

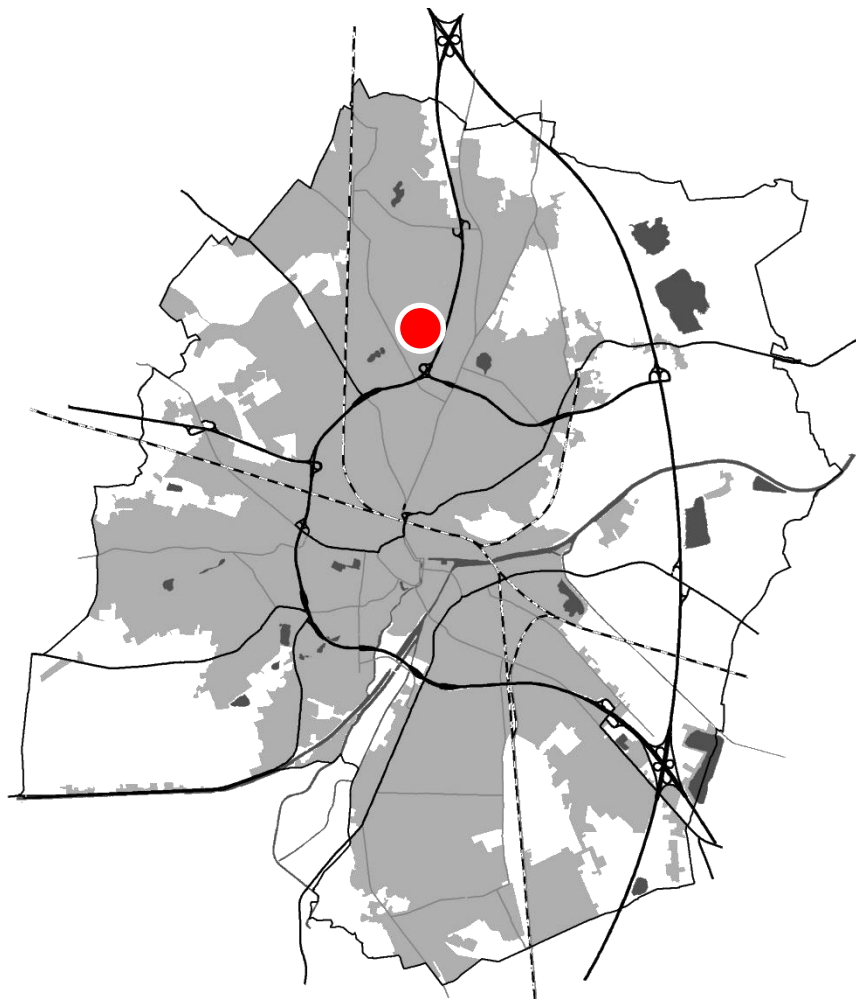


# **Änderung 84 des Flächennutzungsplanes 1996**

(in der Fassung der Neubekanntmachung vom 06.06.2014)

## **Begründung**

- Beschluss zur Veröffentlichung des Entwurfs
- Ämterbeteiligung
- ASB. 19. März 2026
- Entwurf für den Feststellungsbeschluss, ASB: #
- Rechtswirksam seit \_\_\_\_\_



## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>3</b>
1.1 Anlass	3
1.2 Ziel der Planung	4
<b>2. Planungsrechtliche Situation</b>	<b>4</b>
2.1 Lage des Plangebietes/räumlicher Geltungsbereich	4
2.1 Bundesraumordnungsprogramm	4
2.2 Landes- und Regionalplanung	5
2.3 Flächennutzungsplanung	5
2.4 Stadtentwicklungsplanung	5
<b>3. Bestandsbeschreibung</b>	<b>8</b>
3.1 Städtebau	8
3.2 Technische Infrastruktur	8
3.2.1 Verkehr	8
3.2.2 Ver- und Entsorgung	9
3.3 Soziale Infrastruktur / Versorgungseinrichtungen	9
3.4 Naturschutz, Landschaftsschutz und Artenschutz	9
3.5 Immissionen	10
3.6 Energiekonzept	10
3.7 Bodenschutz	11
3.7.1 Bodenverhältnisse	11
3.7.2 Kampfmittel	11
3.7.3 Altlasten	11
3.8 Denkmalschutz	11
<b>4. Planinhalte</b>	<b>12</b>
<b>5. Gewichtung der unterschiedlichen städtebaulichen Belange</b>	<b>13</b>
<b>6. Städtebauliche Daten</b>	<b>13</b>
<b>7. Kosten und Finanzierung</b>	<b>13</b>
<b>8. Gutachten</b>	<b>14</b>

