

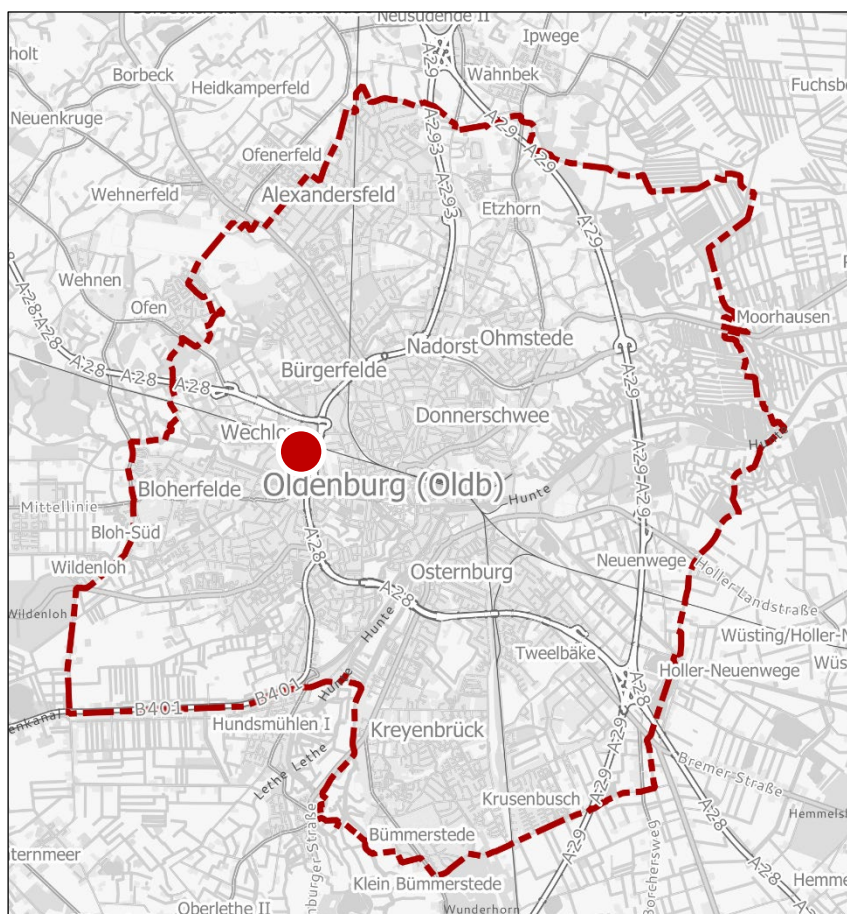
Bebauungsplan 851

(Schützenweg/Hamelmannstraße)

11. November 2025

Begründung

Stand: Entwurf Veröffentlichungsbeschluss, Ausschuss für Stadtplanung und Bauen: 09. Dezember 2025
Öffentlichkeitsbeteiligung
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung	4
1.1. Anlass	4
1.2. Ziel der Planung	4
1.3. Städtebauliches Konzept	5
1.4. Informelle Konzepte	8
2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	10
2.1. Lage des Plangebietes	10
2.2. Räumlicher Geltungsbereich	10
3. Planungsrechtliche Situation	10
3.1. Bundes-Raumordnungsprogramm	10
3.2. Landes- und Regionalplanung	11
3.3. Flächennutzungsplanung	12
3.4. Städtische Fachplanungen und informelle Konzepte	12
3.5. Sonstige gesetzliche Vorschriften und Fachplanungen	15
3.6. Bebauungspläne	15
4. Bestandsbeschreibung	16
4.1. Städtebau und freiräumlicher Bestand	16
4.2. Technische Infrastruktur	16
4.3. Verkehr	16
4.4. Entwässerung	18
4.5. Immissionsschutz	19
4.6. Soziale Infrastruktur	21
4.5. Bodenverhältnisse	21
4.7. Denkmalschutz	21
5. Planinhalte	22
5.1. Art der baulichen Nutzung	22
5.2. Maß der baulichen Nutzung	23
5.3. Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche	25
5.4. Gemeinbedarfsfläche	27
5.5. Verkehrsflächen	27
5.6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen - Trafostation und Abfallsammelstelle	28
5.7. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	28

5.8.	Grünflächen	28
5.9.	Wasserfläche	29
5.10.	Schallschutz	29
5.11.	Grünordnerische Festsetzungen	31
5.12.	Maßnahmen zum Klimaschutz	33
6.	Satzungen	35
6.1.	Erhaltungssatzung gem. § 172 (1) Nr. 1 BauGB	35
6.2.	Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 (3) NBauO	35
7.	Gewichtung der unterschiedlichen städtebaulichen Belange	36
8.	Städtebauliche Daten	37
9.	Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung	37

Gutachten

Der Begründung sind folgende Gutachten als verbindliche Bestandteile als Anlage beigelegt:

- „Schalltechnisches Gutachten – Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 851 „Östlich Schützenweg / nördlich Hamelmannstraße“ der Stadt Oldenburg“, I+B Akustik GmbH, Stand: 09. Juli 2025 sowie „Schalltechnische Stellungnahme zur möglichen Festsetzung einer Lärmschutzwand u.a. zum Schutz des Freispielbereichs der geplanten KiTa“, I+B Akustik GmbH, Stand: 29. August 2025
- „Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 851 (Schützenweg/ Hamelmannstraße), K&R Ingenieure, Stand: 8. Oktober 2025 (3 Dokumente)
- „Verkehrsgutachten Quartier am Schützenweg“, SHP Ingenieure, Stand: September 2025

Informelle Anlagen

- Freiflächenkonzept Lebensquartier Haarentor, Diekmann • Mosebach & Partner, Oktober 2025
- Lebensquartier Haarentor, Gestaltungshandbuch Gebäude und Freiräume, Angelis+Partner, Oktober 2025
- Ergebnisbericht – Erstellung eines Energiekonzeptes für das Lebensquartier Haarentor, Lintas Green Energy GmbH, 12.08.2025
- Städtebaulicher Leitplan, Angelis+Partner, 13.11.2024

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1. Anlass

Die Stadt Oldenburg plant am Standort des ehemaligen evangelischen Seniorenzentrums Haarentor am Schützenweg 34 die Nachverdichtung und städtebauliche Beordnung des gesamten Areals inklusive des evangelischen Kindergartens. Neben der Neuerrichtung des Seniorenwohnheims der Diakonie sowie eines Ersatzbaus für den derzeit noch aktiven Kindergartenbetrieb sind auf dem Areal am Schützenweg Wohngebäude sowie kleinteilige Gewerbe- und Dienstleistungsstrukturen vorgesehen. Um dieses städtebauliche Ziel zu realisieren, stellt die Stadt Oldenburg den Bebauungsplan Nr. 851 (Schützenweg / Hamelmannstraße) auf. Hierin werden allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sowie eine Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt.

Die Gebäude des ehemaligen Seniorenzentrums der Diakonie sind stark sanierungsbedürftig und stehen seit einigen Jahren leer. Ein Großteil von ihnen wird im Rahmen der vorliegenden Planungen einer Neubebauung Platz machen. Ausschließlich das historische Armenhaus mit direkter Lage am Schützenweg bleibt erhalten und wird in die Neugestaltung des Viertels integriert. Auch der evangelische Kindergarten wird im Rahmen der Neuplanung des Areals entfernt und durch einen Neubau ersetzt.

Der geplante Standort für das neue Seniorenzentrum im Stadtviertel Haarentor zeichnet sich durch seine Nähe zum neuen Technologiepark Wechloy, zum Gelände der alten FleiWa mit seinen Behörden, Instituten und Unternehmen, zur Universität und zur Innenstadt aus. Die guten Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangebote sowie das Angebot an Dienstleistungen, Ärzten, Apotheken und die gute ÖPNV-Anbindung machen die Entwicklung eines attraktiven Gebietes, das sich in die bestehenden Strukturen einfügt, besonders interessant.

1.2. Ziel der Planung

Ziel der vorliegenden Planung ist die Entwicklung eines urbanen Wohnquartiers in städtebaulich zentraler Lage. Dabei ist der Bau eines neues Seniorenzentrums an einem vorgeprägten Standort eines der zentralen Themen. Das Projekt sieht dabei ein modernes Pflegeheim im östlichen Teil des Geltungsbereiches vor. Ergänzt werden soll das Angebot durch weitere Wohngebäude sowie Räumlichkeiten für kleinteiliges Gewerbe und Dienstleistungen. Der Ersatzbau für den überplanten evangelischen Kindergarten ist im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches vorgesehen. Um diese Fläche bestmöglich nutzen zu können, sind in den oberen Geschossen Wohnungen geplant.

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung mehrstöckiger Gebäude verschiedener Größen vor, die so geplant sind, dass zwischen Ihnen großzügige Frei- und Grünräume entstehen. Die Erhaltung beziehungsweise Schaffung von qualitätsvollen Freiflächen für Pflanzen, Tiere und Menschen erfolgt im Rahmen der Entwicklung eines

Grünraumkonzeptes, das Aspekte des Klima- und Naturschutzes einbezieht. Drei der vier Biotopflächen im nördlichen sowie im südöstlichen Geltungsbereich werden planungsrechtlich gesichert. Ausschließlich eine kleine Fläche südlich des Weiden- Sumpfgebüsches wird auf eine neu anzulegende Biotopfläche in Richtung Nordwesten verlagert. Darüber hinaus wird ein Teil des Weiden- Sumpfgebüsches durch eine neu zu errichtende Lärmschutzwand überplant und ebenfalls auf eine Fläche nordwestlich davon verlagert. Darüber hinaus ist vorgesehen, den existierenden klimarelevanten Baumbestand weitgehend zu erhalten und in neu entstehende Grün- und Freizeitflächen zu integrieren. Neu zu gestaltendes Grün soll diese Flächen ergänzen. Die Durchgrünung inklusive der Ausstattung geeigneter Dachflächen mit Dachbegrünung soll neben der Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität auch zu klimatischen Effekten führen. Zudem wird der südlich vorhandene Graben erhalten und verbindlich festgesetzt. Durch eine Verbindung mit dem südöstlichen Biotop soll gewährleistet werden, dass sowohl der Graben als auch das Biotop möglichst durchgängig wasserführend sind.

Ein zentrales Thema der vorliegenden Planung ist zudem die Oberflächenentwässerung des Gebiets. Diese wird durch ein durchdachtes Konzept zur unterirdischen Rückhaltung des Oberflächenwassers gewährleistet, das eine bedarfsgerechte Speicherung des anfallenden Wassers ermöglicht.

Um das Quartier möglichst autofrei zu halten, ist die als Ringstraße geplante Erschließung als Einbahnstraße geplant und soll ausschließlich im Bedarfsfall sowie durch Müll- und Notfahrzeuge genutzt werden. Für Bewohner und Besucher des Quartiers wird im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches, direkt an der Einfahrt zum Gelände, eine Quartiersgarage vorgesehen.

Das Plangebiet ist durch die nördlich des Plangebietes verlaufende Bahntrasse Oldenburg – Leer von Schallimmissionen beeinflusst. Zudem beeinflusst die unmittelbare Lage an der Autobahn A 28 die Bebauung entlang der Ostflanke des Quartiers. Das Plangebiet ist damit zwar durch Verkehrslärm von der Bahnlinie und der Autobahn vorbelastet, jedoch wird dieser Nachteil in Kauf genommen und durch eine geschickte Anordnung in den Grundrissen sowie durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden ausgeglichen. Außerdem wird zur Bahntrasse nördlich der geplanten Bebauung eine 4,00 m hohe Lärmschutzwand gebaut, die besonders für die Freiflächen des Kindergartens als Lärmschutz dient. Damit können die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt werden.

1.3. Städtebauliches Konzept

Den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 851 liegt ein durchdachtes städtebauliches Konzept zugrunde, das die verschiedenen planerischen Anforderungen berücksichtigt, die an die geplanten Nutzungen gestellt werden und die sich durch die vorhandenen Strukturen ergeben. Diese werden nachstehend für die neben der Wohnnutzung geplanten Nutzungen beschrieben, woraus eine genaue Begründung der städtebaulichen Rahmenbedingungen hervorgeht.

Planungsgrundsätze

Im Rahmen der Planungen für die Bebauung des Lebensquartier Haarentor wurde besonderer Wert auf den Schutz und die nachhaltige Erhaltung der bestehenden Biotope gelegt. Diese naturräumlichen Strukturen stellen nicht nur ökologisch wertvolle Lebensräume dar, sondern tragen maßgeblich zur Qualität des Wohnumfeldes bei. Durch die bewusste Integration der Biotope soll eine harmonische Verbindung von Bebauung und Natur gewährleistet werden.

Des Weiteren wurde eine möglichst geringe Verdichtung angestrebt, um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen bebauten Flächen und Freiräumen zu schaffen. Dies dient dazu, ein attraktives, großzügiges und lebenswertes Quartier zu entwickeln, das den Bedürfnissen der Bewohner nach Ruhe und Erholung gerecht wird.

