

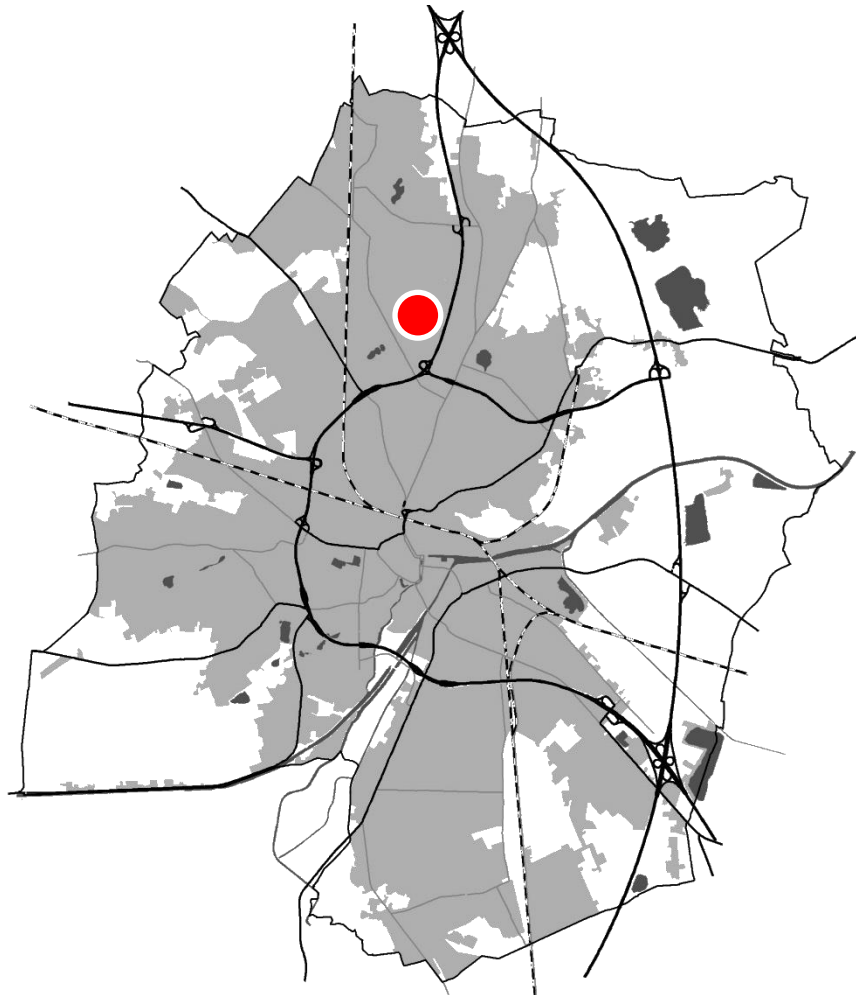


# ***Bebauungsplan 837*** (nördlich Eßkamp/östlich Südbäke)

mit örtlichen Bauvorschriften  
mit städtebaulichem Vertrag

## **Begründung**

- Stand:  Beschluss zur Veröffentlichung des Entwurfs  
 Ämterbeteiligung, #  
 ASB: 19. März 2026  
 Entwurf Satzungsbeschluss, ASB: #  
 Rechtsverbindlich seit: \_\_\_\_\_



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>4</b>
1.1 Anlass	4
1.2 Ziel der Planung	4
1.3 Vorhabenbeschreibung	5
<b>2. Lage des Plangebietes</b>	<b>6</b>
<b>3. Planungsrechtliche Situation</b>	<b>6</b>
3.1 Landes- und Regionalplanung	6
3.2 Flächennutzungsplanung	7
3.3 Stadtentwicklungsplanung	7
3.4 Bebauungspläne	10
3.5 Sonstige gesetzliche Vorschriften und Fachplanungen	10
<b>4. Bestandsbeschreibung</b>	<b>11</b>
4.1 Städtebau	11
4.2 Technische Infrastruktur	11
4.2.1 Verkehr	11
4.2.2 Ver- und Entsorgung	12
4.3 Soziale Infrastruktur / Versorgungseinrichtungen	12
4.4 Naturschutz, Landschaftsschutz und Artenschutz	12
4.5 Immissionen	13
4.6 Energiekonzept	13
4.7 Bodenschutz	14
4.7.1 Bodenverhältnisse	14
4.7.2 Kampfmittel	14
4.7.3 Altlasten	15
4.8 Denkmalschutz	15
<b>5. Planinhalte</b>	<b>16</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	16
5.2 Maß der baulichen Nutzung	16
5.3 Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche/Stellung baulicher Anlagen	17
5.4 Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen	18
5.5 Erschließung	18
5.5 Grünordnerische Festsetzungen	18
5.6 Technische Infrastruktur	20

