

# Bebauungsplan N-826

## (Schagenweg)

ohne  
örtliche Bauvorschriften

### Begründung

- Stand:  Entwurf f. Auslegungsbeschluss  
 Ämterbeteiligung,  
 ASB:  
 Entwurf Satzungsbeschluss, ASB:  
 Rechtsverbindlich seit: 21. Juni 2019



## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>4</b>
1.1 Anlass	4
1.2 Ziel der Planung	4
<b>2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
2.1 Lage des Plangebietes	4
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	5
2.3 Eigentumsverhältnisse	5
<b>3. Planungsrechtliche Situation</b>	<b>5</b>
3.1 Landes- und Regionalplanung	5
3.2 Landschaftsplanung	6
3.3 Stadtentwicklungsplanung	6
3.4 Sonstige gesetzliche Vorschriften und Fachplanungen	7
3.5 Flächennutzungsplan (FNP)	7
3.6 Bebauungspläne	7
<b>4. Bestandsbeschreibung</b>	<b>8</b>
4.1 Städtebau	8
4.2. Verkehr	9
4.3 Entwässerung	9
4.4 Soziale Infrastruktur	10
4.4 Naturschutz, Landschaftsschutz und Artenschutz	10
4.5 Immissionsschutz	11
4.6 Bodenverhältnisse	11
4.7 Nichtdurchführung einer Umweltprüfung	12
<b>5. Planinhalte</b>	<b>12</b>
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	12
5.1.1 Art der baulichen Nutzung	13
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung	13
5.1.3 Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche	14
5.1.4 Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen	14
5.1.5 Grünordnerische Festsetzungen	15

5.1.6	Verkehr, Ver- und Entsorgung	15
5.1.7	Schallschutz	15
5.1.8	Altlasten	16
5.1.9	Kampfmittel	16
5.1.10	Artenschutz	16
5.1.11	Sonstige Festsetzungen	18
5.1.12	Nachrichtliche Übernahmen	18
<b>6.</b>	<b>Gewichtung der unterschiedlichen städtebaulichen Belange</b>	<b>18</b>
<b>7.</b>	<b>Städtebauliche Daten</b>	<b>18</b>
<b>8.</b>	<b>Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung</b>	<b>19</b>
<b>9.</b>	<b>Gutachten</b>	<b>19</b>

Anlagen:

1. Städtebaulicher Leitplan
2. Bestandsplan

## **1. Anlass und Ziel der Planung**

### **1.1 Anlass**

Südlich der Kreyenstraße und westlich des Schagenweges steht eine Freifläche für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung. Das verfügbare Areal hat insgesamt eine Größe von 0,54 ha und liegt im zentrumsnahen Stadtteil Nadorst, der eine sehr gute Ausstattung mit Infrastruktur aufweist. Über den Schagenweg, der in die Kreyenstraße mündet, ist das Plangebiet in das vorhandene städtische und überörtliche Verkehrsnetz gut eingebunden. Die Innenstadt ist für die verschiedenen Verkehrsteilnehmer gut erreichbar.

### **1.2 Ziel der Planung**

Planungsziel ist die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, um der Nachfrage nach Einzel- und Doppelhäusern nachzukommen. Der Standort ist hierfür aufgrund der Nähe zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie der guten Anbindung des Gebietes an die Innenstadt und an die Autobahn besonders geeignet.

Im Plangebiet ergibt sich die Möglichkeit, eine bereits erschlossene Freifläche einer baulichen Nutzung zuzuführen. Diese grenzt an bereits vorhandene und geplante Wohnbebauung an. Durch eine Nachverdichtung an diesem Standort kann die zusätzliche Inanspruchnahme von Freiflächen vermieden werden. Daher kann die Umnutzung der Brachfläche als Maßnahme der Innenentwicklung gefördert werden.

Entsprechend der Nutzungsstruktur in den angrenzenden Bereichen soll im Plangebiet ein Wohnquartier mit Einzel- und Doppelhäusern entstehen. Insbesondere soll damit der Wohnraumbedarf junger Familien gedeckt werden, da diesbezüglich im Stadtgebiet weiterhin eine hohe Nachfrage besteht, die gegenwärtig nicht gedeckt werden kann.

Die Baukonzept Nord GmbH plant die Errichtung von fünf Einzelhäusern und zwei Doppelhäusern bzw. Zweifamilienhäusern im Plangebiet, so dass insgesamt neun neue Wohneinheiten entstehen können.

Zur Umsetzung der Planungsziele ist die Aufstellung des Bebauungsplanes N-826 (Schagenweg) zur Innenentwicklung vorgesehen. Der Plan wird als Angebotsplan aufgestellt.