# 1. Anlass und Ziel der Planung

## 1.1 Anlass

Das Plangebiet ist Bestandteil des Rahmenplanes Weißenmoor/Südbäkeniederung. Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) hat am 23. April 2018 den Rahmenplan Weißenmoor/ Südbäkeniederung beschlossen. Mit dem Ratsbeschluss wurde der Südteil des Plangebietes 837 (nördlich Eßkamp/östlich Südbäke) als Wohnbaufläche vorgesehen. Aktuell gibt es den politischen Beschluss nur drei Flächen aus dem Rahmenplan Weißenmoor/Südbäkeniederung umzusetzen, das Plangebiet 837 soll vorrangig realisiert werden.

Das Plangebiet liegt nördlich der Bebauung Eßkamp, beidseitig durch Wohnbebauung begrenzt. Östlich liegt das Käthe-Kollwitz-Viertel mit viergeschossiger Bebauung, südlich und westlich vorwiegend Einfamilienhausbebauung mit leichter Verdichtung entlang des Eßkamps. Letztere wird durch einen tiefen Entwässerungsgraben mit begleitendem Fußweg abgegrenzt.

Die Südbäke, die von Altbaumbestand gesäumt wird, verläuft unmittelbar westlich. Nach Norden schließen sich landwirtschaftliche Freiflächen an. Mittig im Plangebiet befindet sich eine ehemalige Hofanlage mit Wohnwirtschafts- und Nebengebäuden. Das Grundstück ist randlich mit alten Hofbäumen bestanden. Zwischen Südbäkeniederung und der Hofstelle steht auf der landwirtschaftlichen Fläche eine große Eiche.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet im südlichen Bereich Flächen für die Landwirtschaft und westlich gelegen eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlagen dar. Die damalige Zielplanung im Südwesten für die Sportfläche konnte wegen mangelnder Flächenverfügbarkeit nicht umgesetzt werden. Die Sportfläche wurde für die Förderschule Bürgerbusch vorgesehen, der Standort wird von der Förderschule aufgegeben, infolgedessen entfällt der Bedarf. Ansonsten besteht im Stadtteil keine weitere Nachfrage, somit kann die Darstellung von Sportflächen entfallen. Der nördliche Bereich ist als Fläche für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Ansonsten ist das Plangebiet von drei Seiten von Wohnbauflächen eingerahmt.

Die Realisierung des Vorhabens erfordert die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Vorhabenträger ist die Firma Alfred Döpker Gesellschaft mit beschränkter Haftung & Compagnie Kommanditgesellschaft aus Oldenburg, sie wird mit der Stadt Oldenburg einen städtebaulichen Vertrag über die Durchführung des Planverfahren abschließen.

Die Planunterlagen bestehen aus der Flächennutzungsplanänderung, dem Städtebaulichen Entwurf einschließlich Freiflächengestaltungsplan und der Begründung sowie der biologischen Bestandserfassung

Brutvögel/Fledermäuse. Zudem wurden ein Energie- und ein Entwässerungskonzept sowie ein Immissionsgutachten zum Verkehrslärm (Wohnverkehre) erarbeitet

Die Entwicklung des Baugebietes erfolgt entsprechend den beschlossenen Leitlinien für die Bauleitplanung im Bereich Weißenmoor/Südbäke sowie dem Grundsatzbeschluss über die klimagerechten Festsetzungen in Bebauungsplänen.

## 1.2 Ziel der Planung

Auf dem südlichen Teilbereich des Plangebietes soll eine neue Wohnsiedlung in städtebaulich integrierter Lage im Stadtteil entstehen. Im Bebauungskonzept sind Mehrfamilien-, Reihen- und Einfamilienhäuser vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über die östlich bereits vorhandene Zufahrt vom Eßkamp. Für den Nordteil sind Grünflächen und ein zentrales naturnahes Regenrückhaltebecken vorgesehen.