Ein zentrales Element der Planung ist der Erhalt des Armenhauses als historisch und städtebaulich bedeutendes Bauwerk. Dabei wurde besonderer Wert auf den Sichtbezug vom Schützenweg zum Armenhaus gelegt, um dessen prägende Wirkung im Quartier zu erhalten und zu betonen. Dieser Sichtbezug gewährleistet eine angemessene städtebauliche Einbindung des Gebäudes in die Gesamtstruktur.

Die Konzeption des Quartiers sieht eine verkehrsarme Gestaltung vor, die insbesondere zur Minimierung des Verkehrsaufkommens im südlichen Teil des Quartiers, also an den Gärten der Bebauung entlang der Hamelmannstraße beiträgt. Dadurch wird eine hohe Wohnqualität sichergestellt und die Belastung der angrenzenden Grünflächen durch Verkehrslärm und -abgase erheblich reduziert.

Zur östlich angrenzenden Autobahn A 28 ist die 40 m Bauverbotszone gem. § 9 (1) FStrG einzuhalten. Dieser Streifen ist von Bebauung freizuhalten.

Die verkehrliche Erschließung des Quartiers erfolgt über eine Zufahrt im nördlichen Teil des Geltungsbereiches. Diese Lage ermöglicht eine effiziente Verkehrsführung und verhindert, dass motorisierter Verkehr in das Zentrum des Wohnquartiers eindringt, wodurch ein sicherer und ruhiger Raum für die Bewohner gewährleistet wird.

Eine besondere Herausforderung stellt die Berücksichtigung der verkehrlichen Immissionen dar, die von der nördlich verlaufenden Bahnstrecke Oldenburg-Leer sowie der östlich verlaufenden Autobahn A 28 ausgehen.

Abschließend wurde die Bebauung in einer abgestuften Höhenentwicklung konzipiert. Diese Höhenstaffelung gewährleistet eine behutsame Eingliederung der neuen Baukörper in die bestehende Nachbarschaftsbauung entlang des Schützenwegs und der Hamelmannstraße. Durch diese Maßnahme werden mögliche negative Auswirkungen auf die Nachbarbebauung, wie etwa Verschattung oder Beeinträchtigungen der Aussicht, auf ein Minimum reduziert und ein harmonisches städtebauliches Gesamtbild erzielt.

Lage der Quartiersgarage

Die Quartiersgarage wurde gezielt unmittelbar an den Lärmquellen Bahnlinie und Schützenweg positioniert, um eine effektive Lärmschutzfunktion für das Wohnquartier zu gewährleisten. Durch diese Lage werden zudem die Wege für den Individualverkehr der PKW erheblich verkürzt, da eine Zufahrt in das Kerngebiet des Quartiers vermieden wird. Dies trägt maßgeblich zur Minimierung des Verkehrsaufkommens innerhalb des Wohnbereichs bei.

Die längere Gebäudeseite der Quartiersgarage ist entlang der Bahn ausgerichtet, was sich positiv auf die Reduzierung der Lärmimmissionen auswirkt und somit die Wohnqualität erhöht. Der Standort ermöglicht zudem eine effiziente Organisation des Hol- und Bringverkehrs für die angrenzende Kindertagesstätte, wodurch die Verkehrssicherheit und die Nutzerfreundlichkeit verbessert werden.

Mit einer Höhe von etwa 16,00 m fügt sich die Quartiersgarage in die umliegende Bebauung ein, insbesondere im Vergleich zum benachbarten Armenhaus mit einer Höhe von circa 17,50 m, wodurch eine stimmige städtebauliche Integration erreicht wird. Darüber hinaus bietet der ausgewählte Standort ausreichend Fläche für die notwendige Wendeanlage am Ende der öffentlichen Straße.

Insgesamt ist durch diese strategische Verortung erst die Realisierung eines verkehrsarmen Quartiers möglich, da der motorisierte Verkehr konsequent an den Randbereichen konzentriert wird und das Wohngebiet somit von Verkehrsbelastungen weitgehend entlastet bleibt.

Lage der Kindertagesstätte

Die Standortwahl der Kindertagesstätte erfolgte gemäß den Vorgaben des Betreibers Ekito, der einen Standort bevorzugt, der vom Schützenweg aus nicht einsehbar ist. Dieser Aspekt wurde gezielt berücksichtigt, um den Schutz und die Privatsphäre der betreuten Kinder sicherzustellen. Dennoch ist durch die Lage im nördlichen Teil des Gebietes eine kurze fußläufige Entfernung zu den Parkflächen für den Bring- und Abholverkehr gewährleistet, die im Bereich der Quartiersgarage geplant sind.

Die KiTa wird weiterhin entlang der Bahnlinie positioniert, wie es bereits heute der Fall ist, wodurch eine Kontinuität in der räumlichen Nutzung gewährleistet wird. Die direkte Nähe der Außenspielflächen zur geplanten Lärmschutzwand bietet den bestmöglichen Schutz vor den Lärmemissionen der Bahn und schafft somit ein vergleichsweise ruhiges Umfeld für die Kinder.

Zur Minimierung von Lärmbelästigungen für die angrenzende Nachbarschaft wurde die Spielfläche bewusst so angeordnet, dass der von spielenden Kindern ausgehende Geräuschpegel möglichst weit entfernt von den benachbarten Wohnbereichen, besonders der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Hamelmannstraße liegt. Zudem stehen am Standort ausreichende Flächenreserven zur Verfügung, um die

erforderliche Außenspielfläche unter optimaler Nutzung der 40 m breiten Bauverbotszone zu realisieren.

Ein weiterer wesentlicher Vorteil des Standortes besteht darin, dass über der Kindertagesstätte mehrere Wohnetagen errichtet werden können. Der Bau eines maximal fünfgeschossigen Gebäudes hat an diesem Standort keinen negativen Einfluss auf das Siedlungsbild, da er einen größtmöglichen Abstand zu der vorhandenen Bebauung entlang des Schützenweges und der Hamelmannstraße einhält. Dies ermöglicht eine wirtschaftlich vorteilhafte Nutzung des Grundstücks und trägt dazu bei, dem Betreiber günstigere Mietkonditionen anbieten zu können.

Lage des Pflegeheims

Die Standortwahl des Pflegeheims erfolgte unter Berücksichtigung verschiedener entscheidender Kriterien, um den betrieblichen Anforderungen sowie den städtebaulichen und ökologischen Gegebenheiten gerecht zu werden. Ein zentrales Anliegen war es, den baulichen Fußabdruck möglichst gering zu halten, um eine übermäßige Verdichtung der Umgebung zu vermeiden und das Pflegeheim unter Berücksichtigung aller Anforderungen sensibel in die bestehende Struktur einzufügen.

Die Kubatur des Gebäudes wurde gezielt auf das Betriebskonzept des Betreibers abgestimmt, um eine effiziente Nutzung und funktionale Abläufe zu gewährleisten. Zudem wurde der Standort bewusst so gewählt, dass er in ausreichendem Abstand zur Hauptlärmquelle – der Bahn – liegt, um den Lärmschutz für die Bewohner sicherzustellen.

Darüber hinaus wurde auf eine angemessene Distanz zur Nachbarschaftsbebauung, insbesondere zum Schützenweg und zur Hamelmannstraße geachtet, um eine harmonische Höhenstaffelung und eine verträgliche Einbindung in die bestehende Bebauung zu gewährleisten.

Die Lage ermöglicht die Errichtung eines Innenhofs, der zur Steigerung der Aufenthaltsqualität beiträgt, sowie eine sinnvolle Nutzung der 40 m-Bauverbotszone zur Autobahn. Die Nähe zur Autobahn-Lärmschutzwand bietet zudem einen effektiven Schutz vor Verkehrslärm. Die darüberhinausgehenden Gebäudeteile sind im Betriebskonzept für weniger lärmsensible Nutzungen wie Umkleideräume, Küche, Wäscherei und Lagerräume vorgesehen, wodurch der Schallschutz der sensiblen Bereiche optimiert wird.

Nicht zuletzt wurde der Standort in Abstimmung mit der Diakonie ausgewählt, die als Betreiber des Pflegeheims besonderen Wert auf diese Lage legt.

1.4. Informelle Konzepte

Im Rahmen der Planungen zum Lebensquartier Haarentor wurden bereits vertiefenere Planungen angestoßen, die jedoch nicht verbindlicher Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung sind. Dies sind zum einen

gestalterische Konzepte zur konkreten Gebäude- und Freiflächenplanung sowie zum anderen ein Energiekonzept. Diese finden im Rahmen der Ausführungsplanungen Anwendung und werden nachstehend beschrieben.

Energiekonzept

Das Energiekonzept für das geplante Lebensquartier Haarentor verfolgt das Ziel, eine technisch und wirtschaftlich realisierbare, bilanziell CO₂-neutrale Wärmeversorgung zu ermöglichen. Da sich das Projekt noch in einer frühen Planungsphase befindet, stützen sich die Berechnungen auf typische Kennwerte, dem Gebäudeenergiegesetz sowie statistische Verbrauchsdaten. Die konzeptionelle Untersuchung des Quartiers umfasst verschiedene Nutzungen wie Wohnen, Kita, Seniorenzentrum und Garage mit insgesamt rund 18.700 m² Nutzungsfläche. Der jährliche Wärmebedarf beläuft sich auf etwa 1.003 MWh, wovon 614 MWh auf Heizwärme und 390 MWh auf Trinkwarmwasser entfallen. Der jährliche Strombedarf liegt bei rund 849 MWh, wobei ein erheblicher Anteil durch Haushaltsstrom verursacht wird. Für die Energieversorgung sind Photovoltaikanlagen mit einer Leistung von etwa 900 kWp auf den Dachflächen vorgesehen, die durch einen Batteriespeicher mit 800 kWh ergänzt werden, um Lastspitzen abzufangen und den Eigenverbrauch der PV-Anlage zu optimieren. Die Wärmeversorgung basiert auf Wärmepumpen, die durch Wärmespeicher mit insgesamt 50 m³ unterstützt werden. Die Trinkwarmwasserbereitung erfolgt in einem zweistufigen System: zunächst durch Vorerwärmung mit Wärmepumpen und anschließend durch dezentrale elektrische Durchlauferhitzer zur Einhaltung der Hygienevorgaben. Durch die Kombination von Photovoltaik, Speicher, Wärmepumpen und dezentraler Warmwasserbereitung lässt sich eine klimafreundliche und effiziente Energieversorgung sicherstellen. In späteren Planungsphasen muss das Konzept jedoch auf Gebäudeebene konkretisiert und gegebenenfalls technisch angepasst werden. Die genauen Inhalte sind dem anliegenden Energiekonzept zu entnehmen.

Gestaltungshandbuch

Das Gestaltungshandbuch zum Bebauungsplan Nr. 851 zeigt Gestaltungsvorschläge auf, die zu einem harmonischen Gesamtbild des zukünftigen Lebensquartier Haarentor beitragen sollen. Die vorgeschlagene Gestaltung der Gebäude orientiert sich dabei an der den Planungsraum umgebenden Architektur mit hellen Putzfassaden. Dies bezieht sich unter anderem auch auf das ehemalige Armenhaus von 1888, dass als identitätsstiftendes Gebäude erhalten bleibt. Eine ökologische und gestalterische Komponente bildet dabei die Dach- und Fassadenbegrünung, die einen Beitrag zur Begrünung des Gebietes leistet. Das Gestaltungshandbuch wird diesbezüglich zusätzlich durch ein Freiflächenkonzept ergänzt.

Freiflächenkonzept

Das anliegende unverbindliche Freiflächenkonzept inklusive eines Funktionsplans zeigt auf, dass das Lebensquartier Haarentor trotz einer städtebaulichen Verdichtung der bisher teilweise brach liegenden Flächen insgesamt durch einen großen Grünanteil geprägt werden wird. Durch den

Erhalt eines Großteils der vorhandenen prägenden Gehölze sowie deren Ergänzung durch gezielt ausgewählte Bäume und Sträucher entsteht ein Wohnquartier, das einem hohen Anspruch an Ökologie und Aufenthaltsqualität entspricht. Da viele der zukünftig gestalteten Freiflächen öffentlich sind, entstehen hierdurch auch Synergien außerhalb des Quartiers. Ein wichtiger Bestandteil ist hierbei eine fußläufige Anbindung aus dem Quartier in Richtung Wilhelm- Meyer- Weg, der eine Anbindung zum östlich gelegenen Botanischen Garten darstellt. Darüber hinaus wird an der östlichen Grenze des Quartiers eine Grünverbindung erhalten, die die beiden Biotope innerhalb des Gebietes verbindet und dadurch eine ökologische Verknüpfung schafft. Da das Quartier überwiegend autofrei bleibt, sind die Freiflächen für die Bewohner gut nutzbar und tragen zu einer hohen Wohnqualität bei.

2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

2.1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Stadtgebiet, östlich des Schützenwegs und nördlich der Hamelmannstraße. Östlich des Plangebietes verläuft die Autobahn A 28 und nördlich die Bahntrasse Oldenburg - Leer.