## **2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich**

### **2.1 Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Nadorst südlich der Kreyenstraße und östlich der Autobahn A 29 mit der Autobahnanschlussstelle Oldenburg-Nadorst. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über den Schagenweg. Das Plangebiet ist derzeit mit einzelnen Bäumen und Sträuchern innerhalb einer Rasenfläche bzw. aufgelassenen Grünfläche be-

grünt. Aufgrund der privaten Eigentumsverhältnisse ist das Grundstück der Öffentlichkeit nicht zugänglich und dient somit nicht als Erholungs- oder Freizeitfläche.

Nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzend sind freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser mit ein bis zwei Vollgeschossen vorhanden, die über den Schagenweg erschlossen werden. Im Nordwesten befindet sich überwiegend eine eingeschossige Wohnbebauung mit verkehrlicher Anbindung über die Straße In der Allmende. Ein südlich gelegenes Wohngrundstück mit einem zweigeschossigen Gebäude ist an den Schagenweg angebunden. Außerdem befindet sich dort auch eine Lagerhalle. Nordwestlich des Plangebietes wurde für eine ehemals genutzte Gewerbefläche der Bebauungsplan N-809 (südlich Kreyenstraße/westlich Schagenweg) aufgestellt. Dieser Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für den Bau einer Wohnanlage für Betreutes Wohnen einschließlich einer Pflegewohngemeinschaft. Zudem sind zweigeschossige Mehrfamilienhäuser, eingeschossige Einfamilienhäuser und ein Wohn- und Geschäftshaus an der Kreyenstraße vorgesehen. An der Kreyenstraße befindet sich im Bestand eine Mischnutzung mit Einrichtungen aus Dienstleistungen, Gewerbe und Wohnen. Außerdem sind in nordwestlicher Richtung das Oldenburger Kegelzentrum sowie ein Sportcenter und in östlicher Richtung entlang der Nadorster Straße mehrere Autohäuser vorhanden.

## 2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 202/1 und 202/6. Nördlich grenzt der Bebauungsplan N-809 (südlich Kreyenstraße/westlich Schagenweg) an. Im Westen und Osten grenzen Wohngrundstücke, im Süden der Schagenweg an.

## 2.3 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich mit Ausnahme des Grundstücks Schagenweg 27 im Eigentum der Baukonzept Nord GmbH.

# 3. Planungsrechtliche Situation

## 3.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß dem Landes-Raumordnungsprogramm (LROP 2017) hat Oldenburg die Funktion eines Oberzentrums.

Die Funktionen der Oberzentren sind zur Erhaltung einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen zu sichern und zu entwickeln. In Oberzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den spezialisierten höheren Bedarf bereitzustellen. Oberzentren haben zugleich die mittel- und grundzentralen Versorgungsaufgaben zu leisten.

### 3.2 Landschaftsplanung

Im Landschaftsrahmenplan der Stadt Oldenburg (Fortschreibung 2016) werden für das Plangebiet keine Besonderheiten in Bezug auf Schutz, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft herausgestellt. Im Zielkonzept werden für das Plangebiet lediglich "umweltverträgliche Nutzungen in allen übrigen Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittleren Bedeutung für alle Schutzgüter" formuliert. Schutzgebiete sind nicht ausgebildet. Am Schagenweg sind die Alteichen als Naturdenkmal geschützt.

Im Einzelnen sind für die Schutzgüter folgende Bewertungen im Landschaftsrahmenplan vorgenommen worden:

- In der Karte "Arten und Biotope" wird für das Plangebiet eine Einzel- und Reihenhausbauung mit geringer Wertigkeit (WS 2) dargestellt. Am Schagenweg sind Wallheckenabschnitte hervorgehoben. Wallhecken unterliegen zudem dem gesetzlichen Schutz als geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).
- Für den Boden- und Wasserhaushalt sowie für die Stoffretention liegen keine besonderen Wertigkeiten vor.
- Für das Schutzgut Klima/Luft unterliegen gehölzreiche Gärten und größere Gehölzbestände an der Autobahn einer besonderen Funktionsfähigkeit von Klima und Luft, während übrige Siedlungsbereiche eine beeinträchtigte/gefährdete Funktionsfähigkeit aufweisen.
- Nach der Bewertung der Landschaftsbildeinheiten handelt es sich um eine Landschaftsbildeinheit von sehr geringer Bedeutung. Zudem werden aufgrund der Lage zur Autobahn überlagernde Beeinträchtigungen und Gefährdungen durch Schadstoffeinträge und Lärmbereiche abgegrenzt.

### 3.3 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 vorhanden sind, angesiedelt werden. Dabei ist ein ausgewogenes Wohnangebot für verschiedene Nachfragegruppen unter der Berücksichtigung von bezahlbarem Wohnraum bereitzustellen. Auch sollen autofreie Quartiere unterstützt werden.