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Bauland, die Schaffung eines großen Regenrückhaltebeckens im Nordteil und die ökologische Aufwertung des Bereichs im Landschaftsschutzgebiet.

## 2. Planungsrechtliche Situation

### 2.1 Lage des Plangebietes/räumlicher Geltungsbereich

Derzeit ist das Plangebiet nicht überplant, es handelt sich um einen planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB).

### 2.1 Bundesraumordnungsprogramm

Der Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) ist am 1. September 2021 in Kraft getreten. Als Raumordnungsplan im Sinne des § 3 Absatz 1 Nummer 7 Raumordnungsgesetz (ROG) enthält er Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die in der Bauleitplanung zu beachten sind und eine planerische Auseinandersetzung in Bezug auf Hochwasserrisiken und Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse erfordern. Es sind die Auswirkungen für drei Hochwasserszenarien zu prüfen:

1. Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von weniger 200 Jahren (sogenanntes Extremereignis; HQextrem),
2. Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit; HQ100),
3. Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 20 beziehungsweise 25 Jahren (Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit; HQhäufig).

Das Plangebiet ist nicht betroffen.

## 2.2 Landes- und Regionalplanung

Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen trat am 17.02.2017 in Kraft. Die Stadt Oldenburg wird im LROP als Oberzentrum festgelegt. Die vorliegende Planung entspricht den Zielen und Grundsätzen zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur des LROP in wesentlichen Punkten:

So sollen laut LROP in der Siedlungsstruktur gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden. Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden. Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.

## 2.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1996 (Neubekanntmachung Juni 2014) stellt für das Plangebiet östlich und nördlich Flächen für die Landwirtschaft und im Westen eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlagen dar. Der nördliche Teil des Plangebietes wird etwa mittig von einer Fläche für die Entwicklung von Natur und Landschaft überdeckt. Somit wird die Planungsabsicht, hier ein Wohngebiet zu entwickeln, nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, die Planung bedingt eine Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Änderung 84 des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB durchgeführt.

## 2.4 Stadtentwicklungsplanung

### Integrierte Stadtentwicklungskonzept ISEK 2050/2035

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept ISEK Oldenburg 2050/2035 ist ein langfristiges und strategisches Planungsinstrument, das die Vision auf die Stadt Oldenburg der Zukunft skizziert und die zukünftige räumliche Entwicklung der Stadt vorzeichnet. Mit dieser Planung werden verschiedene Aspekte wie lebendige Dichte und Mischung, Grüne Stadtlandschaft, Klimaneutralität und Anpassungsfähigkeit mit Leben gefüllt.

### Stadtentwicklungsprogramm step2025

Das Stadtentwicklungsprogramm step2025 trifft zum Plangebiet Aussagen. In der Karte „Handlungsfeld Wohnen“ wird der Bereich Weißenmoor-Südbäke als mittel- bis langfristige Entwicklungsfläche dargestellt.

## Wohnkonzept 2025

Im Wohnkonzept 2025 wird die Fläche als Potenzial Weißenmoor/Südbäke aufgeführt, die laut step2020 mittel- bis langfristig zu entwickeln sind.

## Rahmenplan Weißenmoor/Südbäkeniederung

Das Plangebiet ist Bestandteil des Rahmenplanes Weißenmoor/ Südbäkeniederung. Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) hat am 23. April 2018 den Rahmenplan Weißenmoor/Südbäkeniederung beschlossen.

Entwicklungsziele sind:

- Die kleinräumige bauliche Entwicklung in den Randbereichen unter Zugrundelegung der grundsätzlichen landschaftsbezogenen Aussagen Eingrünung der Baugebiete mit Abpflanzungen im Übergang zu den landschaftsgeprägten Bereichen.
- Aufwertung und Ergänzung bestehender Fuß-/Radwege in Vernetzung mit dem Großen Bürgerbusch.
- Realisierung eines Regenrückhaltebeckens im Bereich der Südbäke zur Entlastung des südlich gelegenen Bürgerfelder Teiches und der umliegenden Flächen.

Mit dem Ratsbeschluss 23. April 2018 wurde der Südteil des Plangebietes 837 (nördlich Eßkamp) als Wohnbaufläche vorgesehen.