Das städtebauliche Umfeld zeichnet sich insbesondere durch wohnbauliche und gemischte Nutzungen aus. Weiter östlich befinden sich der Botanische Garten sowie der Haareneschsportplatz.

2.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 851 hat eine Gesamtgröße von 3,5 ha.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1. Bundes-Raumordnungsprogramm

Aufgrund der vermehrt auftretenden Starkregen- und Hochwasserereignisse der letzten Jahre, wurde bereits 2018 auf Bundesebene die Aufstellung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz beschlossen. Mit der *Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)*, die am 1. September 2021 in Kraft getreten ist, wurde nun auf der Grundlage von §17 Raumordnungsgesetz (ROG) der „Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz“ (Anlage zur Verordnung) aufgestellt.

Die Planungsebenen in Deutschland sind nun angehalten, auf Grundlage der im BRPHV formulierten Ziele und Grundsätze zum Hochwasserrisikomanagement sowie zu Klimawandel und -anpassung, eine verbindliche und länderübergreifende Berücksichtigung der Hochwasserrisiken sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick

auf Hochwasserereignisse vorzunehmen. Im Zuge dessen sind für die Planungen die Auswirkungen für drei Hochwasserszenarien zu prüfen:

- 1) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von weniger 200 Jahren (sogenanntes Extremereignis; HQ_{extrem})
- 2) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit; HQ₁₀₀)
- 3) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 20 bzw. 25 Jahren (Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit; HQ_{häufig})

Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPHV)

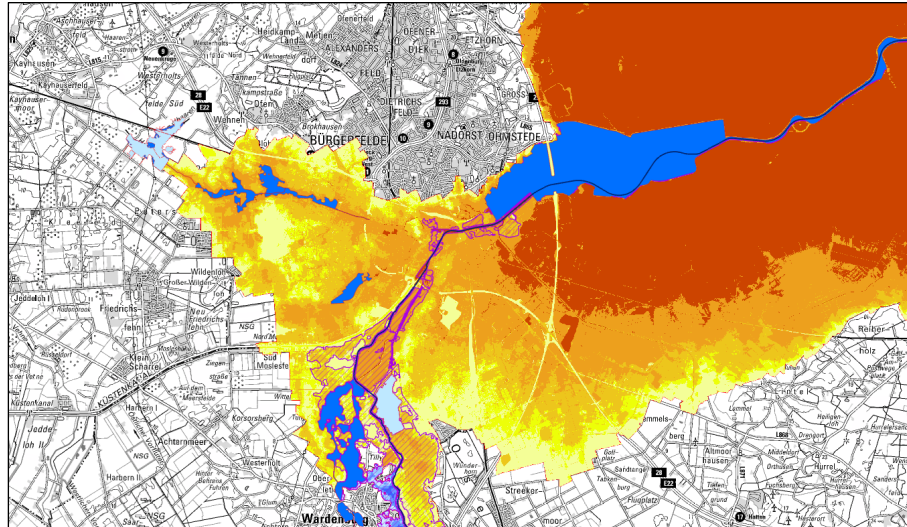


Abb.: Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Die Überprüfung der Hochwasser- und Überschwemmungsgebiete in Hinblick auf den Länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPHV) unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten ergab, dass das Plangebiet von den Hochwasserereignissen 1) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von weniger als 200 Jahren betroffen ist.

Im Ergebnis ergibt sich für das Plangebiet aus den Gefahrenkarten sowie aus den Risikokarten in Szenario 1) der drei Hochwasserszenarien eine Betroffenheit. Belange des Hochwasserschutzes stehen der Planung somit nicht entgegen.

3.2. Landes- und Regionalplanung

Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen wurde 2022 im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nummer 29/2022, Seite 521) bekanntgemacht. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend den lokalen Gegebenheiten zu beachten beziehungsweise zu berücksichtigen. Die Stadt Oldenburg wird darin als Oberzentrum festgelegt (LROP 2.2 05 Satz 4).

Die Funktionen der Oberzentren sind dabei zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen zu sichern und zu entwickeln. Hierzu zählen laut Begründung

neben der Stärkung der lokalen Siedlungsschwerpunkte, der Zentren und der Ortskerne auch die bedarfsorientierte, funktionsgerechte, kostensparende und umweltverträgliche Befriedigung der Raumansprüche. Ebenso sollen Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben, um die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen auszuschöpfen. Auch sollen die Angebote unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen von jungen Familien und der Mobilität der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen sowie der sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung, der Alters- und der Haushaltsstruktur bedarfsgerecht in allen Teilräumen gesichert und entwickelt werden.

Die kreisfreien Städte können von der Aufstellung eines RROP absehen (§ 5 Absatz 2 NROG) und auf eine regionalplanerische Steuerung neben dem Flächennutzungsplan verzichten. Aufgrund der Tatsache, dass Oldenburg zu den kreisfreien Städten in Niedersachsen gehört und demnach kein Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) vorliegt, erfolgen hier keine weiteren Ausführungen dazu.

Das Planungsziel einer bedarfsgerechten, standortverträglichen Nachverdichtung in Kombination mit einem sozialgerechten und barrierefreien Wohnungsbau sowie der Bereitstellung sozialer Angebote für verschiedene Bevölkerungs- und Altersgruppen entspricht damit den Zielen der Landesplanung.

3.3. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1996, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 06. Juni 2014, stellt für das vorliegende Plangebiet eine Wohnbaufläche (W) dar. Im Norden, entlang der Bahntrasse und im Westen am Schützenweg verlaufen zudem zwei Erdgas-Hochdruckleitungen (unterirdisch). Der Böschungsdamm entlang der Autobahn A 28 ist als Grünfläche dargestellt. Dem entsprechend wird der vorliegende Bebauungsplan gem. § 8 (2) Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.4. Städtische Fachplanungen und informelle Konzepte

Die Einbindung von informellen Instrumenten in die formell geregelte Bauleitplanung ist im BauGB verankert. Nach § 1 (6) Nr. 11 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die von der Stadt beschlossenen Ergebnisse über Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen zu berücksichtigen. Eine der Hauptaufgaben der Stadtentwicklungsplanung ist die Konkretisierung der Flächennutzungsplanung durch die Bestimmung räumlicher und zeitlicher Prioritäten der Flächeninanspruchnahme und dient als ein Koordinierungsinstrument für die darauffolgende Bauleitplanung und die städtische Fachplanung. Die für die vorliegende Planung geltenden informellen Planungen werden nachfolgend aufgeführt:

Stadtentwicklungsprogramm (step2025)

Im April 2014 wurde das Stadtentwicklungsprogramm 2025 (step2025) vom Rat der Stadt Oldenburg beschlossen. Es befasst sich mit langfristigen Entwicklungsperspektiven und -konzepten für die Stadt in ihrer Gesamtheit. Als Steuerungsinstrument dient es dazu, Entwicklungsschwerpunkte und Leitlinien für einen mittel- bis langfristigen Zeitraum aufzuzeigen. Als Ziele und Herausforderungen werden unter anderem die Innenentwicklung, die Schaffung eines Angebots an qualitativem und vielfältigem Wohnen sowie die Förderung des sozialen Miteinanders formuliert.

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Haarentor, wobei das step2025 für das vorliegende Plangebiet keine gesonderten Aussagen enthält. Lediglich der Standort Haarentor wird entlang der Ammerländer Heerstraße als Universitätsboulevard bezeichnet, welcher sich in der sog. Bildungsachse der Wissenschaft im Stadtbild befindet (vergleiche step2025, Seite 89).

Bei neuen Wohnquartieren konzentriert sich das step2025 vor allem auf das Leitziel 06, der „Innenentwicklung“. Dieses Ziel soll durch Verdichtung, durch die Anpassung des Wohnbestandes und durch das Ausschöpfen von Flächenreserven erreicht werden. Die kurz- und mittelfristige Wohnbauflächenentwicklung konzentriert sich dabei auf die urbanen Standorte und die städtebaulich geeigneten Flächen.

Damit steht das Planvorhaben mit einer bedarfsgerechten standortverträglichen Nachverdichtung insgesamt im Einklang mit den Zielsetzungen des Stadtentwicklungsprogramms.

Wohnkonzept 2025

Im Wohnkonzept 2025, beschlossen im Oktober 2013, werden Leitlinien und Strategien für die Wohnraumentwicklung der Stadt Oldenburg aufgestellt. Zentrale Frage bei der Bearbeitung war, in welchen Lagen welche neuen Wohnbauflächen bereitgestellt werden oder Bestandsgebiete modernisiert und nachverdichtet werden können beziehungsweise sollen.

Ein Handlungsfeld ist beispielsweise der Neubau im Bestand, um dem Entwicklungsansatz für ein urbaneres Oldenburg umzusetzen. Daneben sollen alten-, kinder- und familiengerechte Maßnahmen unterstützt werden. Weitere Ziele sind beispielsweise die Qualitäten der Oldenburger Quartiere zu stärken, die Nachverdichtung des Geschosswohnungsbaus an ausgewählten Standorten und die Schaffung von Wohnungen für weniger mobile Zielgruppen im Einzugsbereich der Stadtteilzentren voranzutreiben. Demnach stimmt das Planvorhaben auch mit dem Wohnkonzept 2025 überein.

Sozialbericht 2019

Der Sozialbericht 2019 empfiehlt zudem eine inklusive Quartiersentwicklung (Menschen leben selbstbestimmt, gut unterstützt und mit den notwendigen Versorgungseinrichtungen im Nahraum) sowie die Schaffung vielfältiger Wohnangebote für unterschiedliche Zielgruppen, insbesondere zum Beispiel für Mehrgenerationswohnen, Wohn- und Betreuungsangebote für Ältere (Wohn-Pflegegemeinschaften, Tagespflege) und Menschen mit

Behinderungen (ambulant betreute Wohngruppen). Diesem Ziel wird mit dem vorliegenden Planvorhaben entsprochen.

Masterplan Stadtgrün

Im September 2022 wurde der Masterplan Stadtgrün vom Rat der Stadt Oldenburg verabschiedet. Dieser soll als Instrument und Nachschlagewerk für die stadtplanerischen Prozesse dienen. Er stellt ein abgestimmtes Planwerk dar, ist verbindlich und handlungsleitend für die Arbeit der Verwaltung und für zukünftige politische Entscheidungen. Im Rahmen der Erstellung des Masterplans Stadtgrün wurde das Leitbild der Gartengroßstadt Oldenburg entwickelt. Von diesem Leitbild werden übergeordnete Ziele und ein Handlungskonzept abgeleitet. Nicht berücksichtigt bei dem Masterplan wurden bereits in Aufstellung befindliche und zum Teil auch schon satzungsbeschlossene Bebauungspläne, die zum Teil im Masterplan enthaltene Aussagen nicht verfolgt haben. So sind einige Inhalte des Masterplans bereits heute hinfällig.

In der dem Masterplan Stadtgrün anliegenden Karte wird der östliche Teil des Geltungsbereiches als Fläche der Kategorie „Erholungsfläche, Freizeitanlage, Grünanlage, Park, Kleingarten, Friedhof, Hundeübungsplatz, Sportanlage, Spielplatz“ dargestellt. Im Westen werden soziale Nutzungen dargestellt, während sich an der Hamelmannstraße Wohnbauflächen befinden (Karte 1 – Flächennutzung im Stadtgebiet). Gemäße Karte 10 (Gehölzgebundene Vernetzung) handelt es sich bei den im Plangebiet befindlichen Gehölzstrukturen um Verbundelemente und Korridore. Der Versiegelungsgrad wird für den Osten des Plangebietes mit rd. 10 % angegeben, während sich dieser im Westen auf rd. 80 % beläuft. Entlang der Hamelmannstraße bemisst sich der Versiegelungsgrad auf 41% (Karte 12 – Versiegelungsgrad). Hieraus resultieren auch die in Karte 13 (Klimaaktive Flächen) getroffenen Einschätzungen. Der Osten wird hier aufgrund des größeren zusammenhängenden Grünraums im Siedlungsbereich als Frischluftentstehungsgebiet dargestellt, während es sich bei den westlichen Flächen um stark überwärmte Bereiche und den Flächen nördlich der Hamelmannstraße um überwärmte Bereiche handelt. Für das Plangebiet ist im Handlungskonzept „Grünraumversorgung“ (Karte 16) der Erhalt beziehungsweise die Verbesserung von bestehendem Stadtgrün vorgesehen. Das Handlungskonzept „Grünerreichbarkeit“ (Karte 17) sieht den Erhalt und die Verbesserung von bestehendem, öffentlich zugänglichem Stadtgrün sowie dessen Neuanlage vor. Das Handlungskonzept „Grünvolumen im Verhältnis zum Bauvolumen“ (Karte 18) stellt für den westlichen Teil des Plangebietes eine hohe Maßnahmindringlichkeit zur Vergrößerung des Grünvolumens dar; im Osten ist das bestehende Verhältnis zu erhalten. Gemäß Karte 19 (Handlungskonzept Gehölzgebundene Vernetzung) sieht der Masterplan Stadtgrün der Stadt Oldenburg für den gesamten Geltungsbereich die Sicherung, Entwicklung und Verbesserung von Stadtgrün mit hoher bis eingeschränkter Vernetzungsfunktion vor. In Hinblick auf „Klimaaktive Fläche“ wird für den westlichen Teil des Plangebietes eine hohe Maßnahmindringlichkeit für die Neuanlage von klimaaktiven Flächen

abgebildet, während für den Osten der Erhalt und die Verbesserung der bestehenden klimaaktiven Flächen anzustreben ist.

