

## **Bebauungsplan 837 (nördlich Eßkamp/östlich Südbäke)**

### **Protokoll zum Bürgerinformationstermin (Thema: Entwässerungsplanung)**

Datum: 09. Oktober 2023  
Beginn: 18 Uhr  
Ende: 20 Uhr  
Ort: Gemeindehaus Hartenkamp 18, 26127 Oldenburg

#### Teilnehmende:

- 16 Bürgerinnen und Bürger
- Frau Döpker (Döpker Wohnbau)
- Herr Deharde (Döpker Wohnbau)
- Herr Burke (Döpker Wohnbau)
- Frau Rastedt (K+R Ingenieure)
- Herr Ermolov (K+R Ingenieure)
- Herr Lux (Lux Planung)
- Herr Lueken (Haaren-Wasseracht)
- Herr de Boer (OOWV)
- Herr Kohnert (OOWV)
- Herr Unruh (Stadt Oldenburg, Untere Wasserbehörde)
- Herr Corbes (Stadt Oldenburg, Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung)
- Frau Busse (Stadt Oldenburg, Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung)
- Frau Karsupke (Stadt Oldenburg, Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung)

#### Teil 1 – Anlass der Veranstaltung und Einführung zum Baugebiet (Herr Corbes)

##### Anlass:

- Der Bebauungsplan befindet sich momentan im Verfahren nach den Vorgaben des Baugesetzbuches (siehe unten). Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung zu den Grundzügen der Planung wurde seitens der Anwohner am Möwenweg vorgetragen, dass sich die Entwicklung des Baugebietes negativ auf die bereits jetzt kritische Situation am Möwenweg auswirken könnte. Neben den wiederkehrend auftretenden, starken Überflutungen der Südbäke im südwestlichen Plangebiet werden auch Wasserschäden in den Kellern genannt. Hierzu wurde die Bürgerinitiative „Möwenschutzgebiet“ gegründet. Um die Entwässerungssituation zu erläutern und Fragen zu beantworten, wird außerhalb des vorgeschriebenen Verfahrens diese Informationsveranstaltung mit den beteiligten Planern und zuständigen Stellen angeboten.

### Rahmenbedingungen der Planung:

- Das Baugebiet wird für den Kfz-Verkehr ausschließlich über die südliche Wegeparzelle vom Eßkamp aus erschlossen.
- Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen bisher als Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft dar. Der Flächennutzungsplan wird gleichzeitig zur Aufstellung des Bebauungsplans im Parallelverfahren geändert (Umwandlung von Grün- in Wohnbauflächen).
- Das Bebauungsplangebiet ist Teil der „Rahmenplanung Weißenmoor und Südbäkeniederung“, die 2018 vom Rat der Stadt Oldenburg beschlossen wurde. Die Landschaftsschutzgebietsverordnung für Teile dieses Gebietes wurde 2021 erlassen. In der Rahmenplanung wurde bereits eine Regenrückhaltung in der Südbäkeniederung vorgesehen.
- In den „Leitlinien für die Bauleitplanung“ (Ratsbeschluss 2022) ist festgehalten, dass – zu Gunsten der Klimaanpassung – jedes potenzielle Baugebiet im Weißenmoor eine eigenständige und in sich tragfähige Regenwasser-Rückhaltung in naturnaher Form erhalten muss. Mit dem Beschluss der Leitlinie 2022 hat der Rat die Bebauung des Weißenmoores auf maximal drei Baugebiete kontingentiert.
- Aktuell wird nur die Bebauung nördlich des Eßkamps forciert. Die Firma Döpker Wohnbau plant hier ein durchmischtes Baugebiet mit 10 Mehrfamilienhäusern mit jeweils 6 bis 8 Wohnungen. Südwestlich anschließend ist eine Bebauung mit Reihenhäusern und Doppelhäusern mit bis zu 26 Wohneinheiten vorgesehen. Nach Nordwesten beschließen Einfamilien- und gegebenenfalls Doppelhäuser die Bebauung. Die Hofstelle ist in das Baukonzept eingebunden und wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dort wird eine eingeschränkte bauliche Entwicklung ermöglicht.