Für das Rahmenplangebiet wurde seitens der Stadt Oldenburg zwischenzeitlich ein Leitbild entwickelt, an dem sich die künftige Bebauung zu orientieren hat. Im Bereich Weißenmoor/Südbäke soll durch entsprechende Planungen eine moderate Bebauung ermöglicht werden, wobei besonderes Augenmerk auf eine geringe Versiegelung im Verhältnis zum geschaffenen Wohnraum gelegt werden soll. Die Leitlinien und Steckbriefe für das Rahmenplangebiet Weißenmoor/Südbäke wurden am 20.01.2022 durch den Ausschuss für Stadtplanung und Bauen als verbindliche Vorgabe für die Bauleitplanung beschlossen.

In der Ratsperiode 2021 bis 2026 sollen nicht alle potentiellen Flächen der Rahmenplanung einer Bebauung zugeführt werden können, sondern explizit nur folgende Flächen mit abnehmender Priorität: 1. Im Bereich Südbäke hat das mögliche Bebauungsgebiet zum Errichten eines Regenrückhaltebeckens oberste Priorität. Bei den späteren Baufeldern soll als zentraler Aspekt die Grünflächenerhaltung im Fokus bleiben (Landschaftsfenster Südbäkenniederung). 2. Die städtischen Flächen rückwärtig zum Scheideweg sollen in die neue städtische Wohnungsgesellschaft eingebracht und dann einer nachhaltigen Bebauung zugeführt werden. 3. Der Planungsbereich am Sackhofsweg kann grundsätzlich einer Bebauung zugeführt werden. Der kleine Teilbereich am Ende des Bürgerbuschwes am Sackhofsweg darf in dieser Ratsperiode nicht entwickelt werden.

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes handelt es sich um eine der prioritär zu entwickelnden Flächen im Bereich der Südbäke.

#### Sanierungsgebiet Käthe-Kollwitz-Viertel/Hoffkamp

Der Städtebauliche Rahmenplan zum Sanierungsgebiet wurde durch den Rat am 27.05.2019 beschlossen. Ein östlicher Teilbereich des Plangebietes ist in das Sanierungsgebiet Käthe-Kollwitz-Viertel/Hoffkamp einbezogen worden.

Für das Plangebiet sind folgende Sanierungsziele von Bedeutung:

- Verbesserung der Einbindung der Wohnquartiere in angrenzende Grünbereiche
- Herstellung einer neuen Freifläche
- Aufwertung des Rad- und Fußwegsystems (Herstellung neuer Wege im Randbereich landwirtschaftlicher Flächen, Verbesserung vorhandener Wege)

Die genannten Sanierungsziele sind bei der Aufstellung der Bauleitplanung zu beachten. Somit sollen im östlichen Randbereich neue Wegeverbindungen mit Grünachsen ausgewiesen werden. Die vorhandenen Rad- und Fußwege im südlichen Bereich sollen aufgewertet werden.

#### Preiswerter Wohnraum

Mit dem Beschluss des Rates der Stadt Oldenburg vom 15.12.2014 beziehungsweise 20.01.2020 und 29.06.2020 müssen bei Schaffung neuer Baurechte auf privaten Grundstücken mit für Mehrfamilienhäuser mindestens 30 % und für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser mindestens 10 % der geplanten Wohnungen für preiswerten Wohnraum vorgesehen werden. Ziel ist es, durch diese verbindliche Quotenregelung eine soziale Vielfalt der künftigen Bewohner zu schaffen und zu erhalten. Das heißt, für die geplanten 68 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern müssen mindestens 20 Wohnungen, für die zudem geplanten 42 Wohnungen müssen 4 Wohnungen preiswert sein. Insgesamt sind somit 24 Wohnungen für preiswerten Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Grundlage für die Quotenregelung ist der Städtebauliche Leitplan in der die Anzahl der geplanten Wohnungen enthalten ist. Die Sicherung erfolgt über den städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB.

Insgesamt werden 110 Wohnungen im Plangebiet geschaffen.

#### Landschaftsschutz

Der nördliche Teil des Plangebietes liegt im Landschaftsschutzgebiet „Weißenmoor und Südbäke“. Die Landschaftsschutzgebietsverordnung OL-S 71 „Weißenmoor und Südbäke“ trat am 27.04.2020 in Kraft.

## Klimaschutz

Der Rat der Stadt Oldenburg hat am 28. November 2022 den Grundsatzbeschluss über die Einarbeitung klimagerechter Festsetzungen in Bebauungspläne gefasst. Die Umsetzung der Einarbeitung in die verbindliche Bauleitplanung erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Oldenburg.

