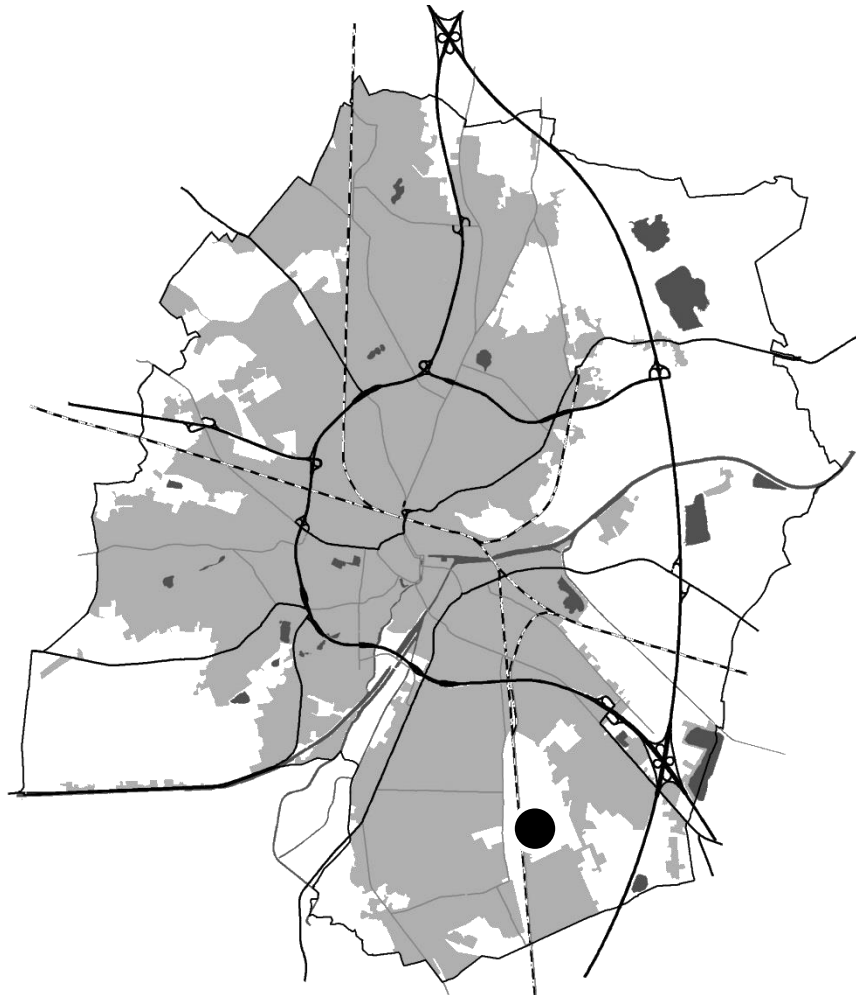




Bebauungsplan S-745 B

(östlich Am Bahndamm/nördlich Gerhard-Stalling-Straße)

Zusammenfassende Erklärung



Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan S-745 B (östlich Am Bahndamm/nördlich Gerhard-Stalling-Straße) mit örtlichen Bauvorschriften

gemäß § 10a Baugesetzbuch (BauGB)

1. Anlass und Ziel der Planung

Entsprechend den Leitziele des Stadtentwicklungsprogramms (step2025) im Zusammenwirken mit dem Wohnkonzept 2025 hat der Rat der Stadt Oldenburg am 3. Februar 2014 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan S-745 gefasst. Der ursprüngliche Geltungsbereich umfasste den im Stadtentwicklungsprogramm (step2025) dargestellten Entwicklungsraum (Lupenplan B „Hohe Moor“) östlich der Straße Am Bahndamm und südlich des Storchwegs. Zunächst wurde der Bebauungsplan S-745 A aufgestellt, der seit 2016 rechtsverbindlich ist.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes S-745 B (Flächengröße circa 14,2 Hektar) werden für den Teilbereich B die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbaulanderschließung östlich der Straße Am Bahndamm und eines Gewerbegebietes an der Gerhard-Stalling-Straße geschaffen. Das im Stadtentwicklungsprogramm (step2025) definierte Leitziel einer städtebaulichen Arrondierung östlich der Straße Am Bahndamm wird mit der Planung abschließend umgesetzt. Zur bauleitplanerischen Vorbereitung erfolgte die Änderung Nummer 63 des Flächennutzungsplanes.