---

5.7	Immissionen	21
5.8	Artenschutz	21
5.9	Eingriffsbilanzierung	22
5.10	Örtliche Bauvorschriften	22
<b>6.</b>	<b>Gewichtung der unterschiedlichen städtebaulichen Belange, Planungsalternativen</b>	<b>22</b>
<b>7.</b>	<b>Städtebauliche Daten</b>	<b>23</b>
<b>8.</b>	<b>Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung</b>	<b>24</b>
<b>9.</b>	<b>Gutachten</b>	<b>24</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 umgesetzt 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 begrenzt.

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.

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 (Wohnverkehr) 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 (siehe Kapitel 3.3).

## 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 südöstlich 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 zentralen Regenrückhaltebeckens und die ökologische Aufwertung des Bereichs im Landschaftsschutzgebiet.

### 1.3 Vorhabenbeschreibung

Für das Plangebiet ist eine verdichtete Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern im Eingangsbereich, nach Westen anschließend Doppel- und Reihenhäuser und dann Einfamilienhäuser geplant.

Es sollen insgesamt 10 Mehrfamilienhäuser mit jeweils 6 bis 8 Wohnungen errichtet werden, es werden somit mindestens 68 Wohnungen entstehen. Für die Mehrfamilienhäuser sind 2-3 Vollgeschosse bei ausgebautem Dachgeschoss vorgesehen. Südwestlich anschließend ist eine Bebauung mit Reihenhäusern und Doppelhäusern vorgesehen, nach Nordwesten beschließen Einfamilien- und gegebenenfalls Doppelhäuser die Bebauung.

110 we

Die Hofstelle ist in das Bebauungskonzept eingebunden und wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Somit kann die Fläche der ehemaligen Hofstelle in einem gewissen Rahmen baulich erweitert werden, Die Begrenzung ergibt sich weiterhin durch den umliegenden Baumbestand und die Ausweisung privater Grünflächen.

Zwischen den Mehrfamilienhäusern sind an der Planstraße vereinzelte begrünte Freiflächen geplant, diese können auch als Kleinkinderspielfeld genutzt werden. Die einzelnen Wohngebäude werden durch Baum- und Gehölzpflanzungen in einzelne Bereiche gegliedert. Zu dem unmittelbar westlich gelegenen Spielfeld ist eine fußläufige Anbindung vorgesehen.

Der Spielfeld/Bolzplatz ist am zentralen Platz neben der Eiche vorgesehen, er hat eine Größe von etwa 500 Quadratmeter. Zudem befindet sich westlich am Grünzug der Südbäke bereits ein großer Spielfeld. Hier ergibt sich von der Planstraße beziehungsweise Wendeanlage eine direkte Sichtbeziehung über den geplanten naturnahen Regenrückhaltebecken in die freie Landschaft. Zwischen den Wohngrundstücken und dem Landschaftsschutzgebiet werden zur Abgrenzung neue Wallheckenabschnitte geplant.

Von der Planstraße ist nach Westen eine zentrale Rad- und Fußwegeanbindung mit Anschluss an die vorhandene Wegeachse Südbäke vorgesehen. Damit ist eine Rad- und Fußwegeanbindung zum Eßkamp, zum künftigen „Haus der Jugend“ (ehemalige Schule am Bürgerbusch) und zur umliegenden Wohnbebauung gewährleistet.

Im Osten wird das Rad- und Fußwegenetz direkt an das Käthe-Kollwitz-Viertel angebunden. Dies entspricht auch dem Sanierungsziel zur Verbesserung der Einbindung der Wohnquartiere in angrenzende Grünbereiche beziehungsweise des Rad- und Fußwegsystems.

## 2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im nördlichen Stadtgebiet in Randlage zur freien Landschaft.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 187/19, 187/23 und 187/18 (Hofstelle) alle Flur 20 und Gemarkung Ohmstede mit einer Fläche von etwa 8,5 Hektar. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Wegeparzelle des Flurstücks 187/23.