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

Zwar befindet sich das Plangebiet unmittelbar außerhalb des Autobahnringes, dennoch ist dies hervorragend an das Verkehrsnetz sowie an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Auch befinden sich eine Vielzahl von Infrastruktureinrichtungen sowie Einrichtungen des

täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe. Zudem befindet sich das Areal innerhalb des sogenannten zweiten Rings, in dem eine Nachverdichtung auf Augenmaß angestrebt wird. Die geplante Nutzung der bisher unbebauten Fläche entspricht somit den Zielen des Stadtentwicklungsprogramms.

### 3.4 Sonstige gesetzliche Vorschriften und Fachplanungen

In Teilen des Plangebietes und nordöstlich angrenzend gilt der Fluchtlinienplan N-212 vom 07.07.1960. Hier sind Erschließungsstraßen und überbaubare Flächen festgesetzt.

Mit dem Beschluss des Rates der Stadt Oldenburg vom 29.09.2016 müssen bei Bauleitplanungen auf nicht städtischen Grundstücken 10 % der geplanten Wohnungen für preiswerten Wohnraum vorgesehen werden. Dies ist zu beachten, sofern mehr als fünf Wohnungen entstehen und erfolgt zeitgebunden für 10 Jahre. Aufgrund der in den letzten Jahren stark gestiegenen Zuwanderungsrate besteht in der Stadt Oldenburg ein besonderes städtebauliches Interesse an der Siedlungsentwicklung zur Bereitstellung eines vielfältigen Wohnraumangebotes, das den Bedürfnissen der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen Rechnung trägt. Insbesondere das Nachfragepotenzial nach preiswertem Wohnraum in Oldenburg ist sehr hoch. Die rechtliche Absicherung dieser Quote erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Oldenburg und dem Planbegünstigten.

Zur Berücksichtigung des Klimaschutzes wurde ein Energiekonzept ausgearbeitet, dessen Regelungen im städtebaulichen Vertrag festgehalten werden.

### 3.5 Flächennutzungsplan (FNP)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 1996 (FNP '96) der Stadt Oldenburg, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 06.06.2014, wird der Planbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Außerhalb des Plangebietes sind im Nordwesten, Norden und im Nordosten nach der Berichtigung Nr. 23 vom 08.04.2016 des Flächennutzungsplanes Wohnbauflächen dargestellt. Im Westen und Südwesten sind bis zur Autobahn gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Da die vorliegende Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt wird, ist der Flächennutzungsplan entsprechend zu berichtigen (Zielsetzung: Wohnbaufläche).

### 3.6 Bebauungspläne

Für den Bereich des Plangebietes gilt fast ausschließlich der Bebauungsplan N-580, der seit dem 17.07.1981 rechtsverbindlich ist. Dieser setzt ein Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen hinsichtlich der Immissionen (GEe) fest. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer

Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 begrenzt. Es sind drei Vollgeschosse zulässig. Die überbaubaren Flächen sind unter Berücksichtigung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen flächendeckend ausgewiesen.

Für den nördlichen Zipfel gilt der Bebauungsplan N-809. Dieser ist seit dem 08.04.2016 rechtsverbindlich und setzt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes N-826 ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Maximal ist ein Vollgeschoss bei einer Grundflächenzahl von 0,4 zulässig.

Nach Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes N-826 treten die bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne N-580 und N-809 sowie die Festsetzungen des Fluchtlinienplanes N-212 für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

## **4. Bestandsbeschreibung**

### **4.1 Städtebau**

Die Flächen im Plangebiet waren ursprünglich für gewerbliche Nutzungen vorgesehen, konnten jedoch keiner baulichen Nutzung zugeführt werden. Derzeit befindet sich auf dem Grundstück eine Gartennutzung mit offenen Rasenflächen und einzelnen Gehölzinseln/Sukzessionsgehölzen.

Nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser mit ein bis zwei Vollgeschossen, die über den Schagenweg erschlossen werden. Im Nordwesten ist überwiegend eine eingeschossige Wohnbebauung vorhanden, die über eine verkehrliche Anbindung über die Straße In der Allmende angebunden ist. Ein südlich gelegenes Wohngrundstück mit einem zweigeschossigen Gebäude ist an den Schagenweg angebunden. Außerdem befindet sich dort auch eine Lagerhalle. Nordwestlich des Plangebietes wurde für eine ehemals genutzte Gewerbefläche der Bebauungsplan N-809 (südlich Kreyenstraße/westlich Schagenweg) aufgestellt. Dieser Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für den Bau einer Wohnanlage für Betreutes Wohnen einschließlich einer Pflegewohngemeinschaft. Zudem sind zweigeschossige Mehrfamilienhäuser, eingeschossige Einfamilienhäuser und ein Wohn- und Geschäftshaus an der Kreyenstraße vorgesehen.

An der Kreyenstraße befindet sich im Bestand eine Mischnutzung mit Einrichtungen aus Dienstleistungen, Gewerbe und Wohnen. Außerdem sind in nordwestlicher Richtung das Oldenburger Kegelzentrum sowie ein Sportcenter und in östlicher Richtung entlang der Nadorster Straße mehrere Autohäuser vorhanden.