### Aktueller Stand des Planverfahrens:

- Der Aufstellungsbeschluss für die Planung wurde am 7. Februar 2022 gefasst. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand pandemiebedingt als öffentlicher Aushang im Zeitraum vom 21. Februar 2022 bis zum 23. März 2022 statt. Derzeit wird die öffentliche Auslegung („Beschluss zur Veröffentlichung des Entwurfs“) der Planunterlagen inklusive aller Gutachten vorbereitet. Diese sind dann für die gesamte Öffentlichkeit einsehbar und es können Stellungnahmen abgegeben werden. Sie sind im Anschluss von der Politik zu behandeln und abzuwägen. Ein genauer Zeitpunkt hierfür steht noch nicht fest.

## Teil 2 – Entwässerungsplanung (K+R-Ingenieure, OOWV, Haaren-Wasseracht, Untere Wasserbehörde)

- Das Baugebiet weist in West-Ost-Richtung ein für Oldenburger Verhältnisse recht starkes Gefälle von mehr als 2 Metern auf. In Nord-Süd-Richtung besteht dieses Gefälle nicht, sodass, zusammen mit der Aufhöhung des Baugebietes, eine Einleitung von dort in das geplante Regenrückhaltebecken im Freigefälle möglich ist.
- Das Einzugsgebiet des geplanten Regenrückhaltebeckens beträgt 269 Hektar, wovon circa 4 Hektar auf das neue Baugebiet entfallen. Diese Flächen befinden sich nördlich und östlich bis hin zum Gewerbegebiet am Stubbenweg. Die Flächen westlich und östlich des Plangebietes, also auch die Siedlung am Möwenweg, entwässern nach dem geplanten Regenrückhaltebecken in die Südbäke.
- Nach den heute geltenden Vorschriften darf bei der Entwicklung von Baugebieten nur so viel Oberflächenwasser in den Vorfluter (Südbäke) geleitet werden, wie es dem landwirtschaftlichen Grundabfluss entspricht, also ohne eine Versiegelung durch das Baugebiet. Diese Vorschrift galt bei der Entwicklung vieler „alter“ Baugebiete noch nicht. Zum damaligen Zeitpunkt wurde häufig mit Vergrößerung der Abflüsse, also immer größeren Gräben, gearbeitet, was häufig der Grund für die jetzt auftretenden Probleme ist. Erst nach Änderung des Wassergesetzes in den 1990er Jahren wurden für die Baugebiete separate Regenrückhalteanlagen vorgeschrieben.
- Bei der Entwicklung des aktuellen Baugebietes wird ein Engpass (Drosselbauwerk) in die Südbäke eingebaut, sodass das anfallende Wasser über eine Schwelle in das geplante Regenrückhaltebecken geleitet und von dort gedrosselt wieder in den Vorfluter (Südbäke) abgegeben werden kann. Das neue Regenrückhaltebecken dient somit als „Zwischenspeicher“ und leitet das anfallende Regenwasser zeitlich verzögert in die Südbäke ein. Von dort wird es über den Bürgerfelder Teich in Richtung Wechloy zur Haaren und in die Hunte geleitet.
- Das Regenrückhaltebecken wird naturnah mit einer mäandrierenden Böschungsform angelegt. Die Böschungsneigung wird flach ausgestaltet (Verhältnis 1:6), sodass die Entstehung natürlicher Sukzessionsflächen sowie der Ein- und Ausstieg von Kleintieren ermöglicht werden. Es wird als „Nassbecken“ mit einem Dauerwasserstand von etwa 7,30 Metern NHN hergestellt.
- Für das Baugebiet am Eßkamp wird insgesamt ein Rückhalteraum von 1.150 Kubikmetern benötigt, Berechnungsgrundlage ist die DWA-A117. Der komplette Oberflächenabfluss (Regenwasser) des neuen Baugebietes wird über unterirdische Regenwasserkanäle mit entsprechendem Gefälle in das Regenrückhaltebecken geleitet. Die Situation in den westlich angrenzenden Wohngebieten (Überflutungen bei Starkregenereignissen und nasse Keller) wird sich durch das neue Baugebiet somit in keinem Fall verschlechtern. Die Berechnungen wurden und werden sowohl von der Unteren Wasserbehörde und auch dem OOWV geprüft.