Planungsziel ist es, ein vielfältiges Wohnraumangebot im Einfamilienhausbau (verdichtet und freistehend) sowie im Mehrfamilienhausbau zu erschließen. Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Leitplan beinhaltet ein vielfältiges Angebot an Gebäude- und Wohnungstypologien für insgesamt circa 150 Wohneinheiten. Hierdurch soll dem Wohnungsbedarf unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen und dem städtischen Handlungsansatz zur Schaffung preiswertem Wohnraum Rechnung getragen werden.

Das Erschließungskonzept sieht ein vom Bahndamm angelegtes Straßensystem mit einer parallel hierzu führenden Haupterschließungsachse vor. In Orientierung an das Grünkonzept des Teilbereiches A sollen umfangreiche Grünzonen vernetzenden Wegeverbindungen festgesetzt werden. Nördlich der Gerhard-Stalling-Straße soll als Abrundung des Gewerbegebietes Tweelbäke nicht störendes Gewerbe angesiedelt werden. Zur Steuerung einer aufeinander abgestimmten Bau- und Grundstücksgestaltung werden örtliche Bauvorschriften festgelegt. Die Bewältigung möglicher Lärmkonflikte (Verkehrs- und Gewerbelärm) erfolgt durch die Festsetzung geeigneter Lärmschutzvorkehrungen (Abstände und passiver Lärmschutz) auf Grundlage eines Lärmgutachtens.

Gemäß den Empfehlungen des Energiekonzeptes ist eine geologische Machbarkeitsstudie - Kaltes Nahwärmenetz „Am Bahndamm/Gerhard-Stalling-Straße“ - erarbeitet worden. Demzufolge ist ein auf Erdwärme basierendes „Kaltes Nahwärmenetz“ im Plangebiet auf Ebene der Erschließungsplanung umsetzbar. Das Sondenfeld für die Erdbohrungen sowie eine Betriebszentrale könnten im Bereich der öffentlichen Grünfläche untergebracht werden. Im Bebauungsplan werden allgemein die Zulässigkeitskriterien für das Nahwärmenetz definiert. Ergänzend erfolgt die Festsetzung einer verpflichtenden Installation von Solaranlagen für die Wohngebäude, um eine nachhaltige Stromversorgung zu gewährleisten.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

In der Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 BauGB wurden die naturschutzfachlichen Aspekte gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB betrachtet. In der Umweltprüfung wurden die durch das Planvorhaben voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und eine Eingriffsbilanzierung nach § 1 a Absatz 3 BauGB erstellt. Es werden innerhalb des Plangebietes hochwertige Grünlandbereiche in ihrer Funktion als Kompensationsflächen zu den Bebauungsplänen S-709 und S-710 in Anspruch genommen. Für die Überplanung eines Biotops (GB-OL S 2815/132) wurde eine Befreiung gemäß § 30 Absatz 4 Bundesnaturschutzgesetz (vom 20. August 2019, Aktenzeichen: 432-N1 133/132) erteilt. Der ermittelte Eingriff soll durch Ersatzmaßnahmen im Everstenmoor und in der Hausbäkeniederung (circa 21,8 Hektar) sowie in Iprump/Blankenburger Klostermark (circa 1,4 Hektar) ausgeglichen werden.

3. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB erfolgte durch eine Bürgerversammlung am 28. Januar 2019 ohne wesentliche Einwände. In der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB vom 1. Oktober bis 2. November 2018 wurden überwiegend keine Bedenken geäußert. Auf Veranlassung der Stellungnahme der Deutschen Bahn AG, die auf die im Plangebiet gelegene Bahnliegenschaft (gewidmete Eisenbahnbetriebsanlage) hinwies, wurde die plannotwendige Freistellung der Fläche von den Betriebszwecken nach § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) beantragt und am 14. April 2020 durch das zuständige Eisenbahn-Bundesamt (EBA) erteilt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 16. Juni 2020 bis 24. Juli 2020 wurden seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben. Von den Behörden oder Träger öffentlicher Belange wurden lediglich Hinweise vorgebracht.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird das im step2025 dargestellte Leitziel (Lupenplan B „Hohe Moor“) abschließend umgesetzt. Bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes sind verschiedene Erschließungsvarianten (Ringerschließung, Anschluss an die Gerhard-Stalling-Straße) erörtert worden. Zugunsten eines flächensparenden Erschließungssystems und der Schaffung großer zusammenhängender Grünzonen ist das vorliegende Baukonzept gewählt worden. Notwendige Abstände zu den anschließenden Schutzgebieten werden eingehalten. Die im südlichen Planungsraum vorhandenen Gehölzstrukturen können in Abstimmung mit dem gewerblichen Entwicklungsbedarf zum Teil erhalten werden.