Der Rat der Stadt Oldenburg hat am 19. Dezember 2022, den Klimaschutzplan verabschiedet. Der 90 Punkte umfassenden Maßnahmenkatalog des Klimaschutzplans basiert auf dem am 26. April 2021 gefassten Ratsbeschluss, Oldenburg bis 2035 klimaneutral zu machen.

Die Entwicklung des Baugebietes erfolgt entsprechend den beschlossenen Maßnahmen des Klimaschutzplanes in Abstimmung mit dem zuständigen Fachdienst. Die Umsetzung der Maßnahmen wird über Festsetzungen sowie den städtebaulichen Vertrag gesichert (wie zum Beispiel des Baumbestandes, Neuanpflanzungen von Bäumen an der Planstraße, Anlage der Stellplätze in wasserdurchlässigen Materialien, Fassaden- und Dachbegrünung).

## 3. Bestandsbeschreibung

### 3.1 Städtebau

Das Plangebiet liegt nördlich der Bebauung Eßkamp, beidseitig durch Wohnbebauung begrenzt. Östlich liegt das Käthe-Kollwitz-Viertel mit viergeschossiger Bebauung, südlich und westlich vorwiegend Einfamilienhausbebauung mit leichter Verdichtung entlang des Eßkamps. Letztere wird durch einen tiefen Entwässerungsgraben mit begleitendem Fußweg abgegrenzt.

Die Südbäke, die von Altbaumbestand gesäumt wird, verläuft unmittelbar westlich. Nach Norden schließen sich landwirtschaftliche Freiflächen an. Mittig im Plangebiet befindet sich eine ehemalige Hofanlage mit Wohnwirtschafts- und Nebengebäuden. Das Grundstück ist randlich mit alten Hofbäumen bestanden. Zwischen Südbäkeniederung und der Hofstelle steht auf der landwirtschaftlichen Fläche eine große Eiche.

### 3.2 Technische Infrastruktur

#### 3.2.1 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die östlich gelegene Wegeparzelle mit Anschluss an die Straße Eßkamp. Die Parzelle hat eine Breite von etwa 12 Meter, sie ist damit einschließlich erforderlicher Nebenanlagen und Grünstreifen/Graben ausreichend. Hier sind auch Fuß-/ Radwegeverbindungen zum östlich gelegenen Käthe-Kollwitz-

Viertel und zu den westlich gelegenen Wohngebieten am Scheideweg/ Sackhofsweg und zur Jugendfreizeitstätte „Am Bürgerbusch“ beziehungsweise auf den Eßkamp vorhanden und werden durch Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet weiter ausgebaut.

Eine Kraftfahrzeug-Anbindung nach Westen an den Möwenweg wurde verworfen, da dann der Grünzug der Südbäke gequert werden müsste und der Möwenweg keinen entsprechenden Ausbaustandard aufweist.

Am Eßkamp, etwa 100 Meter westlich der neuen Einmündung in das Plangebiet, befindet sich eine Bushaltestelle.

### 3.2.2 Ver- und Entsorgung

In der Wegeparzelle, die vom Eßkamp abzweigt, ist bereits ein Schmutzwasseranschluss vorhanden. Das vorhandene Gelände hat allerdings ein Geländegefälle mit einem Höhenunterschied von Ost nach West in Richtung Südbäke von etwa 3 Meter.

Westlich des geplanten Baugebietes verläuft das Verbandsgewässer II. Ordnung, Südbäke Gewässer-Nummer 4.03.

### 3.3 Soziale Infrastruktur / Versorgungseinrichtungen

Der Flächennutzungsplan stellt für den südwestlichen Teilbereich zurzeit eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlagen dar. Die damalige Zielplanung konnte wegen mangelnder Flächenverfügbarkeit bisher nicht umgesetzt werden. Die Sportfläche war für die Förderschule Bürgerbusch vorgesehen. Der Standort wird durch andere soziale Einrichtungen der Stadt (Haus der Jugend und Kindertagesstätte) nachgenutzt. Somit kann die Darstellung von Sportflächen entfallen.

In der Nähe des Plangebietes befinden sich die Grundschule Nadorst, Eßkamp 6 und der Kindergarten Hartenkamp 16 jeweils in etwa 1 Kilometer Entfernung.