- Aus der Starkregengefahrenkarte des OOWV ergibt sich für den südwestlichen Bereich des Plangebietes, dass ein Teil der Grundstücke in einem überflutungsgefährdeten Bereich liegt. Das Gelände wird hier aufgehöhht, so dass das Geländeniveau bzw. die „Oberkante Fertigfußboden“ (OKFF) dem des Möwenwegs nahezu entspricht und nicht in einer Senke gebaut wird. Durch die geplante Aufhöhung der Bauflächen entfallen etwa 660 Kubikmeter zusätzliches Überflutungsvolumen.
- Das Speichervolumen des Regenrückhaltebeckens insgesamt beträgt 11.000 Kubikmeter. Durch das Regenrückhaltebecken kann somit ein großer Anteil von auftretenden „Hochwasserwellen“ der Südbäke aufgefangen werden. Bei künftigen Starkregenereignissen können lokal auftretende Überschwemmungen in den westlich angrenzenden Wohngebieten jedoch auch zukünftig nicht ausgeschlossen werden, da diese vielfältige Ursachen haben können. Herr Lueken von der Haaren-Wasseracht bietet an, sich die Situation vor Ort in einem solchen Fall anzusehen. Laut Bewohner sind derartige Ereignisse in den vergangenen drei Jahren zwei bis drei Mal vorgekommen. Den Anwohnern wurden vor einiger Zeit lange Rechen überlassen, um Verstopfungen des Rechens vor der Verrohrung der Südbäke schnell selbst beseitigen zu können. Wahrscheinlich war das von der zuständigen Gewässerunterhaltung der Stadt veranlasst.
- Zum Eigenschutz der Grundstücke und Häuser sind zusätzlich immer auch private Maßnahmen erforderlich, um im Fall einer Überlastung der Entwässerungsanlagen kritische Zeitspannen überbrücken zu können.
- Die feuchten Keller sind nach Sichtung der Fotos mit ziemlicher Sicherheit auf Grundwasser zurückzuführen. Im Gebiet herrschen nach 50 bis 60 Zentimetern Oberboden bis hin zu 5 Metern Tiefe Geschiebelehme vor, die nur sehr begrenzt versickerungsfähig sind. Symptomatisch ist beim Bau von Kellern nach Fertigstellung des Fundaments und der Keller und Wiederauffüllen der Baugrube mit Füllsand, dass sich dort das Grundwasser sammelt und seinen Weg in die Keller sucht. Grundsätzlich sind Keller im Oldenburger Norden problematisch.
- Die genauen Grundwasserstände wurden zum Protokoll nachgereicht: *Im September 2022 wurden Baugrunduntersuchungen bis zu einer Tiefe von 8,00 Meter unter Geländeoberkante durchgeführt. Dabei wurde kein Grundwasser angetroffen.*
- Es wird bemängelt, dass ein Generalentwässerungsplan für den Oldenburger Norden fehlt. Die Vertreter des OOWV bestätigen dies. Der Plan wird derzeit entwickelt, ist aber sehr kompliziert, nicht zuletzt wegen unterschiedlicher Zuständigkeiten zwischen Stadt, OOWV und Haaren-Wasseracht. Es werden aber unterschiedliche Maßnahmen zur Klimaanpassung bzw. zur Starkregenvorsorge, Schutz gegen Rückstau etc. ergriffen. Frau Rastedt ergänzt, dass im Bebauungsplan 837– ergänzend zur Entwässerungsplanung –zahlreiche Festsetzungen getroffen werden, die zusätzlich zur Klimaanpassung und stadtklimatischen Abkühlung beitragen (zum Beispiel Gründächer, Zisternen).
- Es wird bemängelt, dass die Breite des Fuß- und Radwegs südlich des Plangebietes nicht den aktuellen technischen Regelwerken entspricht, genau wie der dort verlaufende Graben mit technischem Ausbau und sehr steilen Böschungen. Diese Hinweise

zur Planung des Baugebietes werden mitgenommen und im Rahmen der weiteren Abwägung diskutiert.

- Die angesprochenen Probleme hinsichtlich der Gullys am Scheideweg / Ecke Eßkamp (von Anwohnern wird der Überlauf eines Mischwasserkanals vermutet) werden vom OOWV geprüft.
- Sollten weitere Baugebiete im Bereich des Weißenmoors folgen, müssen diese alle eine eigenständige, naturnahe Regenrückhaltung vorsehen. Dies gilt auch für das Baugebiet am Sackhofsweg aus dem Rahmenplan.
- Der nächste Verfahrensschritt, die Veröffentlichung des Entwurfs, wird ortsüblich bekannt gemacht und der Termin zur Beschlussfassung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauen (ASB) rechtzeitig kommuniziert (bisher steht der Termin nicht fest).

C o r b e s  
Fachdienstleiter

K a r s u p k e / B u s s e  
Protokollführerin