#### 4.2. Verkehr

Das Plangebiet ist verkehrlich über den Schagenweg angebunden. Der Schagenweg führt in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet in die Kreyenstraße und anschließend in die Nadorster Straße. Zusätzlich erfolgt eine fußläufige Anbindung des Plangebietes in nordwestlicher Richtung zur Kreyenstraße.

Von der Nadorster Straße, in ca. 450 m Entfernung zum Plangebiet, befindet sich die Bushaltestelle Flötenstraße. Diese wird stündlich von der Linie 340 bedient.

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch sowie durch den ÖPNV voll erschlossen.

#### 4.3 Entwässerung

Im Plangebiet ist kein Regenwasserkanalnetz vorhanden. Die ca. 70 m südlich gelegene Entwässerung der Nordtangente - K 347 - kommt als Vorfluter für die Einleitung nicht in Frage, da sie zu weit entfernt liegt. Das Ingenieurbüro Börjes GmbH & Co. KG aus Westerstede wurde mit der Erstellung eines umsetzbaren Entwässerungskonzeptes für das **Oberflächenwasser** beauftragt. Da sich auf den nordöstlich angrenzenden Flächen Entwässerungsprobleme darstellen, wurden die angrenzenden Grundstücke in diesem Bereich im Entwässerungskonzept mit berücksichtigt.

Das Oberflächenentwässerungskonzept kommt zu dem Ergebnis, dass das anfallende Regenwasser über Kanäle DN 250 gedrosselt dem Straßenseitengraben zugeführt werden soll. Der erforderliche Regenrückhalteraum (RRR) wird über unterirdisch angeordnete Rigolenkästen hergestellt. Da der Straßenseitengraben lediglich eine Tiefe von 60 cm aufweist und eine ausreichende Überdeckung des Regenwasserkanals (RWK) nicht gegeben ist, ist eine Aufhöhung der Planungsflächen um ca. 0,30 m bis ca. 1,00 m notwendig.

Der vorhandene Vorfluter zwischen dem Plangebiet und der bestehenden Bebauung an der nordöstlichen Plangebietsgrenze wird an das System angeschlossen. Hierfür ist das Sohlgefälle so anzupassen, dass die zukünftige Fließrichtung von Norden nach Süden verläuft. Von der nordwestlichen bis südwestlichen Planungsgrenze ist eine Fläche für die Errichtung einer Oberflächenentwässerung vorgesehen. Die Art der Entwässerung ist von der späteren Ausführung und dem Ausmaß der Geländeauffüllung abhängig.

Weitere Details zur geplanten Oberflächenentwässerung sind dem Entwässerungskonzept zu entnehmen.

Für **Schmutzwasser** liegt eine Schmutzwasserkanalisation vor, in welche grundsätzlich das anfallende Schmutzwasser eingeleitet werden kann.

#### 4.4 Soziale Infrastruktur

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Grundschule Nadorst mit verlässlicher Schulzeit am Vormittag und darüber hinaus je nach Bedarf als Offene Ganztagschule sowie der verlässlichen Katholischen Grundschule Harlingerstraße.

#### 4.4 Naturschutz, Landschaftsschutz und Artenschutz

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit der Wiefelsteder Geestplatte innerhalb der Landschaftseinheit Oldenburger Geest.

Der natürlich anstehende Boden ist ein Podsol-Pseudogley aus Geschiebedecksanden über Geschiebelehm, z. T. über Ton.<sup>1</sup>

Gemäß Daten des LBEG handelt es sich um einen Grundwasserflurabstand von über 2,50 m bis 5,00 m zur Grundwasseroberfläche. Die Grundwasserneubildungsrate ist mit etwa 151 mm/Jahr bis 200 mm/Jahr von mittlerem Wert, wobei die Schutzfunktion der grundwasserüberdeckenden Bodenschichten hoch eingestuft wird.

Die Bedeutung dieser innerstädtischen Fläche für Natur und Landschaft wird zum einen durch die Gartennutzung und die rückwärtige aufgelassene Gartenfläche bestimmt sowie durch die bestehende gewerbliche und wohnbauliche Nutzung im Umfeld des Plangebietes.

Das Wohngrundstück im Süden wird geprägt durch ein Bestandswohngebäude mit gepflasterten Hof- und Parkplatzflächen sowie Raseneinfassungen und Ziergehölze. Zum Schagenweg grenzt eine dichte Hecke (Thuja) das Grundstück ein. Nordöstlich des Gebäudes befindet sich noch ein kleiner Nadelgehölzbestand.