Das Plangebiet wird im Osten durch das Käthe-Kollwitz-Viertel mit mehrgeschossiger Wohnbebauung begrenzt, im Süden durch die dichte Wohnbebauung entlang des Eßkamps und im Westen durch die Südbäkeniederung beziehungsweise die sich anschließende Einfamilien- und Reihenhausbauung. Nach Norden setzt sich die freie Landschaft mit Ackerflächen fort.

Westlich und nördlich verläuft außerhalb des Plangebietes die Südbäke.

## 3. Planungsrechtliche Situation

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

### 3.1 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.

### 3.2 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. Etwa mittig wird das Plangebiet durch eine Fläche für die Entwicklung von Natur und Landschaft gequert, welche den Nordteil 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.

### 3.3 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 Anpflanzungen 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 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 Bürgerbuschwegs 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 Teil 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 Prozent und für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser mindestens 10 Prozent 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 mindestens 68 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern müssen mindestens 20 Wohnungen, für die zudem geplanten mindestens 42 Wohnungen müssen 4 Wohnungen preiswert sein. Insgesamt sind somit 24 Wohnungen für preiswerten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Insgesamt werden 110 Wohnungen im Plangebiet geschaffen.

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.

### 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 erfolgt in Abstimmung mit dem zuständigen Fachdienst.

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.

### 3.4 Bebauungspläne

In der Nachbarschaft zum Plangebiet grenzen teilweise Bebauungsplangebiete an. Es handelt sich um folgende umliegende Bebauungspläne

- Östlich grenzt der Bebauungsplan 302 mit den Änderungen I und II an, sie setzen allgemeine Wohngebiete mit II Vollgeschossen am Eßkamp und ansonsten IV Vollgeschosse.
- Der Bebauungsplan 354 setzt den Eßkamp als Verkehrsfläche fest.
- Westlich grenzt der Bebauungsplan 506 mit allgemeinen Wohngebieten an die private Grünfläche längs der Südbäke. Sie ist als Gewässerräumstreifen (GRS) mit einem Geh- und Fahrrecht von 5,0 Meter Breite zugunsten der Haaren-Wasseracht und der Stadt Oldenburg zu belasten.
- Für die unmittelbar südlich angrenzende Bebauung am Eßkamp liegt kein Bebauungsplan vor.

### 3.5 Sonstige gesetzliche Vorschriften und Fachplanungen

- Der Landschaftsrahmenplan 2016 gekennzeichnet das Plangebiet im Süden als Intensivgrünlandfläche GI und im Norden als Sandacker AS. Die mittig gelegene Hofstelle ist entsprechend gekennzeichnet.
- Landschaftsschutzgebiet „Weißenmoor und Südbäke“: Das Weißenmoor und die Südbäke mit ihrem Tal sind eine der letzten zusammenhängenden Freiflächen im Norden in Oldenburg. Der aktuelle Landschaftsrahmenplan aus 2016 stellt ihre Landschaftsschutzwürdigkeit fest. Die Unterschutzstellung der zentralen Freiflächen als Landschaftsschutzgebiet dient dem Interesse der Allgemeinheit als Lebensraum für Flora und Fauna, als Naherholungsraum und als Gebiet der Frischluftentstehung. Die Landschaftsschutzgebietsverordnung OL-S 71 „Weißenmoor und Südbäke“ trat am 27.04.2020 in Kraft.  
Der Geltungsbereich liegt mit dem nördlichen Teilbereich im Landschaftsschutzgebiet. Die Verordnung lässt den Bau des Regenrückhaltebeckens dort zu (§ 5 Freistellungen), Ausnahmen gemäß § 7 für den Bau von Erholungswegen können von der Unteren Naturschutzbehörde erteilt werden.
- Für Natur- und Landschaft sind der Altbaumbestand um die ehemalige Hofstelle und der Einzelbaum (Naturdenkmal Ol-S 69) von Bedeutung.
- Entlang der Bäke, außerhalb des Plangebietes, liegt eine Wallhecke mit Altbaumbestand. Die Kronentraufbereiche reichen aber bis in das Plangebiet hinein.

## 4. Bestandsbeschreibung

### 4.1 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 begrenzt.

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.