Im Bereich Scheideweg befindet sich ein großes Einkaufszentrum mit dem kompletten Nahversorgungsbedarf.

### 3.4 Naturschutz, Landschaftsschutz und Artenschutz

Es wird auf die Umweltprüfung im Umweltbericht verwiesen.

Für Natur- und Landschaft ist der gesetzlich geschützte Wallheckenbestand nördlich beziehungsweise nordöstlich im Bereich der Südbäkeniederung gelegen wichtig. Des Weiteren ist der Altbaumbestand um die ehemalige Hofstelle und der Einzelbaum (Naturdenkmal Ol-S 69) von Bedeutung. Zudem ist der nördliche Teil des Plangebietes Bestandteil des großräumigen Landschaftsschutzgebietes „Weißenmoor und Südbäke“ OL-S 71.

Durch die Planung ergeben sich Eingriffe in Natur und Landschaft, sie werden im Umweltbericht ermittelt. Diese Eingriffe beziehen sich vor allem auf den Südteil des Plangebietes, hier ist die Wohnbebauung geplant. Auch die Anlage des Regenrückhaltebeckens im Nordteil bedeutet einen Eingriff. Im Bereich der ehemaligen Hofstelle ändert sich die Situation nicht, hier erfolgt lediglich eine Bestandssicherung. Der Eingriff kann im Nordteil auf der geplanten naturnahen Grünfläche mit naturnahem Regenrückhaltebecken weitgehend ausgeglichen werden. Im Bebauungsplan werden dort und im Südteil entsprechende Festsetzungen getroffen werden. Das verbleibende Kompensationsdefizit von 6.168 Werteinheiten wird extern ausgeglichen.

Die artenschutzrechtlichen Belange sind bei Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßgaben gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist auf der Umsetzungsebene sicherzustellen. Daher wurde im Vorfeld geprüft, ob diese Belange dem Vorhaben dauerhaft entgegenstehen können. Die Ergebnisse der Brutvogel- und Fledermauskartierung liegen bereits vor, danach ergeben sich hinsichtlich des Artenschutzes keine übermäßigen Beeinträchtigungen, da der Baumbestand erhalten bleibt.

### 3.5 Immissionen

Eine Quelle für Immissionsbelastungen im Gebiet stellt die Bundesautobahn 293 und untergeordnet auch auf der Straße Eßkamp dar. Trotz der Abstände von 200 Meter und mehr zur Bundesautobahn 293 sind Immissionsbelastungen im Plangebiet zu verzeichnen. Tags werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiet von 55 dezibel eingehalten, nachts sind leichte Überschreitungen zu verzeichnen. Es wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel - Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109/2018 gemäß des Schallgutachten ermittelt. Im Plangebiet mit Bauflächen liegen die Lärmpegelbereiche II und einem kleinen südöstlichen Teilbereich III vor.

Vom Plangebiet gehen teilweise Emissionen in der Nachbarschaft nieder. Es handelt sich um die künftigen Wohnverkehre die im Eingangsbereich Eßkamp / Planstraße die umliegenden Wohnhäuser belasten. Daher wird für das Planverfahren ein Schallgutachten erstellt. Im Ergebnis ist die Planstraße im Eingangsbereich zum Eßkamp in lärmarmem Asphalt auszubilden.

### 3.6 Energiekonzept

Bei der Errichtung von Gebäuden müssen bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden (§ 9 Absatz 1 Nummer 12 beziehungsweise Nummer 23 b BauGB). Es sind bei der Errichtung von Hauptgebäuden mindestens 50 Prozent der Dachflächen mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik) auszustatten.

Bei dem Energiekonzept wird von einer dezentralen Wärmeversorgung des Baugebietes ausgegangen. Geplant ist der Einbau von Luft-Wasser-Wärmepumpen zur Versorgung der einzelnen Objekte des Gebiets. Als Energieträger ist Strom als Mix aus dem Versorgungsnetz sowie der Nutzung von Photovoltaikanlagen vorgesehen. Hierdurch ist eine ökologisch wie ökonomisch sinnvolle Beheizung der Einheiten gegeben. Das Energiekonzept wird derzeit mit der Stadt Oldenburg im Detail abgestimmt und über Festsetzungen sowie den städtebaulichen Vertrag gesichert.