Der rückwärtige Gartenbereich ist aus der Nutzung genommen und weist eine grasreiche Hochstaudenflur mit Weidelgras, wolligem Honiggras, Straußgras, kriechendem Hahnenfuß, Kratzdistel und in den Randbereichen zunehmend Brennesseln und Weidenröschen auf. Mittig kommt sukzessiv Weiden- und Brombeergebüsch auf. Der Bereich ist zwischenzeitlich teilweise abgeräumt und eingeebnet worden.

Zwischen dem Wohngrundstück und der Freifläche ist eine Halle mit umgebenden Pflasterflächen neu errichtet worden, nicht überbaubare Flächen in den Randbereichen sind gärtnerisch gestaltet.

---

<sup>1</sup> NIBIS Kartenserver Niedersächsisches Bodeninformationssystem, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

An den Parzellenrändern zur angrenzenden Wohnnutzung kommen noch einzelne Gehölze - neben Brombeergebüsch auch Birken, Hasel, Bergahorn etc. - vor.

Schutzgebiete oder geschützte Objekte und Biotope sind im Plangebiet nicht ausgeprägt. Am Schagenweg sind die Alteichen als Naturdenkmal geschützt. Wallhecken unterliegen zudem dem gesetzlichen Schutz als geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Mit den Strukturen im Plangebiet, vor allem den Gehölzbeständen, sind siedlungstolerante, ubiquitäre Brutvögel zu erwarten, wobei es sich ausschließlich um Gehölzbrüter handeln wird. Zum Vorkommen von Fledermäusen wurden vom 08.10.2012 bis 18.10.2012 Erfassungen durchgeführt und die Ergebnisse in einem Gutachten zu Jagdaktivitäten und zu Quartieren durchgeführt (vgl. NWP (2012): Bebauungsplan „Kreyenstraße/Schagenweg“ - Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Fledermausquartierskontrolle). So konnten mit Abendsegler und Zwergfledermaus zwei Fledermausarten in jeweils geringer Individuendichte jagend - ohne quartiersanzeigendes Schwärmen - im Gebiet festgestellt werden.

Die Begutachtung der Bäume erbrachte keine Hinweise auf Fledermausquartiere im Untersuchungsgebiet. Die Gehölze des Plangebietes sind entweder zu klein (Eignung für Wochenstuben erst ab einem Stammdurchmesser von etwa 30 cm und eine Eignung als Winterquartier ab einem Stammdurchmesser von 50 cm, jeweils auf Höhe des Quartiers) oder es handelt sich zum überwiegenden Teil um Nadelbäume, in denen sich nur selten Fledermausquartiere befinden.

#### 4.5 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch den Verlauf der Autobahn A 293 in westlicher Richtung sowie der Nordtangente in südlicher Richtung lärmtechnisch vorbelastet. Zudem resultiert eine weitere Geräuschbelastung des Plangebietes aus den vorhandenen Gewerbebetrieben. Hierzu wird auf Kapitel 5.1.7 verwiesen.

#### 4.6 Bodenverhältnisse

Für das Gebiet des Bebauungsplanes N-809 sowie des Plangebietes wurde eine Untersuchung zur Bodenkontamination durch das Büro Krauss & Partner im Februar 2012 durchgeführt. Dies kam zu dem Ergebnis, dass nördlich des Plangebietes, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes N-809, Kontaminationen durch eine ehemalige Tankstelle vorhanden sind. Weiter liegt eine Untersuchung vom April 2015 vom Büro Böker und Partner vor. Darin wurde festgestellt, dass mit Ausnahme eines Teilbereiches keine erhöhten Schadstoffgehalte und somit Hinweise für eine Bodenbelastung vorliegen. Die Sanierung der belasteten Bereiche außerhalb des Plangebietes erfolgt im Rahmen der dortigen

Erschließungsplanung. Für das Plangebiet selbst ist von keiner Bodenkontamination auszugehen.

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 4.275 m<sup>2</sup> und ist somit deutlich kleiner als 20 000 m<sup>2</sup>. Nach § 13 a BauGB ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die eine Grundfläche von weniger als 20 000 m<sup>2</sup> aufweisen, eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich, sofern auch ein konkretes umweltverträglichkeitsprüfungspflichtiges 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 überwiegender Wohnbebauung und der guten verkehrlichen Anbindung an die Innenstadt sowie der guten ÖPNV-Versorgung ist die Freifläche am Schagenweg für eine Innenentwicklung zu Wohnzwecken sehr gut geeignet. Als Maßnahme der Innenentwicklung ergibt sich daher die Möglichkeit, auf dem Grundstück der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern nachzukommen und der Deckung des bestehenden Wohnbedarfs Rechnung zu tragen. Die mittlere Grundstücksausnutzung und Verdichtung ergibt sich aus den angrenzenden Strukturen.

### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der städtebauliche Leitplan sieht folgende Grundzüge für die Überplanung des Plangebietes vor:

- Fünf neu zu errichtende Einfamilienhäuser sowie ein bestehendes Einfamilienhaus,
- zwei neu zu errichtende Doppelhäuser,
- Grundstücksgrößen zwischen ca. 450 m<sup>2</sup> und 760 m<sup>2</sup>,
- die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine 5,00 m breite private Erschließungsstraße mit Wendehammer (Durchmesser 20,00 m),
- Erschließung der einzelnen Grundstücke über Wohnwege sowie über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vom Wendehammer abgehend,
- Fuß- und Radanbindung Richtung Norden.

Damit werden in dem Plangebiet neun neue Wohneinheiten geschaffen. Anhand eines städtebaulichen Leitplanes werden die Aufteilung der Grundstücke und das Bebauungskonzept dargestellt.

#### Allgemeines Wohngebiet (WA):

Als Art der baulichen Nutzung wird aufgrund der angrenzenden Struktur sowie der geplanten Nutzung ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Wohngebäude gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO als allgemein zulässige Nutzung zulässig. Ergänzend sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke würden ein für den Schagenweg zu hohes Verkehrsaufkommen erzielen und werden daher von der Nutzung ausgenommen. Gleiches gilt für Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen. Sie widersprechen der Zielsetzung, die bisherige Freifläche zum Zwecke eines Wohngebietes aufzuwerten. Aufgrund der umgebenden Bebauungsstrukturen mit prägender Wohnbebauung aber auch gewerblicher Nutzung werden die oben genannten zulässigen Nutzungen im Plangebiet als verträglich beurteilt. Wegen der Größe des Plangebietes wird davon ausgegangen, dass diese die bestehenden Infrastruktureinrichtungen lediglich ergänzen, jedoch keine Konkurrenzsituationen geschaffen werden.

### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den angrenzenden Strukturen und der geplanten Nachverdichtung. Für das Plangebiet wird somit eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Dadurch ist eine

lockere Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern möglich, die gleichzeitig eine optimale Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf eins beschränkt, da der überwiegende Anteil der bestehenden Wohnbebauung ebenfalls über ein Vollgeschoss verfügt. Damit sich im Plangebiet eine einheitliche Dachlandschaft entwickelt, darf die Gebäudehöhe 22,60 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten. Die maximale Gebäudehöhe wird in Meter über Normalhöhennull (NHN) angegeben. Mit dieser Festsetzung können, nach Auffüllung des Geländes, Gebäude mit einer Gesamthöhe von maximal ca. 9,00 m entstehen.

Ausnahmsweise können untergeordnete technische Dachaufbauten die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1,00 m überschreiten.

### 5.1.3 Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche

Für das Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Eine Längenbegrenzung ist nicht erforderlich, da durch die Grundstückszuschnitte und der Anlage der überbaubaren Fläche nur Gebäudelängen entstehen können, die sich auch in die angrenzenden Strukturen einfügen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen begrenzt. Diese verlaufen überwiegend in einem Abstand von 3,00 m parallel zu den Erschließungsstraßen bzw. zu den Grundstücksgrenzen. Lediglich im Südwesten und Südosten des Plangebiets wird davon abgewichen, da eine Bebauungstiefe von 15,00 m bzw. 16,00 m für die Errichtung eines Ein- oder Zweifamilienhauses ausreichend dimensioniert ist.

Eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 1,00 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.

### 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 für Ein- und Zweifamilienhäuser ein bis zwei Stellplätze je Wohnung.

Die erforderlichen Stellplätze werden auf den jeweiligen Grundstücken angeordnet. An der privaten Verkehrsfläche am Schagenweg sind insgesamt sechs öffentliche Stellplätze vorgesehen: zwei an der Einmündung zum Schagenweg und vier weitere im Bereich des Wendekreises.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Carports und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der privaten Erschließungsstraße sowie entlang des Schagenweges bis zu einem Abstand von 3,00 m nicht

zulässig. Ziel der Festsetzung ist es, unverbaute Vorgartenbereiche zu erlangen.

#### 5.1.5 Grünordnerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan wird im Bereich des Wendekreises eine private Grünfläche sowie eine Grünfläche entlang des Grabens mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzt.

Zur Begrünung des Plangebietes sind private Stellplatzflächen ab vier Einstellplätzen und deren Zufahrten mit einer Umpflanzung in Form einer Hecke aus folgenden Arten zu versehen: Hainbuche (*Carpinus betulus*); Rotbuche (*Fagus sylvatica*); Liguster (*Ligustrum vulgare*); Weißdorn (*Crataegus monogyna*). Für eine Zufahrt und zusätzliche Zugänge darf die Umpflanzung in maximal 6,00 m Breite unterbrochen werden. Die Mindestbreite der Hecke muss 0,50 m betragen, die Mindesthöhe 1,00 m.