- Bei dem Plangebiet handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen mit einer mittig gelegenen Hofstelle. Sie wird über die vorhandene Wegeparzelle erschlossen.
- Die Erschließung der Fläche erfolgt über die östlich gelegene Wegeparzelle mit Anschluss an den Eßkamp. Hierüber sind auch Fuß-/ Radwegeverbindungen zum östlich gelegenen Käthe-Kollwitz-Viertel und zu den westlich gelegenen Wohngebieten am Scheideweg/ Sackhofsweg und zur Grundschule „Am Bürgerbusch“ vorhanden.
- Für Natur- und Landschaft sind 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.

Der Flächennutzungsplan stellt für den südwestlichen Teilbereich noch eine große 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 von der Förderschule derzeit aufgegeben und durch andere soziale Einrichtungen der Stadt (Haus der Jugend) nachgenutzt, infolgedessen entfällt der Bedarf für eine Sportanlage. Ein weiterer Bedarf im Stadtteil ist nicht vorhanden, der Bedarf ist hier über andere Sportanlagen gedeckt. Somit kann die Darstellung von Sportflächen im Flächennutzungsplan entfallen.

### 4.2 Technische Infrastruktur

#### 4.2.1 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.

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 der VWG. Damit ist das Plangebiet an das Busnetz der Stadt Oldenburg angeschlossen.

#### 4.2.2 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.

#### 4.3 Soziale Infrastruktur / Versorgungseinrichtungen

Der Flächennutzungsplan stellt für den südwestlichen Teilbereich noch eine große 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 von der Förderschule derzeit aufgegeben und durch andere soziale Einrichtungen der Stadt (Haus der Jugend) nachgenutzt, infolgedessen entfällt der Bedarf für eine Sportanlage. Ein weiterer Bedarf im Stadtteil ist nicht vorhanden, der Bedarf ist hier über andere Sportanlagen gedeckt. 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.

#### 4.4 Naturschutz, Landschaftsschutz und Artenschutz

Es wird auf die Umweltprüfung im Umweltbericht verwiesen.

Für Natur- und Landschaft sind der nördliche und nordöstliche Wallheckenbestand im Bereich der Südbäkeniederung, der Altbaumbestand um die ehemalige Hofstelle und der Einzelbaum (Naturdenkmal OI-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 auf den Südteil des Plangebiet, da hier die Wohnbebauung geplant ist. 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 entsprechende Festsetzungen getroffen werden. Es sind zudem externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

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 (vergleiche Anlage).

#### 4.5 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 A (dB(A)) 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 wurde für das Planverfahren ein Schallgutachten erstellt. Im Ergebnis ist die Planstraße im Eingangsbereich zum Eßkamp mit lärmarmem Asphalt auszustatten.

#### 4.6 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 (Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung gemäß § 32a Niedersächsische Bauordnung NBauO) 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 dem zuständigen Fachdienst im Detail abgestimmt und über Festsetzungen sowie den städtebaulichen Vertrag gesichert.

#### 4.7 Bodenschutz

##### 4.7.1 Bodenverhältnisse

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

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor der Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Der Grundeigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, sind verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch die Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können.

##### 4.7.2 Kampfmittel

Im Bereich des Bebauungsplanes 837 wurden von einer Kampfmittelräumfirma im September 2022 vorhandene Kampfmittelverdachtspunkte – drei Bombenrichter – auf Kampfmittel untersucht und beseitigt. Bei den Räumarbeiten wurden keine Kampfmittel gefunden, somit hat sich der Kampfmittelverdacht nicht bestätigt. Unter Berücksichtigung ausgewerteter Luftbilder gibt es keine weiteren Hinweise auf Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg, so dass dieses Plangebiet als verdachtsfrei eingestuft werden kann. (vergleiche Arbeitsbericht 02 zur Trichterverdachtsfläche nördlich Eßkamp 78, 26127 Oldenburg vom

20.10.2022; KMB Kampfmittelbergung, Niederlassung Oldenburg GmbH).

#### 4.7.3 Altlasten

Es liegen keine Kenntnisse über Altlasten vor.

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

#### 4.8 Denkmalschutz

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

## 5. Planinhalte

- 5.1 Art der baulichen Nutzung  
Das Plangebiet wird in allgemeine Wohngebiete gegliedert.

In den allgemeinen Wohngebieten WA sind nur zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind nur:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Es erfolgt eine Unterteilung je nach Maß der Nutzung und Bauweise in fünf Bereiche: vorhandene Hofstelle (WA 1), Mehrfamilienhäuser im Eingangsbereich (WA 2 – 2 Vollgeschosse, WA 3 – 3 Vollgeschosse), Doppel- und Reihenhäuser (WA 4) und Einfamilien- und ggf. Doppelhäuser (WA 5).