### 3.7 Bodenschutz

#### 3.7.1 Bodenverhältnisse

Im Plangebiet ist mit einer 40 bis 60 Zentimeter mächtigen Mutterbodendeckschicht aus humosen Sanden zu rechnen, darunter ist natürlich gelagerter Geschiebelehm - schwach kiesiger, stark sandiger Schluff anzutreffen (vergleiche Geotechnischer Bericht – Erschließung Baugebiet B-Plan 837 „nördlich Eßkamp / östlich Südbäke“, 26127 Oldenburg vom 23.10.2022; rasteder erdbaulabor (Gesellschaft mit beschränkter Haftung & Compagnie Kommanditgesellschaft).

#### 3.7.2 Kampfmittel

Im September 2022 wurden 2 Bombenrichterverdachtspunkte untersucht ohne Munitionsfunde. Im Zuge der Grabungen wurde ein weiterer Bombenrichterverdachtspunkt untersucht, allerdings ohne Ergebnis beziehungsweise ohne Munitionsfund.“ (vergleiche Arbeitsbericht zur Trichterverdachtsfläche nördlich Eßkamp 78I, 26127 Oldenburg vom 10.10.2022; KBK Kampfmittelbergung (Gesellschaft mit beschränkter Haftung & Compagnie Kommanditgesellschaft), Niederlassung Oldenburg)

#### 3.7.3 Altlasten

Es liegen keine Kenntnisse über Altlasten vor.

Sollten konkrete Hinweise auf Altlasten im Plangebiete bekannt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

### 3.8 Denkmalschutz

Sollten bei Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese der Denkmalschutzbehörde zu melden (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978). Es wurde die Fläche auf Bodendenkmale untersucht, archäologisch relevante Funde oder Befunde konnten nicht angetroffen werden. Einer Weiterführung der Planung steht aus Sicht des Denkmalschutzes nicht im Wege.

Nach erfolgter Baugrunduntersuchung und historischen Erkundungen ist festzustellen, dass im Plangebiet keine Plaggeneschböden vorzufinden sind. Es handelt sich bei dem Oberboden um normalen Mutterbodenaufbau aus humosen Sanden.

## 4. Planinhalte

### 4.1 Planungsrechtliche Darstellungen

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet im südlichen Bereich Flächen für die Landwirtschaft und westlich gelegen eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlagen dar. Die damalige Zielplanung im Südwesten für die Sportfläche konnte wegen mangelnder Flächenverfügbarkeit nicht umgesetzt werden. Die Sportfläche wurde für die Förderschule Bürgerbusch vorgesehen, der Standort wird von der Förderschule aufgegeben, infolgedessen entfällt der Bedarf. Der nördliche Bereich ist als Fläche für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Ansonsten ist das Plangebiet von drei Seiten von Wohnbauflächen eingerahmt.

In der 84. Änderung werden im Südteil Wohnbauflächen (W) und im Nordteil eine Grünfläche dargestellt.

Im Nordteil wird die bisherige Zielplanung im Flächennutzungsplan mit der 84. Änderung umgesetzt und präzisiert. Es wird hier das Landschaftsschutzgebiet nachrichtlich übernommen und planungsrechtlich gesichert, dementsprechend soll das bisherige Ackerland ökologisch aufgewertet werden. Zugleich wird hier der Standort für ein zentrales, naturnahes Regenrückhalten gekennzeichnet, um die großräumigen Entwässerungsprobleme durch die Überlastung der Südbäke zu lösen.

Im Südteil soll durch entsprechende Planungen eine Wohnbebauung ermöglicht werden. Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes handelt es sich um eine der prioritär zu entwickelnden Flächen im Bereich der Südbäke gemäß Rahmenplanung Weißenmoor/Südbäke und eines entsprechenden Ratsbeschlusses.

### 4.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen ergibt sich um aus dem Wohnraumbedarf der hier gedeckt werden kann, aus der Notwendigkeit zur Anlage eines zentralen naturnahen Regenrückhaltebeckens und der Möglichkeit diesen Bereich des Landschaftsschutzgebietes aufzuwerten (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB).