#### 5.1.6 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Schagenweg mittels einer privaten Zuwegung mit Wendepunkt. Die Zuwegung bis zum Wendekreis erfolgt in 5,00 m Breite. Die einzelnen Grundstücke werden über Wohnwege bzw. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vom Wendekreis abgehend erschlossen und verfügen über eine Breite von 3,00 m. Die Wendeanlage verfügt über einen Durchmesser von 20,00 m und ist damit ausreichend für Müll- und Rettungsfahrzeuge dimensioniert.

Um die Erreichbarkeit des Gebietes zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu verbessern, wird das Plangebiet zusätzlich vom Wendekreis aus durch die Verlängerung des privaten Wohnweges als Fuß- und Radweg erschlossen. Über das angrenzende Plangebiet N-809 ist somit die Anbindung an die Kreyenstraße gegeben.

Die **Müllabholung** ist durch die Anlage des ausreichend dimensionierten Wendekreises gesichert, so dass die Mülltonnen auf den einzelnen Grundstücken abgeholt werden können. Lediglich müssen die Bewohner des nördlichsten Grundstücks ihre Mülltonnen an den Wendekreis stellen. Die Entfernung liegt deutlich unter 100 m und ist somit als zumutbar zu bewerten.

Zur Sicherung der schadlosen **Oberflächenentwässerung** wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Das anfallende Regenwasser wird über Kanäle DN 250 und unterirdischen Rigolenkästen gedrosselt dem Straßenseitengraben zugeführt, vgl. Kapitel 4.3.

#### 5.1.7 Schallschutz

Zur Prüfung der Auswirkungen der Geräuschbelastung durch den Verlauf der Autobahn A 293 in westlicher Richtung sowie der Nordtangente in südlicher Richtung und der angrenzenden Gewerbebetriebe wurde ein Schallschutzgutachten durch das Büro itap erstellt.

Als relevante Lärmquellen zur Beurteilung der Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm sind die Autobahn A 293 sowie die Nordtangente ausschlaggebend. Als Immissionspunkte mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes und damit Immissionsrichtwerten von 55/40 dB(A) tags/nachts werden die Geräuschimmissionen flächenhaft in Form von Rasterberechnungen im zukünftig am stärksten belasteten 2. Obergeschoss (Aufpunkthöhe 7,60 m) durchgeführt.

Im Plangebiet werden die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete bei freier Schallausbreitung im Tagzeitraum um 1 bis 5 dB(A) überschritten, so dass passive Schallschutzmaßnahmen am Bau erforderlich sind. Nachts wird der Orientierungswert bei freier Schallausbreitung im gesamten Plangebiet um 4 bis zu 7 dB(A) überschritten.

Um die zukünftige Wohnbebauung zu schützen, wird für das gesamte Plangebiet der Lärmpegelbereich III festgesetzt und mit den Schalldämm-Maßen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Für Außenbauteile, Schlafräume und Aufenthaltsbereiche im Freien werden passive Maßnahmen festgesetzt.

In der Nähe des Plangebietes befinden sich ein Autohändler sowie eine Tankstelle, die als beurteilungsrelevant einzustufen sind. Zu den beurteilungsrelevanten Parkplätzen gehören ebenfalls die des Fitnessstudios, des Kegelcentrums und die der Physiotherapie- und Zahnarztpraxis.

Die Berechnung der Beurteilungspegel und der Spitzenpegel kommt zu dem Ergebnis, dass tags und nachts die Richtwerte der TA Lärm insgesamt eingehalten bzw. unterschritten werden. Konflikte bezüglich gewerblicher Geräuschimmissionen sind daher weder tags noch nachts zu erwarten.

#### 5.1.8 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Altlasten bekannt.

#### 5.1.9 Kampfmittel

Nach der städtischen Kampfmittelbelastungskarte besteht kein Kampfmittelverdacht.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Bombenblindgänger, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

#### 5.1.10 Artenschutz

Bei den Flächen des Plangebietes handelt es sich um private Grünflächen, die im rückwärtigen Bereich aufgeweitet sind. Das zum Schagenweg schmalere Grundstück wird durch eine Hecke zur Straße abgeschirmt, daran schließt sich noch ein kleines Siedlungsgehölz mit Nadelbäumen an. Nach Norden grenzen offene Rasen- bzw. durch aufgelassene Nutzung brachliegende bzw. teilweise abgeräumte Freiflächen an,



in denen mittig noch einzelne Gehölzinseln (überwiegend Weiden) bestehen. Zur Neubebauung auf der nördlich angrenzenden Fläche ist ein schmaler Graben ausgebildet, der von sukzessiv aufkommenden Gehölzen begleitet wird.

Mit den Strukturen im Plangebiet, vor allem den Gehölzbeständen, sind siedlungstolerante, ubiquitäre Brutvögel (Gehölzbrüter) zu erwarten. Im Rahmen einer Fledermausuntersuchung im Herbst 2012 zu Jagdaktivitäten und Quartierspotenzialen konnten Abendsegler und Zwergfledermäuse in geringer Individuendichte jagend - ohne quartiersanzeigendes Schwärmen - im Gebiet kartiert werden. Quartiere wurden nicht festgestellt.