- 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung regelt die Gliederung des Baugebietes mit höheren Gebäuden im Eingangsbereich und einer Abstufung bis nach Nordwesten um die Wendeanlage.

Die Hofstelle im Norden wird als Bestandsüberplanung übernommen und als WA 1 - Gebiet festgesetzt. Es ist eine Grundfläche von 750 Quadratmeter sowie 1 Vollgeschoss zulässig. Die Traufhöhe wird auf maximal 4,5 Meter und die Firsthöhe auf maximal 9,0 Meter festgesetzt. Alle Bäume werden als zu erhalten festgesetzt.

Für die Mehrfamilienhäuser sind 2-3 Vollgeschosse vorgesehen. Im nördlichen Eingangsbereich sind drei Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage mit 3 zulässigen Vollgeschossen vorgesehen (Wohngebiet WA 2). Die Grundflächenzahl (GRZ) wird bei WA-typischen 0,4 für verdichtete Bebauung liegen. Die Traufhöhe wird auf maximal 12 Meter und die Firsthöhe auf maximal 16,5 Meter festgesetzt. Die Anzahl der Wohnungen ist auf 1 Wohnung je 125 Quadratmeter beschränkt.

Südlich und westlich des WA 2-Gebietes liegen die WA 3 – Gebiete mit 2 zulässigen Vollgeschossen. Hier sind insgesamt 7 Mehrfamilienhäuser geplant. Die Anzahl der Wohnungen ist auf 1 Wohnung je 175 Quadratmeter beschränkt. Ansonsten gilt auch hier eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Die Traufhöhe wird auf maximal 9,5 Meter und die Firsthöhe auf maximal 12,5 Meter festgesetzt. Es sind hier oberirdische Gemeinschaftsstellplätze geplant.

Südwestlich anschließend ist in den WA 4 - Gebieten eine Bebauung mit Reihenhäusern und Doppelhäusern mit bis zu 26 Wohnungen vorgesehen. Hier sind 2 Vollgeschosse zulässig. Hier gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Die Anzahl der Wohnungen ist auf 1 Wohnung je 230 Quadratmeter beschränkt. Die Traufhöhe wird auf maximal 4,5 Meter und die Firsthöhe auf maximal 10,0 Meter festgesetzt.

Nach Nordwesten beschließen die WA 5 - Gebiete mit etwa 16 Grundstücke für Einfamilien- und gegebenenfalls Doppelhäuser die Bebauung. Die Anzahl der Wohnungen für das zentral gelegene WA 5-Gebiet ist auf 1 Wohnung je 230 Quadratmeter beschränkt. Die Anzahl der Wohnungen für die westlich gelegenen WA 5-Gebiete ist auf 1 Wohnung je 230 Quadratmeter beschränkt. In den WA5-Gebieten sind 2 Vollgeschosse zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) soll hier ebenfalls mit 0,4 festgesetzt werden. Die Anzahl der Wohnungen ist auf 1 Wohnung je 350 Quadratmeter beschränkt. Die Traufhöhe wird auf maximal 4,5 Meter und die Firsthöhe auf maximal 10,0 Meter festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Straßengrenzlinie mittig vor der zur Straße gerichteten Gebäudefront.

### 5.3 Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche/Stellung baulicher Anlagen

Für die bestehende Hofstelle (WA 1 - Gebiet) wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind hier nur Einzelhäuser zulässig.

Für die anderen WA- Gebiete gilt die abweichende Bauweise, in der Gebäude wie in der offenen Bauweise, aber mit verringerter Gebäudelänge zulässig sind.

In den WA 2 – und WA 3 - Gebieten sind Mehrfamilienhäuser geplant, hier gilt die abweichende Bauweise a1, welche die Gebäudelängen auf höchstens 18 Meter beschränkt. Die geplante Tiefgarage für die 3 Mehrfamilienhäuser im WA 2 - Gebiet ist von der Längenbeschränkung ausgenommen. Es sind hier nur Einzelhäuser zulässig. Ein Einzelhaus ist ein allseitig freistehender Baukörper mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen. Die Anzahl der Hauseingänge, Geschosse oder Wohnungen ist unerheblich. Zu den Einzelhäusern rechnen auch auf einem Grundstück stehende mehrgeschossige Wohnblocks und Hochhäuser. Ein Einzelhaus kann aus mehreren Gebäuden bestehen, solange der erforderliche Grenzabstand eingehalten ist.