Ergänzend zur Bestandsaufnahme und zur Entwicklung von Handlungskonzepten wurden mit dem Masterplan Stadtgrün auch konkrete Maßnahmenvorschläge unterbreitet, die auch im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Maßnahmen zur Stärkung der Funktionen für Stadtklima und Luft wie zum Beispiel den Erhalt von Bäumen durch die Umsetzung von Schutzmaßnahmen für Wurzelraum und Stamm, Einsatz von wasserdurchlässigen Materialien, die Anlage von Gründächern und Fassadenbegrünung, Festsetzungen zu Neuanpflanzungen et cetera.

3.5. Sonstige gesetzliche Vorschriften und Fachplanungen

Mit dem Beschluss des Rates der Stadt Oldenburg vom 29. Juni 2020 müssen bei Bauleitplanungen auf nicht städtischen Grundstücken 30 % der geplanten Wohnungen für preiswerten Wohnraum vorgesehen werden, sobald hier fünf Wohnungen auf den Grundstücken entstehen. Die Hälfte dieser Wohnungen sind Personen mit einem Anspruch auf einen einfachen Wohnberechtigungsschein gemäß § 3 Absatz 2 Niedersächsisches Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetz (NWofG) und die andere Hälfte Personen mit einem Anspruch auf einen erweiterten Wohnberechtigungsschein gemäß § 5 Absatz 2 Durchführungsverordnung zum Niedersächsischen Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetz zur Verfügung zu stellen.

Bei freistehenden Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern sind 10 % der Wohnungen als preiswerter Wohnraum zu schaffen und Personen, deren Gesamteinkommen (Einkommen aller zum Haushalt gehörenden Personen), die Einkommensgrenzen nach § 3 (2) NWofG nicht überschreiten, zur Verfügung zu stellen.

Diese Wohnungen unterliegen einer 20-jährigen Belegungsbindung und einer 10-jährigen Mietpreisbindung.

Diese Sozialbindungen gelten bei Abschluss eines städtebaulichen Vertrages für die Flächen, auf denen neues Baurecht geschaffen wird.

Da die vorliegende Planung aufgrund der Größe des Plangebietes über die herkömmliche Dimension nicht städtischer Wohnbauprojekte hinausgeht, war eine gesonderte Betrachtung erforderlich. Zudem umfasst das Vorhaben verschiedene, teilweise auch soziale Nutzungen, sodass zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Oldenburg eine projektbezogene Regelung zu den oben genannten Vorgaben getroffen wurde. Daher können die Inhalte des Ratsbeschlusses in diesem Fall nicht vollständig eingehalten werden.

3.6. Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt kein qualifizierter Bebauungsplan vor. Neubauvorhaben, im bebauten Bereich des Seniorenzentrums, sind daher auf der Rechtsgrundlage von § 34 BauGB zu beurteilen.

Der rückwärtige Teilbereich, in dem die neuen Gebäude entstehen sollen, ist gem. § 35 BauGB einzuordnen. Bei diesem Teilabschnitt handelt es sich um den nichtbebauten Bereich entlang der Autobahn A 28.

4. Bestandsbeschreibung

4.1. Städtebau und freiräumlicher Bestand

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Stadtgebiet, östlich des Schützenwegs und nördlich der Hamelmannstraße. Östlich direkt an das Plangebiet angrenzend verläuft die Autobahn A 28 und nördlich die Bahntrasse Oldenburg - Leer.

Im Rahmen einer Biotoptypenkartierung nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2020) wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinsichtlich seines ökologischen Wertes sowie eventuell schutzwürdiger Bereiche erfasst. Im Ergebnis konnten innerhalb des Plangebietes neben dem Seniorenzentrum Haarentor im Westen sowie einer Baumschule des Botanischen Gartens Oldenburg, Gehölzbestände, ein Stillgewässer und verschiedene halbruderalen Gras- und Staudenfluren erfasst werden.

Das städtebauliche Umfeld zeichnet sich insbesondere durch wohnbauliche und gemischte Nutzungen aus. Weiter südöstlich befinden sich der Botanische Garten sowie der Haareneschsportplatz.

Die südlich und westlich angrenzenden wohnbaulichen Strukturen werden überwiegend durch ein- bis dreigeschossige Bebauungen geprägt. Die nördlichen Wohnstrukturen hingegen werden durch verdichteten Wohnungsbau (unter anderem Mehrparteienhäuser und Studentenwohnheime) gekennzeichnet. Auch in diesen Gebieten befinden sich vereinzelte Grünstrukturen mit Einzelbäumen.

4.2. Technische Infrastruktur

Die Ersterschließung hat mit dem Ausbau des Schützenwegs und der Hamelmannstraße bereits stattgefunden. Das westliche Plangebiet gilt somit als erschlossen. Die Versorgung mit Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation ist demnach über den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz möglich. Gleiches gilt für den Anschluss an das Entwässerungsnetz des OOWV. Die Lage der gegebenenfalls neu zu verlegenden Hausanschlüsse werden im Zuge der Ausführungsplanung mit den Leitungsbetreibern abgestimmt.

4.3. Verkehr

Seitens der shp Verkehrsplanung PartGmbH wurde im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung ein Verkehrsgutachten erstellt. Entsprechend der im Gutachten aufgeführten Untersuchungsergebnisse wurde die Erschließung konzipiert und durch die Festsetzung von Verkehrsflächen im Bebauungsplan verbindlich geregelt.

Die Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sowie auch für den nichtmotorisierten Individualverkehr (NMIV) erfolgt vom Schützenweg im nördlichen Teil des Geltungsbereiches. Hierfür wird in diesem Bereich eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die jedoch nur ca. 50 m in das Gebiet hineinführt und in einer Wendeanlage endet. Auf der Fläche nördlich dieser öffentlichen Straße ist die Errichtung einer Quartiersgarage geplant, so dass das Gebiet überwiegend autofrei bleibt. Ab der Wendeanlage führt eine private Verkehrsfläche in Form einer Ringschließung durch das Gebiet, um im südlichen Bereich wieder auf den Schützenweg zu stoßen. Diese private Erschließung ist überwiegend für die Belieferung und barrierefreie Erreichbarkeit der im Quartier entstehenden Gebäude, insbesondere des Seniorenwohnheims gedacht, dient aber auch dem Rettungsverkehr. Nach Empfehlung des Verkehrsgutachtens erfolgt die Befahrung dieser „privaten Erschließung“ als Einbahnstraße über die südliche Anbindung an den Schützenweg, also gegen den Uhrzeigersinn.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches verläuft ein Fuß- und Radweg, der Wilhelm- Meyer- Weg, südlich der Bahnlinie, der in Richtung des Botanischen Gartens führt. Dieser wird im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus sehen die Planungen der Stadt Oldenburg gemeinsam mit dem Projektentwickler eine fußläufige Verbindung vor, die aus dem Gebiet heraus im östlichen Teil des Geltungsbereiches an den Wilhelm- Meyer- Weg anbindet und damit eine weitere attraktive Wegeverbindung schafft.

Da durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 851 im Lebensquartier Haarentor ein großes Angebot an Wohnungen geschaffen werden, entsteht auch ein nicht zu vernachlässigender Bedarf an Parkmöglichkeiten. Um den Kfz- Verkehr, der durch das Quartier erzeugt wird, zu zentralisieren, ist im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches der Bau einer Quartiersgarage vorgesehen, sodass das Quartier überwiegend autofrei bleibt. Um für die entstehenden Wohneinheiten ein ausreichendes Angebot bereitstellen zu können, wurde im Rahmen des vorliegenden Verkehrsgutachtens die Anzahl der nötigen Stellplätze ermittelt. Dank verschiedener Mobilitätsangebote für die Bewohner des Quartiers sowie eine gute Anbindung an den ÖPNV, die dem Verkehrsgutachten entnommen werden können, kann zur Ermittlung der benötigten Kapazitäten ein verminderter Stellplatzschlüssel angewendet werden. Gleichzeitig muss aber auch ein Parkdruck auf den umliegenden Straßen vermieden werden, so dass ein ausreichendes Angebot auch für Besucher und Beschäftigte des Quartiers vorgehalten werden muss. Die genaue Berechnung sowie der ermittelte Stellplatzbedarf sind dem Verkehrsgutachten zu entnehmen.

Im Rahmen des vorliegenden Verkehrsgutachtens wurde darüber hinaus untersucht, ob es durch den neu entstehenden Knotenpunkt im Kreuzungsbereich der öffentlichen Planstraße mit dem Schützenweg durch Linksabbieger in das Quartier zu einer gefährlichen Rückstausituation auf der nördlich gelegenen Bahnkreuzung kommen kann. Hierfür wurden Verkehrszählungen und eine Analyse der Schließzeiten der Schranken durchgeführt sowie Vergleiche mit ähnlichen Verkehrssituationen

durchgeführt. Aus dem Gutachten geht hervor, dass gefährliche Situationen nicht zu erwarten sind, so dass ein Linksabbiegeverbot nicht empfohlen wird.

Die Untersuchung der Verkehrsqualität im Verkehrsgutachten ergibt, dass der Knotenpunkt der öffentlichen Planstraße mit dem Schützenweg auch in den prognostizierten Spitzenzeiten eine sehr gute Qualitätsstufe aufweist. Eine Überstauung benachbarter Knotenpunkte ist daher nicht zu erwarten. Östlich des betrachteten Quartiers sind Entwicklungen im Bereich „Alte Fleiwa“ geplant. Ein Teil der Verkehre könnte auch den Schützenweg betreffen. Im Hinblick darauf, dass die Verkehrsqualität am betrachteten Knotenpunkt sehr gut ist, ist davon auszugehen, dass mögliche zusätzliche Verkehre auf dem Schützenweg nicht zu einer nennenswerten Veränderung der Verkehrsqualität führen würden.

Das Plangebiet ist über die Linie 324 der VWG (Haltestelle Oldenburg (Oldb) Hamelmannstraße) an das innerstädtische Verkehrsnetz des ÖPNV angebunden. Darüber hinaus sind weitere Haltestellen in fußläufiger Entfernung vorhanden. Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes ist darüber hinaus auch eine Erreichbarkeit zentraler Versorgungseinrichtungen mit dem Fahrrad oder zu Fuß gewährleistet. Genaue Aussagen dazu können dem anliegenden Verkehrsgutachten entnommen werden.

4.4. Entwässerung

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß entsprechend wasserwirtschaftlicher Anforderungen abgeleitet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist der Nachweis einer geregelten Oberflächenentwässerung zu erbringen.

Aufgrund der Boden- und Grundwasserverhältnisse, die im Rahmen einer Baugrunderkundung ermittelt wurden, ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser soll daher zentral zwischengespeichert und mit dem landwirtschaftlichen Grundabfluss von 1,5 l/s-ha gedrosselt dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeführt werden. Für die privaten Flächen soll zur Schaffung des erforderlichen Rückhaltevolumens eine private, zentrale, unterirdische Regenrückhaltung vorgesehen werden. Hierfür soll eine entsprechende Baulast eingetragen werden. Die Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal soll über eine neu zu verlegende Regenwasserleitung im Bereich des Schützenwegs erfolgen. Diese soll vom nördlichen Rand der Haupteinschließung bis zum bestehenden öffentlichen Regenwasserkanal geführt werden, der sich nördlich des Schützenwegs kurz vor dem Bahnübergang befindet.

Die Schmutzwasserentwässerung des gesamten Plangebiets soll im Freispiegelgefälle über die südliche Erschließung zum bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal im Schützenweg erfolgen.

4.5. Immissionsschutz

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, sodass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Demnach ist die Beurteilung der akustischen Situation im Planungsraum ein wesentlicher Belang der Bauleitplanung.

Das Plangebiet ist durch die unmittelbare Lage an der Bahntrasse Oldenburg - Leer durch Verkehrslärm vorbelastet. Eine weitere Vorbelastung besteht durch die östlich des Plangebietes verlaufende Autobahn A 28. Daraus ergibt sich zwar eine schalltechnische Vorbelastung, die Straße verläuft hier jedoch in Hochlage und es ist bereits eine Lärmschutzwand zur Autobahn mit einer Höhe von 2,50 m vorhanden.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde vom Ingenieurbüro I+B Akustik GmbH ein schalltechnisches Gutachten erstellt, in dem die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschbelastung auf das Plangebiet dargelegt wird. Auf Basis der darin ermittelten Beurteilungspegel im Tag- und Nachtzeitraum werden geeignete Schallschutzmaßnahmen empfohlen und für das Plangebiet die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß den Vorgaben der DIN 4109 ermittelt. Die hierfür herangezogenen Grundlagen basieren auf Prognosedaten der Jahre 2035 – 2040. Innerhalb dieses Zeitraums wird von einer Erhöhung des Verkehrs, sowohl auf der Autobahn als auch auf der Bahnstrecke, ausgegangen.