Als Grundlage zur **Klärung des artenschutzrechtlichen Sachverhaltes** werden für diese innergebietliche Grünfläche die (potenziellen) Vorkommen an siedlungstoleranten Gehölzbrütern sowie Fledermaushabitate eingestellt.

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.

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) sind in § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert:

- Tötung von Tieren der besonders geschützten Arten,
- erhebliche Störung streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten,
- Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren besonders geschützter Arten,
- Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Wuchsorten besonders geschützter Pflanzenarten.

Zur Vermeidung von Tötungen und Gefährdungen ist bei Vorkommen gehölzbrütender Vogelarten eine Fällung der nicht zu erhaltenden Gehölze vor Beginn der Brutzeit (in den Wintermonaten vom 1. Oktober bis 28./29. Februar) durchzuführen.

Eine erhebliche Störung, die den Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert, ist mit dem Vorhaben aufgrund der Kleinflächigkeit und der Lage im Siedlungszusammenhang nicht zu erwarten.

Die Gärten mit den einrahmenden Gehölzen stellen potenzielle Fortpflanzungsstätte ubiquitärer Brutvogelarten dar. Aufgrund vergleichbarer Strukturen im Umfeld (Gärten am Schagenweg, Gehölze an der Autobahn) ist auch aufgrund zu erwartender Brutvögel des Siedlungsraumes ohne spezifische ökologische Ansprüche von ausreichend Ausweichmöglichkeiten auszugehen, so dass im Rahmen des gemäß BauGB zulässigen Vorhabens die ökologische Funktion der betroffenen Ruhe- und

Fortpflanzungsstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann.

Besonders geschützte Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Insgesamt ergibt sich aus den o. g. Ausführungen, dass bei Beachtung der Vermeidungsgrundsätze die artenschutzrechtlichen Vorgaben einer Umsetzung der Planung im Grundsatz nicht entgegenstehen.

#### 5.1.11 Sonstige Festsetzungen

Die bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne N-580 und N-809 sowie die Festsetzungen des Fluchtlinienplanes N-212 treten für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

#### 5.1.12 Nachrichtliche Übernahmen

Ein kleiner Teilbereich im südlichen Bereich des Geltungsbereiches befindet sich innerhalb der 40 m-Bauverbotszone gem. § 9 Abs. 2 und 3 Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Bauliche Anlagen längs der Bundesstraße B 69 in einer Entfernung bis zu 40 m zur Errichtung, erheblichen Änderung oder andersartigen Nutzung bedürfen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde. Anlagen der Außenwerbung stehen den Hochbauten und den baulichen Anlagen gleich (§ 9 Abs. 6 FStrG).

## 6. Gewichtung der unterschiedlichen städtebaulichen Belange

Der Deckung des dringenden Wohnbedarfs und der Nachfrage nach insbesondere Ein- und Zweifamilienhäusern wird ein hohes Gewicht eingeräumt. Der Schaffung von Wohnraum wird der Vorrang gegeben vor dem vollständigen Erhalt des Baumbestandes im Quartier sowie der gewerblichen Nutzung der Fläche.

## 7. Städtebauliche Daten

<b>Größe des Geltungsbereiches</b>	<b>5.384 m<sup>2</sup></b>
davon Wohngrundstücke	4.116 m <sup>2</sup>
davon private Verkehrsfläche	700 m <sup>2</sup>
davon öffentliche Verkehrsfläche	99 m <sup>2</sup>
davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	140 m <sup>2</sup>
private Grünfläche	77 m <sup>2</sup>
Wasserfläche	252 m <sup>2</sup>

## **8. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung**

Träger der Planung ist die Baukonzept Nord GmbH. Die Kosten werden von diesem getragen. Der Stadt Oldenburg entstehen dadurch keine Planungskosten.

## **9. Gutachten**

- Altlastengutachten der Firma Böker und Partner, Cloppenburger Straße 2 - 4, 26135 Oldenburg, April 2015.
- Fledermausgutachten der Firma NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg, November 2012.
- Lärmschutzgutachten der Firma itap, Institut für technische und angewandte Physik GmbH, Marie-Curie-Straße 8, 26129 Oldenburg, Oktober 2016, Projekt Nr. 2708-16-c-iz.
- Entwässerungskonzept - Oberflächenentwässerung des Ingenieurbüros Börjes GmbH & Co. KG, Wilhelm-Geiler-Straße 7, 26655 Westerstede, Oktober 2017.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) in seiner Sitzung am 25.02.2019 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, 13.06.2019

gez. Jürgen Krogmann

L. S.

---

Oberbürgermeister