In den südwestlich gelegenen WA 4 – Gebieten sind Doppel- und Reihenhäuser geplant, hier gilt die abweichende Bauweise a2, welche die Gebäudelängen auf höchstens 24 Meter beschränkt. Es sind hier nur Doppelhäuser und Hausgruppen (zum Beispiel Reihenhäuser) zulässig.

In den nordwestlichen gelegenen WA 5 – Gebiete sind Einfamilienhäuser und gegebenenfalls Doppelhäuser geplant, hier gilt die abweichende

Bauweise a1, welche die Gebäudelängen auf höchstens 18 Meter beschränkt. Es sind hier nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Bereiche bei den Mehrfamilienhäusern beziehen sich auf das jeweils geplante Einzelhaus. Bei der Reihen-, Doppel- und Einfamilienhausbebauung sind zur Strukturierung einzelne Baufelder vorgesehen. Die Baufelder sind so festgesetzt, dass sie den Straßenverlauf betonen.

#### 5.4 Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen

Für Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein standortgerechter und klimaangepasster Laubbaum anzupflanzen und private Flächen für das Abstellen von vier und mehr Kraftfahrzeugen und deren Zufahrten sind mit einer im ausgewachsenen Zustand mindestens 1,00 Meter hohen Heckenpflanzung zu umgeben.

Zudem sind Einfriedungen der Wohngrundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und zu öffentlichen Grünflächen nur mit Hecken zulässig.

Dies soll eine weitere Durchgrünung bewirken und den Versiegelungsgrad abmildern.

#### 5.5 Erschließung

Südlich des Plangebietes verläuft der Eßkamp mit umliegender Wohnbebauung, das Plangebiet wird über die vorhandene Zuwegung über den Eßkamp erschlossen. Die Parzelle hat eine Breite von etwa 12 Meter, sie ist damit einschließlich erforderlicher Nebenanlagen und Grünstreifen/Graben ausreichend.

Die Erschließung erfolgt über eine Planstraße mit Wendeanlage, die durchgängige Breite der Verkehrsfläche beträgt etwa 8 Meter und wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind 22 öffentliche Parkplätze vorgesehen. Das Plangebiet wird an die vorhandenen Fuß- und Radwegeanbindungen angeschlossen. Zudem werden Fuß- und Radwegeanbindungen zu den Freiflächen im Westen und Norden vorgesehen.

Die Erschließung der Hofstelle erfolgt über eine 6 Meter breite öffentliche Verkehrsfläche, welche in etwa 30 Meter vor der Hofstelle an eine private Verkehrsfläche anschließt.

Zur Erschließung der Hofstelle ist die Verkehrsfläche bis 30 Meter vor der Hofstelle öffentlich, da hier die Anbindung des Fuß- und Radweges auf die Grünfläche in Richtung Norden geplant ist. Die sich anschließende Zuwegung wird als private Verkehrsfläche festgesetzt.

#### 5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die mittig gelegene Hofstelle ist von Altbaum-Bestand umgeben, entlang der Südbäke-Niederung stehen ebenfalls hohe Bäume. Zwischen

Hofstelle und Südbäke-Niederung befindet ein großer Einzelbaum (Naturdenkmal Ol-S 69). Die Kronentraufbereiche werden bei der Planung beachtet. Die relevanten Kronentraufbereiche wurden eingemessen und bei der Planung berücksichtigt.

### Öffentliche Grünflächen

Die nördlichen Flächen liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Weißmoor und Südbäke“ OL-S 71, sie werden als öffentliche Grünfläche/Maßnahmefläche festgesetzt, das Landschaftsschutzgebiet wird nachrichtlich übernommen. Hier ist ein naturnahes Regenrückhaltebecken mit Fußwegeerschließung zur Freiraumnutzung vorgesehen.

Alle größeren Bäume sind eingemessen und werden in der Planung als zu erhalten berücksichtigt.

Es ist um die Eiche/dem Naturdenkmal ein zentraler öffentlicher Grünbereich mit Spielplatz/Bolzplatz geplant, der über eine Grünachse Richtung nördlicher Grünfläche ausgerichtet ist.

### Private Grünflächen

Die mittig gelegene Hofstelle wird außerhalb des Wohngebietes als private Grünfläche mit Baumbestand festgesetzt.