Die Eingriffsbilanzierung nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt im Umweltbericht. Gemäß der Eingriffsbilanzierung des Umweltberichtes kann der Eingriff innerhalb des Plangebietes nicht vollständig ausgeglichen

werden. Innerhalb des Plangebietes entsteht nach Vermeidungsmaßnahmen und internen Ausgleichsmaßnahmen noch ein Kompensationsdefizit von 5.480 Werteinheiten. Das Defizit wird im Pool der Stadt Oldenburg nachgewiesen.

## 5. Gewichtung der unterschiedlichen städtebaulichen Belange

Das Plangebiet ist Bestandteil des Rahmenplanes Weißenmoor/Südbäkeniederung. Es gibt den politischen Beschluss aus dem Rahmenplan Weißenmoor/Südbäkeniederung umzusetzen, unter anderen das Plangebiet 837. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine der prioritär zu entwickelnden Flächen im Bereich der Südbäke.

Der nördliche Bereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Weißenmoor und Südbäke“ OL-S 71, er wird daher als öffentliche Grünfläche dargestellt, das LSG wird nachrichtlich übernommen. Es ist ein naturnahes Regenrückhaltebecken mit Fußwegeerschließung vorgesehen. Insbesondere wird die Möglichkeit zur Errichtung eines zentralen Regenrückhaltebeckens geschaffen, die hat für die Stadt Oldenburg eine hohe Bedeutung, da nach langer Suche hier ein Standort gefunden wurde. Ein Alternativstandort steht nicht zur Verfügung.

Der nördliche Teil kann nun insgesamt gemäß den Zielen der Landschaftsschutzverordnung ökologisch erheblich aufgewertet werden. Zudem werden die Wegeverbindungen für Radfahrer und Fußgänger erweitert und der Freiraum für die Anwohner erlebbar gemacht.

Im Südteil wird mit der Planung zudem Wohnraum im direkten Anschluss an vorhandene Wohnbebauung geschaffen.

Ohne Planverfahren würde sich die Bestandssituation nicht ändern, es bleibe bei der landwirtschaftlichen Nutzung in heutigem Umfang. Somit könnte auch die landschaftliche Aufwertung des Landschaftsschutzgebietes und die erforderliche Regenrückhaltung im Bereich Südbäke nicht umgesetzt werden.

## 6. Städtebauliche Daten

Plangebietsgröße	8,1 Hektar
• Wohnbaufläche	4,3 Hektar
• öffentliche Grünflächen (Landschaftsschutzgebiet mit Regenrückhaltebecken)	3,8 Hektar

## 7. Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung, die Ausgleichsmaßnahmen und die Erschließung werden vom Vorhabenträger getragen. Die Kostenübernahme für die Erstellung

des Regenrückhaltebeckens erfolgt anteilig zwischen Stadt und Vorhabenträger.

## 8. Gutachten

- Biologische Bestandserfassung Baugebiet „Nördlich Eßkamp“, Stadt Oldenburg, Büro für Biologie und Umweltplanung, Huntlosen, Oktober 2018
- Schallgutachten Schalltechnische Immissionsprognose - Bebauungsplan 837 (nördlich Eßkamp/östlich Südbäke) Stadt Oldenburg, 2024-03-25, lux planung, Oldenburg
- Erläuterungen Entwässerungskonzept – Stadt Oldenburg Bebauungsplan 837 „nördlich Eßkamp/östlich Südbäke“, 04.04.25, K+R Ingenieure Oldenburg
- Energiekonzept - Bebauungsplan N-837 (nördlich Eßkamp/östlich Südbäke), 2022-07-05, Prüfzentrum für Bauphysik, Werlte
- Geotechnischer Bericht – Erschließung Baugebiet B-Plan 837 „nördlich Eßkamp/östlich Südbäke“ 26127 Oldenburg, 2022-10-13, Erdbaulabor Rastede GmbH & Co. KG
- Arbeitsbericht Trichterverdachtsfläche nördlich Eßkamp 78, 26127 OLDENBURG, 20.09.2022, KMB Kampfmittelbergung GmbH Oldenburg
- Maßnahmenkurzbericht – Prospektion: Suchgräben / Sondagen, Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, November 2022
- Bodenkundliche Baubegleitung – Erschließung des Wohngebiets Eßkamp, Eßkamp, Oldenburg – Bodenschutzkonzept, März 24, Böker und Partner Oldenburg

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

Oldenburg,

---

Unterschrift des Oberbürgermeisters