jürgen Krogmann

L.S.

Oberbürgermeister