Aus dem Gutachten geht hervor, dass die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) im Tagzeitraum nahezu im gesamten Plangebiet nicht eingehalten werden können. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert von 45 dB(A) im gesamten Geltungsbereich nicht eingehalten. Die Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzwände oder -wälle) ist ausschließlich zur Abschirmung gegen den von der Bahnlinie verursachten Lärm im Erdgeschoss sowie der dazugehörigen Außenwohnbereiche sowie der Außenspielbereiche des geplanten Kindergartens zielführend. Demzufolge werden ergänzend passive Schallschutzmaßnahmen zur Reduzierung der erheblichen Geräuschimmissionen durch den öffentlichen Straßen- und Schienenverkehr erforderlich.

Im Rahmen der passiven Schallschutzmaßnahmen werden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen formuliert. Grundlage hierfür bilden die maßgeblichen Außenlärmpegel (MALP) die auf Grundlage der Berechnungsergebnisse ermittelt wurden. Die Lärmpegelbereiche der maßgeblichen Außenlärmpegel werden in entsprechenden Karten für die einzelnen Geschosse auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 851 dargestellt. In der textlichen Festsetzung zu den Anforderungen an den passiven Schallschutz werden die ermittelten MALP in 5-dB-Stufen tabellarisch mit den daraus abgeleiteten gesamten bewerteten Bau-Schalldämm- Maßen für die Außenbauteile von Büro- und Wohnräumen aufgelistet.

Darüber hinaus werden Bestimmungen zu zukünftigen Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) verbindlich

festgesetzt. Diese sind in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) mit Beurteilungspegeln von L_r , Tag > 55 dB(A) so zu planen, dass sie durch bauliche Maßnahmen geschützt werden. Die Karten mit den ermittelten Beurteilungspegeln sind für die einzelnen Geschosse in der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 851 für den Tagzeitraum dargestellt.

Des Weiteren ist in zukünftigen Schlafräumen zur Nachtzeit (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) ein Schalldruckpegel von ≤ 30 dB(A) im Rauminnen bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Daher sind diese im gesamten Plangebiet mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten.

Von den erläuterten Festsetzungen kann abgewichen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand eines Schallgutachtens nachgewiesen werden kann, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmung verlagerter Baukörper verringert. Für die Ermittlung der Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz ist die DIN 4109 maßgeblich.

Die Berechnungen haben zudem ergeben, dass innerhalb des Geltungsbereiches im Tagzeitraum Beurteilungspegel > 70 dB(A) und im Nachtzeitraum Beurteilungspegel > 60 dB(A) auftreten. Gemäß höchstrichterlicher Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist bei Beurteilungspegeln oberhalb der genannten Werte von einer gesundheitsgefährdenden Lärmbelastung auszugehen. Die Werte werden tagsüber insbesondere im 3. und 4. OG entlang der Autobahn A 28 um bis zu 6 dB(A) und nachts teilweise deutlich, entlang des Schienenverkehrsweges und der Autobahn A 28 um bis zu 11 dB (A) überschritten. In diesen Bereichen ist anhand frühzeitiger Planung auf Genehmigungsebene schalltechnisch zu prüfen und zu beurteilen, wie eine Bebauung unter Berücksichtigung maßgeblicher Schallschutzmaßnahmen ermöglicht werden kann.

Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches ist der Ersatzbau der Kindertagesstätte vorgesehen, die sich derzeit im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches befindet und durch die Quartiersgarage überplant wird. Zum Betrieb der Kita müssen im Rahmen der Ausführungsplanung die entsprechenden Außenspielflächen nachgewiesen werden. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ist für die entsprechenden Flächen bereits nachzuweisen, dass die erforderlichen Orientierungswerte von $L_r = 55$ dB(A) unterschritten werden. Die größte Lärmbelastung für die Außenspielflächen geht von der nördlich des Plangebietes verlaufenden Bahnstrecke Oldenburg - Leer aus, da die östlich gelegene Autobahn A 28 in Hochlage liegt und bereits mit einer 2,50m hohen Lärmschutzwand ausgestattet ist. Dem entsprechend wird im nördlichen Teil des Geltungsbereiches, südlich des Wilhelm- Meyer- Weges, eine 2,70m breite und ca. 94 m lange Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzwand“ festgesetzt. Hierin ist eine Lärmschutzwand in einer Höhe von 4,00 m sowie einer flächenbezogenen Masse von ≥ 20 kg/m² zu errichten. Die Lärmschutzwand ist dauerhaft zu begrünen. Als unterer Bezugspunkt für die Höhe der Lärmschutzwand gilt die Oberkante der angrenzenden

Bahnschiene (5,21 m ü.NN.). Dem Berechnungsergebnis ist zu entnehmen, dass unter Berücksichtigung der festgesetzten Lärmschutzwand nördlich, westlich und südlich des Kita- Gebäudes die Einhaltung des Orientierungswertes von 55 dB(A) gewährleistet ist. Östlich des Kita- Gebäudes liegt die Überschreitung im Großteil des Freibereiches bei maximal 2,0 dB. Hier wird empfohlen nach Möglichkeit geräuschintensivere Spielbereiche unterzubringen. Eine zusätzliche Abschirmung durch eine weitere Erhöhung der Lärmschutzwand ist an dieser Stelle nicht zielführend, da der Geräuschanteil durch die Autobahn in diesem Bereich deutlich dem Anteil durch die Bahnlinie überwiegt. Die genauen Berechnungsergebnisse können dem anliegenden Gutachten entnommen werden.

Durch die im Bebauungsplan Nr. 851 definierten Festsetzungen zum Schallschutz wird den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprochen.

4.6. Soziale Infrastruktur

Der Evangelische Kindergarten am Schützenweg befindet sich im nördlichen Teil des Plangebietes. Im Rahmen der zukünftigen Planungen soll dieser in das Konzept zur Entwicklung des Quartiers integriert, in Richtung Osten verlagert und vergrößert werden. Der zuständige Ausschuss hat dieser Planung bereits zugestimmt.

Die nächstgelegenen Schulen, Kindertagesstätten und Kindergärten sind unter anderem der Hort Grundschule Haarentor, die Kindertagesstätte Philosophenweg, die Kita Uni-Campus, die Paulus-Schule, sowie die BBS Berufsbildende Schulen Haarentor.

4.5 Bodenverhältnisse

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Das Ergebnis der Luftbildauswertung des Plangebietes hat ergeben, dass keine Kampfmittelbelastung vorliegt. Eine offizielle Stellungnahme des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen mit Datum vom 06. August 2020 liegt vor.

In dem Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen vorhanden. Da derartige Fundstellen nie auszuschließen sind, werden im weiteren Planverfahren auf der Planzeichnung Hinweise zum Umgang mit Bodenfunden vermerkt, die zu beachten sind.

Eine orientierende Baugrunduntersuchung vom Grundbaulabor Bremen vom 01. September 2020 liegt vor. Nach erster Einschätzung vom Gutachter ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens aus geotechnischer Sicht möglich. Eine Detailplanung wird im weiteren Planverfahren vorgelegt.

4.7. Denkmalschutz

Aus dem Plangebiet sind nach Aktenlage keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da solche Fundstellen jedoch nicht auszuschließen sind, wird

auf Folgendes hingewiesen: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können unter anderem sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des NDSchG meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Telefon: 0441 799-2120, unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen beziehungsweise für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

5. Planinhalte

In den folgenden Kapiteln werden die getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen erläutert. Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung ergeben sich dabei durch das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept, das die geplante Entwicklung bereits in den Grundzügen darstellt. Ziel ist es, eine verträgliche bauliche Entwicklung sicherzustellen. Im Übrigen werden die in § 1 (6) BauGB genannten Anforderungen berücksichtigt.

5.1. Art der baulichen Nutzung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Nachnutzung und städtebauliche Verdichtung eines zentral gelegenen Grundstücks geschaffen werden. Städtebauliches Ziel ist es dabei, ein Wohnquartier zu schaffen, das durch soziale Nutzungen, wie eine Kindertagesstätte und ein Seniorenwohnheim sowie durch kleine gewerbliche Einheiten ergänzt wird. Aus diesem Grund werden im Bebauungsplan Nr. 851 überwiegend allgemeine Wohngebiete (WA1 und WA2) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA2) sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Betriebe sind aufgrund der von ihnen ausgehenden Emissionen und des Flächenbedarfes an diesem zentralen Standort städtebaulich nicht verträglich. Die gemäß § 4 (3) Nr. 1-3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in den allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) gem. § 1 (6) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig, da diese dem allgemeinen Nutzungszweck dieses zentral gelegenen Wohnquartiers entsprechen.

Um das neu entstehende Quartier überwiegend autofrei zu halten, ist die Unterbringung der benötigten Stellplätze ausschließlich in einer Quartiersgarage im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches vorgesehen. Dem entsprechend wird im Bebauungsplan Nr. 851 festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1) sowie der Fläche für Gemeinbedarf außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen unzulässig sind. Diese Fläche wird im Bebauungsplan Nr. 851 als Fläche für Nebenanlagen, die auf Grund

anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsgarage (GGa) festgesetzt. Ausnahmen sind ausschließlich für die erforderlichen Einstellplätze für Personen mit Behinderung gem. § 49 (2) Satz 2 NBauO zulässig.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Geschossflächenzahl

Der geplanten Wohnbauentwicklung am Schützenweg liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde, das eine optimale Ausnutzung dieses urbanen Standorts im zentralen Stadtgebiet forciert. Aus diesem Grund ist die Errichtung von Gebäuden mit bis zu fünf Vollgeschossen geplant. Die Festsetzung der Geschossflächenzahlen (GFZ) gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO orientiert sich dabei eng an den im Konzept entwickelten Gebäude Kubaturen. Dem entsprechend werden im Bebauungsplan Nr. 851 Geschossflächenzahlen von GFZ 0,8 bis 2,5 festgesetzt. Zwar wird der Orientierungswert gem. § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete von 1,2 damit an einigen Stellen mehr als verdoppelt, aufgrund der zentralen Lage und dem dringend benötigten Bedarf an Wohnungen und Pflegeplätzen ist dies jedoch städtebaulich vertretbar und löst keine unverhältnismäßige Verdichtung aus. Die teils hohe Verdichtung bezieht sich darüber hinaus auf die als allgemeine Wohngebiete (WA) bzw. Gemeinbedarfsflächen ausgewiesenen Bauflächen. Die ausgeprägten Grünachsen, die im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 851 als private Grünflächen festgesetzt werden und zur allgemeinen Auflockerung der Bebauungsstruktur beitragen, können zur Ermittlung der zulässigen Geschossfläche nicht herangezogen werden.

Grundflächenzahl

Auch die im Bebauungsplan Nr. 851 festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO orientieren sich an dem städtebaulichen Konzept für das geplante Wohnquartier. Dem entsprechend werden Grundflächenzahlen von GRZ 0,3 bis 0,6 festgesetzt. Auch diese überschreiten den Orientierungswert von 0,4 für allgemeine Wohngebiete auf einigen Flächen, was sich ebenfalls durch die urbane Lage und den dringenden Bedarf an Wohnungen begründen lässt. Auch hier können die festgesetzten Grünflächen nicht für die Berechnung der zulässigen Grundfläche herangezogen werden, so dass sich trotz der teils hohen Grundflächenzahlen jedoch insgesamt eine aufgelockerte Gebietsstruktur mit umfassenden Freiflächen entwickeln wird.

Zahl der Vollgeschosse/Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO sowie der Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO orientiert sich, ähnlich wie die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl an dem städtebaulichen Konzept, dass der Gebietsentwicklung am Schützenweg als Grundlage dient.

Dem entsprechend wird im allgemeinen Wohngebiet nördlich der Hamelmannstraße, das schon vollständig bebaut und nicht Teil des geplanten Wohnquartiers ist, eine maximal II- geschossige Bebauung festgesetzt. Darüber hinaus wird eine Traufhöhe von $TH \leq 7,00m$ und eine Firsthöhe von $FH \leq 10,00m$ festgesetzt. Die Gebäude entlang der Hamelmannstraße, die überwiegend Anfang – Mitte des 20. Jahrhunderts gebaut wurden, weisen eine sehr homogene Höhen- und Dachstruktur auf, die hiermit planungsrechtlich gesichert werden soll. Darüber hinausragende Baukörper werden damit vermieden.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes das östlich an die Grünfläche entlang des Schützenweges angrenzt, befindet sich das historische Armenhaus. Dieses soll auch zukünftig erhalten bleiben und in die Quartiersplanung eingebunden werden. Durch seine für die Jahrhundertwende 19./ 20. Jahrhundert typische Gestaltung leistet es einen wesentlichen Beitrag zum Oldenburger Stadtbild. Für dieses allgemeine Wohngebiet wird entsprechend der baulichen Vorprägung eine maximal III- geschossige Bauweise in Verbindung mit einer Traufhöhe von $TH \leq 12,50 m$ und einer Firsthöhe von $FH \leq 17,50 m$ festgesetzt.

Um zu der Bebauung entlang der Hamelmannstraße einen unverhältnismäßigen Höhengsprung zu vermeiden, wird für die allgemeinen Wohngebiete, die nördlich an die Grünfläche zwischen der Bebauung entlang der Hamelmannstraße und dem neu geplanten Wohnquartier angrenzen, eine II- geschossige Bauweise festgesetzt. Die hierin festgesetzte Gebäudehöhe von $OK \leq 13,50m$ überschreitet die Firsthöhe der südlich angrenzenden Bebauung nur geringfügig, so dass sich die zukünftigen Wohngebäude bestmöglich in das städtebauliche Umfeld einfügen.

Für das allgemeine Wohngebiet südlich der öffentlichen Zuwegung sowie das westlich der nördlichen Grünfläche festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird eine III- geschossige Bebauung festgesetzt. Hierdurch wird eine verträgliche Höhenstaffelung gewährleistet. Als Gebäudehöhe wird für beide Flächen eine $OK \leq 17,00 m$ festgesetzt.

Auf dem Grundstück im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches, das direkt an den Schützenweg sowie die Bahnlinie angrenzt, wird eine V- geschossige Bauweise festgesetzt. Hierin ist die Unterbringung der Quartiergarage vorgesehen. Da diese entsprechend der geplanten Nutzung mit geringeren Geschosshöhen auskommt, wird hierin eine Gebäudehöhe von $OK \leq 16,00m$ festgesetzt.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches ist der Bau eines Gebäudes vorgesehen, in dem im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss die Unterbringung des evangelischen Kindergartens und in den Obergeschossen Wohnungen geplant sind. Durch die Lage zwischen Bahnlinie und Autobahn A 28 ist eine höhere Bebauung an dieser Stelle aus städtebaulicher Sicht vertretbar, so dass hier eine V- geschossige Bebauung mit einer Gebäudehöhe von $OK \leq 21,50m$ festgesetzt wird. Ein Staffelgeschoss ist hier dem entsprechend dann nicht mehr möglich.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf ist die Unterbringung des Seniorenwohnheims vorgesehen. Um hierfür aufgrund eines hohen Bedarfs an Betreuungsplätzen ausreichend Fläche bereithalten zu können, wird für diese Fläche eine V- geschossige Bauweise festgesetzt. Um dennoch eine zu hohe Bebauung an dieser Stelle zu vermeiden, wird innerhalb dieser Fläche ebenfalls eine maximale Gebäudehöhe von $OK \leq 21,50\text{m}$ festgesetzt. Hieraus resultiert, dass das oberste Geschoss bei maximaler Ausnutzung der V-geschossigkeit ein Vollgeschoss ist. Ein Staffelgeschoss ist hier dem entsprechend dann nicht mehr möglich.

Zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe (TH) die Schnittkante zwischen aufgehendem Mauerwerk mit der Dachhaut maßgeblich. Zur Bestimmung der Firsthöhe (FH) dient die obere Firstkante. Der obere Bezugspunkt der Gebäudehöhe bzw. Oberkante (OK) ist die obere Gebäudekante. Für die Festsetzung der Oberkanten (OK) wurde berücksichtigt, dass die auf den Dächern erforderliche Haustechnik vollständig und uneinsehbar hinter einer Attika unterzubringen ist.

Der untere Bezugspunkt für die allgemeinen Wohngebiete (WA 1) sowie die Fläche für Gemeinbedarf liegt bei 4,531 m ü.NN. Hierbei handelt es sich um die Fahrbahn des Schützenweges im Bereich der Zufahrt in die öffentliche Planstraße. Der Höhenbezugspunkt ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die Planstraßen im Geltungsbereich werden voraussichtlich eine Höhe von ca. 5 m ü.NN erreichen. Die Differenz wurde bei der Festlegung der Bauhöhen berücksichtigt.

Als unterer Bezugspunkt für das allgemeine Wohngebiet (WA 2) entlang der Hamelmannstraße gilt die Straßenoberkante (Mittelpunkt) der südlich angrenzenden Hamelmannstraße.

Die festgesetzten Höhen können durch technische Anlagen für regenerative Energien überschritten werden.

5.3. Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA), die zur Entwicklung des neu geplanten Wohnquartiers festgesetzt werden sowie der Gemeinbedarfsfläche für das Seniorenwohnheim, wird einheitlich eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Hierdurch wird der geplanten Bebauung ein möglichst großer Entwicklungsspielraum eingeräumt, um das Planungsziel der Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum zu entsprechen.

Um die prägende Bebauungsstruktur entlang der Hamelmannstraße im südlichen Teil des Geltungsbereiches zu schützen, wird für das hier festgesetzte allgemeine Wohngebiet eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Hierin sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von maximal 18,00 m je Einzelhaus und 12,00 m je Doppelhaushälfte. Dies entspricht etwa dem baulichen Bestand, lässt aber in den meisten Fällen auch noch einen ausreichenden Entwicklungsspielraum.

Über die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien wird die überbaubare Grundstücksfläche definiert. Um auch hierdurch einen möglichst großen Entwicklungsspielraum zu schaffen, orientieren sich die festgesetzten Baugrenzen überwiegend an den angrenzenden Straßen, Wegen und Grünflächen. Ausschließlich im Bereich der im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches geplanten Quartiersgarage orientiert sich das Baufenster an der konkreten Gebäudeplanung. Um dennoch einen gewissen Entwicklungsspielraum zu haben, sind innerhalb des festgesetzten Baufensters zwei Varianten möglich, da eine endgültige Entscheidung zwischen einer Split-Level-Variante und einer Vollgeschoss-Variante noch nicht getroffen werden konnte. Zum westlich angrenzenden Schützenweg wird durch einen einheitlichen Abstand von 10,00 m gewährleistet, dass das Straßenbild nicht durch eine zu nah heranrückende Bebauung gestört wird. Auch zu der Bebauung im südlichen Teil des Geltungsbereiches, die sich zur Hamelmannstraße orientiert, wird ein größerer Abstand eingehalten. Aus diesem Grund wird auch hier für die östliche Fläche eine nicht überbaubare Fläche mit einer Breite von 10,00m festgesetzt.

In den übrigen Bereichen halten die Baugrenzen überwiegend einen Abstand von 3,00 m bis 5,00 m von den angrenzenden Flächen ein. Ausschließlich zur 40,00 m Bauverbotszone, in der eine private Grünfläche festgesetzt wird, wird kein Abstand eingehalten, um vor allem dem Seniorenwohnheim an dieser Stelle einen möglichst großen Entwicklungsspielraum einzuräumen. Zum Schutz der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume halten die Baugrenzen zu den eingemessenen Kronentraufbereichen überwiegend ein Abstand von 1,50 m ein.

Entlang der Hamelmannstraße wird abweichend von den anderen überbaubaren Flächen eine Baulinie festgesetzt, da die vorhandene Bebauungsstruktur, die sich in einem eher einheitlichen Abstand von 5,00m zur Hamelmannstraße befindet, auch zukünftig gesichert werden soll.

Zur bedarfsgerechten Steuerung der nicht überbaubaren Flächen im Lebensquartier Haarentor wird im Bebauungsplan Nr. 851 festgesetzt, dass innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen je Wohngebiet maximal zwei Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO bis zu einer Größe von maximal 15 m² zulässig sind.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA1) mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsgaragen ist die Errichtung einer Fahrradabstellanlage innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 2 i.V.m. § 23 (5) ausnahmsweise zulässig, sofern nachgewiesen wird, dass diese nicht in der überbaubaren Fläche untergebracht werden kann. Die Ausnahmeregelung ermöglicht eine flexible und bedarfsgerechte Unterbringung und unterstützt die Förderung des Radverkehrs, ohne die Nutzung der überbaubaren Fläche zu beeinträchtigen. Diese Regelung trägt zur Stärkung nachhaltiger Mobilitätsformen bei und sichert gleichzeitig die städtebauliche Ordnung im Allgemeinen Wohngebiet.

Darüber hinaus wird entsprechend des Muster-Festsetzungskataloges der Stadt Oldenburg für eine ansprechende Gestaltung des vom Straßenraum sichtbaren privaten Raumes entlang der baulich prägenden Hamelmannstraße festgesetzt, dass innerhalb der allgemeinen

Wohngebiete (WA 2) Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Hamelmannstraße nicht zulässig sind. Zudem sind innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA 2) Nebenanlagen zum Sammeln von Abfall, Abfalltonnen und Abfallbehälter nur als eingehauste, baulich untergeordnete Nebenanlage gemäß § 14 (1) Satz 4 BauNVO zulässig.

5.4. Gemeinbedarfsfläche

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches ist die Neuerrichtung des Seniorenwohnheims der Diakonie geplant. Auf dieser Fläche ist die stationäre Pflege des Pflegeheims der Diakonie zulässig. Um dies planungsrechtlich zu sichern, wird die entsprechende Fläche als Fläche für Gemeinbedarf für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohnheim“ festgesetzt.

5.5. Verkehrsflächen Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die Erschließung des zukünftigen Wohnquartiers erfolgt ausgehend vom Schützenweg im westlichen Teil des Geltungsbereiches. Der erste Teil der hierfür geplanten Erschließung inklusive einer Wendeanlage wird auf einer Länge von ca. 50 m als öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der daran anschließende Teil der Straßenführung, der in Form einer Ringschließung durch das Gebiet führt und im südlichen Teil des Geltungsbereiches wieder auf den Schützenweg führt, wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB mit der Zweckbestimmung „private Erschließung“ festgesetzt. Dieser Teil der Straße ist ausschließlich zur Belieferung, barrierefreien Erreichbarkeit sowie für Einsatzfahrzeuge vorgesehen. Für die PKW der Bewohner des Gebietes ist eine Quartiersgarage im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches vorgesehen.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches verläuft der Wilhelm- Meyer-Weg, der eine fußläufige Anbindung an den östlich der Autobahn gelegenen Botanischen Garten gewährleistet. Um diese Erschließung auch für die Zukunft zu sichern, wird der Weg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB als „Fuß- und Radweg (F+R)“ festgesetzt.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Die Erschließung des Lebensquartier Haarentor erfolgt ausschließlich über die an den Schützenweg angrenzenden Zufahrten der öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen. Eine direkte Erschließung der an den Schützenweg angrenzenden Flächen ist nicht vorgesehen. Dem entsprechend werden an den westlichen Grenzen der an den Schützenweg angrenzenden allgemeinen Wohngebieten (WA1) Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

5.6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen - Trafostation und Abfallsammelstelle

Eine weitere Maßnahme, die zur Freihaltung des motorisierten Verkehrs innerhalb des Lebensquartier Haarentor beiträgt, ist die Unterbringung der Sammelbehälter für Abfall an einem zentralen Ort, der möglichst im Bereich des Schützenwegs liegt. Darüber hinaus wird eine 5,00 m breite Fläche zur Unterbringung einer Trafostation innerhalb des Gebietes benötigt. Um diese beiden Nutzungen an einem zentralen Ort unterzubringen, wird nördlich der südlichen Zufahrt eine ca. 90 m² große Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen gem. § 9 (1) Nr. 12 und Nr. 14 BauGB mit den Zweckbestimmungen „Trafostation“ und „Abfallsammelstelle“ festgesetzt. Um sich in den prägenden Siedlungsraum entlang der Hamelmannstraße einzufügen, soll diese Fläche im Rahmen der Ausführungsplanung durch eine entsprechende Heckenpflanzung eingegrünt werden.

5.7. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 851 verläuft eine Gashochdruckleitung der EWE, die im Bereich der 40m- Bauverbotszone in den Geltungsbereich abknickt und hier auf einer Länge von ca. 40m verläuft. Diese wird übernommen und als unterirdische Hauptversorgungsleitung gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB festgesetzt. Die Leitungsschutzbereiche von 4,00 m zum Leitungsmittelpunkt werden zum Schutz der Leitung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

5.8. Grünflächen

Im Bebauungsplan Nr. 851 erfolgt die Nachverdichtung einer bisher nur in Teilen baulich genutzten Fläche im zentralen Stadtgebiet von Oldenburg. Trotz einer stärkeren Versiegelung sollen dennoch weiterhin Freiräume bestehen bleiben, die sich positiv auf das Siedlungsklima und die generelle Aufenthaltsqualität auswirken. Diese werden im Bebauungsplan Nr. 851 als Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Zum einen handelt es sich um eine ca. 10,00 m breite Fläche, die zur Hälfte die nordöstlichen Grundstücksbereiche der Grundstücke entlang der Hamelmannstraße und zur anderen Hälfte einen südwestlichen Streifen des neu geplanten Wohnquartiers abdeckt. Diese Grünfläche soll einen Puffer zwischen der bestehenden Bebauung entlang der Hamelmannstraße und dem neu entstehenden Wohnquartier bilden. Überlagernd werden die hier vorhandenen Bäume sowie der vorhandene Graben planungsrechtlich gesichert.

Darüber hinaus sollen die Grünstrukturen vor dem Armenhaus, die sich zum Schützenweg orientieren, erhalten werden. Gemeinsam mit dem historischen Gebäudeensemble wird dadurch eine städtebaulich prägende Situation gesichert. Aus diesem Grund wird auch diese Fläche im Bebauungsplan Nr. 851 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung

„Parkanlage“ festgesetzt. Auch hier werden die vorhandenen Gehölze überwiegend planungsrechtlich gesichert.

Im nördlichen sowie südöstlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich insgesamt 4 Biotop, die gem. § 30 BNatSchG geschützt sind. Um für diese Bereiche die ökologischen Wertigkeiten beizubehalten, werden die Biotopflächen sowie darum liegenden Flächen als Grünflächen festgesetzt. Die Biotop werden nachrichtlich übernommen.

Zur östlich angrenzenden Autobahn A 28 ist gem. § 9 (1) und (2) FStrG eine 40,00 m Bauverbotszone einzuhalten. Hierin dürfen Hochbauten jeglicher Art sowie Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs nicht errichtet werden. Diese Fläche wird bis zur Bebauung nördlich der Hamelmannstraße ebenfalls als private Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Spielplatz“ festgesetzt. Die Fläche soll zukünftig gestaltet und als Aufenthaltsfläche für die Bewohner des Gebietes dienen. Darüber hinaus könnte hier die Außenspielfläche des Kindergartens untergebracht werden. Auch hier wird der vorhandene Baum- und Biotopbestand planungsrechtlich gesichert.

An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft der Wilhelm- Meyer-Weg, der eine fußläufige Verbindung in Richtung des Botanischen Gartens östlich der Autobahn darstellt. Nördlich davon grenzt ein Grünstreifen den Weg von der Bahnlinie ab. Dieser wird ebenfalls als Grünfläche festgesetzt, um ihn planungsrechtlich zu sichern. Auch südlich des Wilhelm- Meyer-Weges gewährleistet eine endgültig 1,00 m breite Grünfläche einen ausreichenden Abstand zur zukünftigen Lärmschutzwand.

Nördlich der öffentlichen Verkehrsfläche, die die Anbindung an den Schützenweg gewährleistet, wird eine Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ festgesetzt. Hierdurch soll im Einfahrtbereich in das Quartier eine Begrünung des Straßenseitenraums gewährleistet werden.

5.9. Wasserfläche

Innerhalb der privaten Grünfläche zwischen der Bebauung entlang der Hamelmannstraße und dem neu geplanten Wohnquartier verläuft ein ca. 3 m breiter Graben. Dieser wird als Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 a) BauGB festgesetzt und damit planungsrechtlich gesichert. Auch das nördlich gelegene Biotop, dass ursprünglich als Regenrückhaltebecken angelegt wurde, wird als Wasserfläche festgesetzt. Im Rahmen der vorliegenden Planung ist die Wiederherstellung einer Verbindung zwischen Graben und Biotop geplant. Auch dieser Verbindungsgraben wird im Bebauungsplan Nr. 851 als Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 a) BauGB festgesetzt.

5.10. Schallschutz

Wie im Kapitel Immissionsschutz bereits dargestellt, wirken auf das Plangebiet Verkehrslärmimmissionen von der Bahnlinie sowie der Autobahn A 28 ein. Zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Darunter fallen Anforderungen an das

Bau-Schalldämm-Maß von Außenbauteilen, zu schutzbedürftigen Räumen (Schlafräume, Kinderzimmer, Einraumwohnungen) sowie zu Außenwohnbereichen.

Die allgemeinen Wohngebiete werden dementsprechend als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt. Hierin sind an die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z.B. Wohnzimmer, Schlafräume und Büroräume) erhöhte Anforderungen des Schallschutzes zu stellen. Die hierfür zu berücksichtigenden Bau- Schalldämm- Maße für die jeweiligen Lärmpegelbereiche sind, genau wie die Karten aus denen die maßgeblichen Außenlärmpegel zu entnehmen sind, auf der Planzeichnung abgebildet.

Um auch in den Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) unzumutbaren Lärmbelastungen auszuschließen, sind diese in Bereichen mit Beurteilungspegeln von $L_r, Tag > 55 \text{ dB(A)}$ so zu planen, dass sie durch bauliche Maßnahmen schalltechnisch geschützt werden. Die Übersichtskarten der Beurteilungspegel sind ebenfalls der Planzeichnung zu entnehmen.

Des Weiteren wird zum Schutz der zukünftigen Schlafräume im Bebauungsplan Nr. 851 festgesetzt, dass innerhalb der allgemeinen Wohngebiete in zukünftigen Schlafräumen zur Nachtzeit (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) ein Schalldruckpegel von $\leq 30 \text{ dB(A)}$ im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten ist. Zukünftige Schlafräume sind im gesamten Plangebiet mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten.

Von den aufgeführten Festsetzungen kann abgewichen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand eines Schallgutachtens nachgewiesen werden kann, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmung verlagerter Baukörper verringert. Für die Ermittlung der Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz ist die DIN 4109 maßgeblich.

Innerhalb des Plangebietes ist in Bereichen mit Beurteilungspegeln oberhalb von 70 dB(A) tagsüber bzw. 60 dB(A) nachts von einer gesundheitsgefährdenden Lärmbelastung auszugehen. In diesen Bereichen ist anhand frühzeitiger Planung auf Genehmigungsebene schalltechnisch zu prüfen und beurteilen, wie eine Errichtung schützenswerter Wohnräume unter Berücksichtigung maßgeblicher Schallschutzmaßnahmen ermöglicht werden kann. Hier werden bereits im Vorfeld Lösungsvorschläge erarbeitet, die jedoch nicht verbindlich im Bebauungsplan Nr. 851 festgesetzt werden können.

Durch die getroffenen Festsetzungen zu Außenbauteilen und schutzbedürftigen Räumen wird dennoch sichergestellt, dass gesunde Wohnverhältnisse innerhalb der Wohnungen gewahrt werden.

Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches ist der Ersatzbau der Kindertagesstätte vorgesehen, die sich derzeit im nordwestlichen Teil des

Geltungsbereiches befindet und durch die Quartiersgarage überplant wird. Zum Betrieb der Kita müssen im Rahmen der Ausführungsplanung die entsprechenden Außenspielflächen nachgewiesen werden. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ist für die entsprechenden Flächen bereits nachzuweisen, dass die erforderlichen Orientierungswerte von $L_r = 55 \text{ dB(A)}$ unterschritten werden. Die größte Lärmbelastung für die Außenspielflächen geht von der nördlich des Plangebietes verlaufenden Bahnstrecke Oldenburg- Leer aus, da die östlich gelegene Autobahn A 28 in Hochlage liegt und bereits mit einer 2,50m hohen Lärmschutzwand ausgestattet ist. Dem entsprechend wird im nördlichen Teil des Geltungsbereiches, südlich des Wilhelm- Meyer- Weges, eine 2,70m breite und ca. 94 m lange Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzwand“ festgesetzt. Hierin ist eine Lärmschutzwand in einer Höhe von 4,00 m sowie einer flächenbezogenen Masse von $\geq 20 \text{ kg/m}^2$ zu errichten. Die Lärmschutzwand ist dauerhaft zu begrünen. Als unterer Bezugspunkt für die Höhe der Lärmschutzwand gilt die Oberkante der angrenzenden Bahnschiene (5,21 m ü.NN.). Dem Berechnungsergebnis ist zu entnehmen, dass unter Berücksichtigung der festgesetzten Lärmschutzwand nördlich, westlich und südlich des Kita- Gebäudes die Einhaltung des Orientierungswertes von 55 dB(A) gewährleistet ist. Östlich des Kita- Gebäudes liegt die Überschreitung im Großteil des Freibereiches bei maximal 2,0 dB. Hier wird empfohlen nach Möglichkeit geräuschintensivere Spielbereiche unterzubringen. Eine zusätzliche Abschirmung durch eine weitere Erhöhung der Lärmschutzwand ist an dieser Stelle nicht zielführend, da der Geräuschanteil durch die Autobahn in diesem Bereich deutlich dem Anteil durch die Bahnlinie überwiegt. Die genauen Berechnungsergebnisse können dem anliegenden Gutachten entnommen werden.

5.11. Grünordnerische Festsetzungen

Zur Minderung der städtebaulich und gestalterisch nachteiligen Wirkungen technischer Infrastruktureinrichtungen, wie Trafostationen und oberirdischer Abfallsammelstellen, wird eine Eingrünung der Fläche für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen mit der Zweckbestimmung Trafostation und Abfallsammelstelle festgesetzt. Dies soll zur besseren Einbindung der Anlagen in das Orts- bzw. Landschaftsbild beitragen und verbessert die optische Wirkung auf das Umfeld, sofern die Abfallentsorgung oberirdisch erfolgt und nicht durch unterirdische Abfallsammelsysteme sichergestellt wird.

Innerhalb der östlich festgesetzten privaten Grünfläche ist eine Fußwegeverbindung in wassergebundener Wegedecke zulässig, die in etwa parallel zur Autobahn verläuft. Sie dient der fußläufigen Erschließung und Vernetzung innerhalb des Plangebiets. Die wassergebundene Wegedecke ermöglicht eine landschaftsverträgliche Ausführung ohne vollständige Versiegelung. Die Lage des Weges wird nicht festgelegt, orientiert sich jedoch an der im Freiflächenkonzept dargestellten Trassierung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 851 befinden sich vier gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotope. Diese werden gem. § 9 (6) BauGB

nachrichtlich übernommen und in der Planzeichnung als Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts dargestellt.

Zwar ist der Erhalt der gesetzlich geschützten Biotope ein grundlegendes Ziel der vorliegenden Planung. Dennoch ist eine geringfügige Überplanung des nördlich gelegenen Biotops aufgrund der notwendigen Lärmschutzwand sowie der nachzuweisenden Außenspielflächen für den Kindergarten unausweichlich. Die Verlagerung der überplanten Biotopfläche erfolgt in Richtung Nordwesten. Hierfür wird angrenzend an das Biotop eine 10,00 m x 7,10 m große Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Hierin sind die Entwicklung und der dauerhafte Erhalt gesetzlich geschützter Biotope vorgesehen. Auf einer Fläche von 52 m² ist das vorhandene Weiden- Sumpf- Gebüsch nährstoffreicher Standorte über eine Ergänzungspflanzung zu erweitern. Die Pflanzung und Fertigstellungspflege erfolgt nach DIN 18916. Die Gehölze sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Auf einer Fläche von 19 m² ist ein Wasserschwaden-Landröhricht über die Umsetzung des vorhandenen Bestandes zu entwickeln. Ein entsprechender Ausnahmeantrag wird im Rahmen des weiteren Verfahrens gestellt.

Zur allgemeinen Durchgrünung des neu geplanten Wohnquartiers wird im Bebauungsplan Nr. 851 gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass bei ebenerdigen Stellplatzanlagen für je vier Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum (Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang mindestens 16/18 cm, gemessen 1,00m über dem Erdboden) in maximal 3,00m Entfernung anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist. Die durchwurzelbare, unbefestigte Fläche im Bereich der Baumschreibe muss mindestens 16 m² betragen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. In den Kronenwuchs der Bäume darf nicht eingegriffen werden. Rückschnitte der Leittriebe der Bäume sind nicht zulässig.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 851 ist trotz der bisherigen Nutzung durch einen besonderen Gehölzbestand geprägt. Trotz der Nachverdichtung der heute teils noch unbebauten Flächen ist es Ziel der vorliegenden Bauleitplanung, den vorhandenen Gehölzbestand möglichst umfassend in das Bebauungskonzept zu integrieren. Im Rahmen einer umfassenden Bestandsaufnahme wurden die vorhandenen Gehölze durch einen Baumgutachter geprüft und Maßnahmen festgelegt, um die erhaltenswerten Gehölze trotz einer baulichen Verdichtung des Geländes auch für die Zukunft zu erhalten. Aus diesem Grund werden die im Bebauungsplan Nr. 851 vorhandenen erhaltenswerten Strukturen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern verbindlich festgesetzt. Dies erfolgt teilweise über eine flächige Festsetzung, teilweise auch über die Festsetzung von Einzelbäumen.

Im Rahmen dieser Maßnahmen sind die vorhandenen Elemente und Gehölze auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Während der Erschließungs- und Bauarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. R SBB und DIN 18920 vorzusehen. Bei Abgang einzelner Gehölze sind diese durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen. Die vorhandenen

Einzelbäume dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. In der überlaubten Fläche sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Pflasterungen u.a. Bodenversiegelungen, Grabenverrohrungen oder -verfüllungen, Veränderungen des Grundwasserspiegels, Bodenverdichtungen oder sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht, fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und sonstiger Anlagen sowie die Herstellung von notwendigen Erschließungsanlagen. Soweit sich diese Eingriffe in den Wurzelbereichen nicht vermeiden lassen, ist der Baumerhalt durch baubegleitende, fachgerechte Schutz- und Pflegemaßnahmen sicherzustellen. Weiterhin ist eine ökologische Baubegleitung unter Hinzuziehung eines anerkannten Baumsachverständigen zu gewährleisten. Während der Bauphase sind am Rand der Kronentraufbereiche zuzüglich eines Schutzabstandes von 1,50 m Baumschutzzäune aufzustellen. Abgängige Bäume sind am Standort durch Neuanpflanzungen von standortheimischen Laubbäumen auszugleichen. Die durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumscheibe muss mindestens 16 m² betragen.

Nach genauer Betrachtung des Baumbestandes sowie einer fachgerechten Abwägung zwischen Erhalt und Entnahme einiger Gehölze werden einige im Gebiet vorhandenen Bäume entfernt. Diese sind entsprechend zu kompensieren. Dem entsprechend sind innerhalb des Geltungsbereichs gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB 35 standortgerechte Laubbäume (Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang mindestens 16/18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare, unbefestigte Fläche im Bereich der Baumscheibe der Hochstämme muss mindestens 16 m² betragen. Beim Einsatz technischer Lösungen sind die FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) (Pflanzgrubenbauweise 2) zu berücksichtigen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. In den Kronenwuchs der Bäume darf nicht eingegriffen werden. Rückschnitte der Leittriebe der Bäume sind nicht zulässig. Die Pflanzung eines Hochstammes kann auch durch zwei Heister (2x verpflanzt, Höhe 150-200 cm) ersetzt werden. Es ist bei der Artauswahl die Gehölzliste der Stadt Oldenburg (s. Anlage zur Bebauungsplanbegründung) zu verwenden.

5.12. Maßnahmen zum Klimaschutz

Insgesamt trägt die Nachnutzung eines baulich bereits vorgeprägten, zentral gelegenen, jedoch nicht mehr optimal genutzten Standortes zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei. So führt § 1a (2) Satz 1 BauGB aus, dass unter anderem durch die Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden soll. Damit werden Neuversiegelungen im Außenbereich vermieden.

Der Rat der Stadt Oldenburg hat einen Muster-Festsetzungskatalog zur Einarbeitung klimagerechter Festsetzungen in Bebauungsplänen der Stadt

erarbeitet, um die Bebauungspläne im Stadtgebiet möglichst einheitlich klimagerecht zu gestalten. Einige der Festsetzungen sind an die Besonderheiten eines Plangebietes anzupassen.

Daher wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von Hauptgebäuden bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien zu treffen sind (§ 9 (1) Nr. 23b) BauGB).

Dachbegrünungen wirken stabilisierend auf das Kleinklima, da sich begrünte Dachflächen weniger stark aufheizen. Im Sommer sind Dachbegrünungen für darunterliegende Räume insgesamt eine wirksame Maßnahme zum Schutz vor sommerlicher Hitze. Im Winter kommt es durch die Vegetation und das Dachsubstrat zu einer Verminderung des Wärmedurchgangswerts und somit zu einer erhöhten Wärmedämmung. Außerdem binden Dachbegrünungen Staub und fördern die Wasserverdunstung. Der reduzierte und verzögerte Regenwasserabfluss entlastet die Vorflut. Je nach Begrünungsart wird das Niederschlagswasser unterschiedlich lange in den oberen Schichten gehalten und fließt dann abzüglich der Verdunstungs- und Transpirationsrate ab. Extensive Dachbegrünungen bilden außerdem einen vom Menschen wenig gestörten Sekundärlebensraum für Insekten, Vögel und Pflanzen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad daher zu begrünen (gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB). Die Dachflächen sind dauerhaft und fachgerecht mit einer stark durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 12 cm zu versehen und extensiv zu begrünen, sodass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist. Grundsätzlich sind Dachbegrünungen auch mit geringeren Substratdicken möglich, eine durchwurzelbare Substratdicke von mindestens 12 Zentimeter bietet jedoch Vorteile zum ökologischen, gestalterischen und wasserwirtschaftlichen Nutzen des Gründaches. Aus diesem Grund wird diese Höhe im Bebauungsplan Nr. 851 verbindlich festgesetzt. Mit zunehmender Aufbauhöhe steigen darüber hinaus die Pflanzenauswahl, die Windfestigkeit, die Winterhärte, die Trockenheitsresistenz, die Verdunstungsleistung sowie die Rückhalteleistung bei Regenfällen. Zu verwenden sind niedrige, trockenheitsresistente Pflanzen (zum Beispiel Gräser, bodenbedeckende Gehölze oder Wildkräuter). Grundsätzlich sind standortgerechte Saat- und Pflanzgüter regionaler Herkunft zu verwenden. Ausgenommen sind Flächen für technische Dachaufbauten. Lichtkuppeln, Glasdächer und Terrassen sind zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen und untergeordnet sind. Bei Abgang oder bei Beseitigung sind entsprechende Arten innerhalb der Dachfläche von den jeweiligen Bauleuten nachzupflanzen. Die Anlage als Gründach widerspricht nicht der Nutzung als Dachgarten und der integrierten Aufstellung von Modulen zur Nutzung solarer Energie.

6. Satzungen

6.1. Erhaltungssatzung gem. § 172 (1) Nr. 1 BauGB

Die Bebauung entlang der Hamelmannstraße im südlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 851 weist eine homogene Bebauungsstruktur auf und stellt aus diesem Grund ein städtebaulich prägendes Bild dar. Die Bebauung, die sich in den 1930er Jahren entwickelt hat, ist geprägt durch eine zweigeschossige Bebauung mit stark geneigten roten Walmdächern. Die für diese Zeit typischen weißen Villen sind bis auf wenige neuzeitliche Überformungen noch in ihrem historischen Zustand erhalten. Um dies auch für die Zukunft zu gewährleisten, wird für das im Bebauungsplan Nr. 851 festgesetzte allgemeine Wohngebiet (WA 2) ein für die Erhaltung baulicher Anlagen und die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten ausgewiesener Bereich gem. § 172 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. Abs. 3 angewendet.

Im Geltungsbereich des Erhaltungsgebietes bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen aus den im nachfolgenden Satz besonders bezeichneten Gründen der Genehmigung: Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die baulichen Anlagen erhalten bleiben sollen, weil sie das Ortsbild prägen oder von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind. Die Genehmigung zur Errichtung baulicher Anlagen darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt der Hamelmannstraße durch die beabsichtigten baulichen Anlagen beeinträchtigt wird.

6.2. Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 (3) NBauO

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild von Straßenzügen. Dies ist besonders im südlichen Teil des Geltungsbereiches entlang der Hamelmannstraße der Fall. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig, das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 851 zu berücksichtigen und somit städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden. Darüber hinaus sollen die im neu entstehenden Lebensquartier Haarentor geplanten Gebäude, die teilweise bis zu 21,50 m hoch werden können, durch eine anteilige Fassadenbegrünung einen positiven Beitrag zum Siedlungsklima sowie einer grünen Quartiersgestaltung leisten. Aus diesem Grund werden folgende örtliche Bauvorschriften gem. § 84 (3) NBauO definiert:

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 851 (Schützenweg / Hamelmannstraße) überein.

§ 2 Fassaden

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1) sowie der Fläche für Gemeinbedarf sind mindestens 20 Prozent der Fassaden von Haupt- und Nebengebäuden sind mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen, in der Pflanzgüte von mindestens 5 Trieben, aus der nachstehenden Liste flächig und dauerhaft zu begrünen und bei Ausfall zu ersetzen. Die Pflanzen sind in einem Abstand von einem Meter in Pflanzbeete mit mindestens 1 Kubikmeter durchwurzelbarem Raum zu setzen. Ausnahmen von der Fassadengestaltung und -begrünung sind für Fassaden, die der Energiegewinnung dienen, zulässig. (§ 84 Absatz 3 Satz 1 Nummer 7 NBauO)

- Euonymus fortunei radicans Kletterspindel
- Lonicera periclymenum Waldgeißblatt
- Celastrus orbiculatus Baumwürger
- Fallopia aubertii Schlingknöterich
- Parthenocissus Wilder Wein
- Vitis vinifera Echte Weinrebe
- Clematis montana Anemonen-Waldrebe
- Clematis vitalba Gewöhnliche Waldrebe
- Akebia quinata Akebie
- Wisteria Blauregen
- Lonicera caprifolium Jelängerjelieber
- Rosa spec. Kletterrose

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 2) ist das sichtbare Außenmauerwerk der Gebäude aus weißem Putz der RAL- Farbtöne mit den Nummern 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8002, 8004, 8012 oder 8015 herzustellen.

§ 3 Dächer

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1) sind die Hauptdachflächen der Gebäude als Walmdächer bei einer Dachneigung von 30° - 45° zu errichten. Dies gilt nicht für Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche $\leq 75 \text{ m}^2$ sowie für Dachausbauten und Wintergärten. Die Dacheindeckung der geneigten Dächer der Hauptgebäude ist aus Betonpfannen oder Tondachziegeln in roter bis rotbrauner Farbe entsprechend dem Farbregister RAL 840-HR der Ziffern 2001, 2002, 3000 bis 3011, 3013, 3016, 8004 oder 8012 auszuführen. Nicht zulässig sind glasierte oder glänzende Materialien.

Zurückspringende Technikgeschosse auf den Hausdächern sind im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen. Erforderliche Haustechnik ist vollständig und uneinsehbar hinter einer Attika unterzubringen.

7. Gewichtung der unterschiedlichen städtebaulichen Belange

Die vorliegende Planung verfolgt das städtebauliche Ziel, eine derzeit ungenutzte Fläche mit teilweise abgängigem Gebäudebestand widernutzbar zu machen. Zudem entspricht die Nachverdichtung einer zentral gelegenen Fläche dem Planungsgrundsatz einer nachhaltigen Innenentwicklung. Ein Teil der bestehenden Grün- und Brachflächen mit

prägendem Gehölzbestand wird durch die vorliegende Planung überbaut. Jedoch wird durch eine vorausschauende Planung und umfassende Untersuchungen gewährleistet, dass ein Großteil des prägenden Gehölzbestandes erhalten bleibt und auch weiterhin Grün- und Freiflächen zu einem angenehmen Siedlungsklima beitragen können. Damit ist die bauliche Inanspruchnahme in zentraler Lage gegenüber der Bebauung im Außenbereich zu bevorzugen. Die vorliegende Planung entspricht den Vorgaben der städtischen Planung und des Gesetzgebers.

Das geplante Vorhaben leistet einen entscheidenden Beitrag zur Bereitstellung von Wohnraum in zentraler, städtischer Lage sowie der Deckung des Bedarfs an Pflegeplätzen durch die Neuerrichtung eines Seniorenwohnheims. Hierfür werden zur optimalen Ausnutzung der begrenzten Fläche die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete überschritten. Im Rahmen der Abwägung erfolgte eine Gegenüberstellung der öffentlichen und privaten Belange und eine Überprüfung, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse trotzdem sichergestellt sind. Die Überprüfung kam zu dem Ergebnis, dass es zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen kommt und dass den städtebaulichen Belangen, in diesem Fall der Schaffung dringend benötigten Wohnraums und Pflegeplätzen, ein Vorrang gegenüber der Wahrung der nach der Baunutzungsverordnung angegebenen Orientierungswerten eingeräumt wird.

Das Plangebiet ist durch seine Lage zwischen der Bahnlinie Oldenburg-Leer sowie der direkten Lage an der Autobahn A 28 stark durch Verkehrslärm belastet. In der Abwägung der Ziele, der Schaffung von Wohnraum und Pflegeplätzen sowie der Wiedernutzbarmachung zentraler Grundstücke mit den Belangen des Immissionsschutzes, kommt die Stadt zu dem Ergebnis, dass es verträglich ist, in dieser durch Verkehrslärm geprägten Lage Wohnbebauung zuzulassen. Durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen werden in allen Räumen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

8. Städtebauliche Daten

Plangebietsgröße	34.914 m ²
Allgemeines Wohngebiet	19.215 m ²
Gemeinbedarfsfläche	2.422 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	343 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.561 m ²
Grünfläche	10.164 m ²
Wasserfläche	1.120 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen	89 m ²

9. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 851 sind für die Stadt Oldenburg überwiegend Verwaltungskosten in üblicher Höhe zu erwarten, da sich der Investor des neuen Wohnquartiers in entsprechenden Verträgen zur

Übernahme der übrigen Kosten und Umsetzung verpflichtet. Ausschließlich für die Grundstücke entlang der Hamelmannstraße fallen für die Stadt Oldenburg Planungskosten an.

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

Oldenburg,

Ausfertigung durch:

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

E-Mail: sekretariat@diekmann-mosebach.de

Web: www.diekmann-mosebach.de

Tel.: (04402) 977930-0

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