Die allgemeinen Wohngebiete werden im Süden und im Südwesten durch eine 3 m breite private Pflanzfläche eingerahmt. Hier sind freiwachsende Gehölzpflanzungen mit kleinen Bäumen in einer Höhe von mindestens 1,00 Meter in einem mindestens 3,00 Meter breiten Pflanzbeet zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind 80 Prozent Sträucher und 20 Prozent Heister zu pflanzen.

Die Pflanzfläche wird an der Westseite nach Norden mit dem privaten Gewässerräumstreifen entlang der Bäke mit einer Breite von 5,0 m gemessen von der Böschungsoberkante beziehungsweise den Stämmen der festgesetzten Bäume beträgt. Sie ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Haaren-Wasseracht und der Stadt Oldenburg zu belasten

Mindestens 20 Prozent der Fassaden von Haupt- und Nebengebäuden sind mit Rankpflanzen dauerhaft zu begrünen, bei Mittelhäusern mindestens 10 Prozent.

Die Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad sind zu begrünen. Dies gilt nicht für Teile der Dachflächen, die durch zulässige Nutzungen der Dachfläche in Anspruch genommen werden (zum Beispiel für Belichtungszwecke) oder wenn sie mindestens zu 70 Prozent mit nicht aufgeständerten Solarmodulen überdeckt sind. Die Anlage als Gründach widerspricht nicht der Nutzung als Dachgarten.

Zur Gartenbewässerung ist eine Zisterne mit einem Volumen von mindestens 0,5 Kubikmeter je 300 Quadratmeter Grundstücksfläche anzulegen.

Durch die Planung ergeben sich Eingriffe in Natur und Landschaft, sie werden im Umweltbericht ermittelt, die Kompensationsmaßnahmen werden festgelegt. Der Eingriff kann im Nordteil auf der geplanten öffentlichen Grünfläche/Maßnahmenfläche weitgehend ausgeglichen werden. Im Bebauungsplan werden dort entsprechende Festsetzungen getroffen werden. Zudem sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Maßnahmen zum Klimaschutz wie der Erhalt des Altbaumbestandes werden über eine textliche Festsetzung gesichert.

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 vor, danach ergeben sich hinsichtlich des Artenschutzes keine übermäßigen Beeinträchtigungen, da der Baumbestand erhalten bleibt.

## 5.6 Technische Infrastruktur

Im Eßkamp und im Möwenweg befinden sich jeweils ein öffentlicher Schmutzwasserkanal DN 200. Da das Baugebiet ein starkes Gefälle in westlicher Richtung aufweist ist ein Schmutzwasserkanal mit Freispiegelgefälle zum Bestandskanal im Eßkamp nicht möglich. Der Schmutzwasserkanal im Möwenweg, westlich von der Südbäke hat eine ausreichende Tiefe für eine Freispiegelentwässerung des geplanten Baugebietes. Aufgrund der Tiefenlage des Schmutzwasserkanals (etwa 2,0 Meter und Geländeoberkante) ist eine Unterquerung der Südbäke für die Schmutzwasser-Entwässerung des Baugebietes technisch möglich. Die Leitungsführung der geplanten Schmutzwasserleitung vom Baugebiet in Richtung Bestandskanal im Möwenweg verläuft über öffentliche Verkehrsflächen, beziehungsweise über einen öffentlichen Fuß-Radweg.

Westlich vom geplanten Baugebiet verläuft das Verbandsgewässer II.Ordnung, Südbäke Gewässer-Nummer 4.03. Im Zuge der Südbäke ist für Einzugsflächen nördlich der Weißenmoorstraße schon seit einiger Zeit eine Regenrückhaltung geplant. Im Bereich nördlich der geplanten Wohnbebauung soll innerhalb des Landschaftsschutzgebietes ein zentrales Regenrückhaltebecken erstellt werden. Das Regenrückhaltebecken dient zur Schaffung von Retentionsraum für die überlastete Südbäke und als Rückhalteraum für das Niederschlagswasser vom geplanten Baugebiet.

Für das geplante Baugebiet (4,08 Hektar) ist bei der 10-jährigen Regenreihe und Abflussdrosselung auf den landwirtschaftlichen Grundabfluss

von 1,5 Liter/je Hektar (Drosselabflussspende) ein Stauraumvolumen von etwa 1.150 Kubikmeter erforderlich. Nach einer groben Vorplanung könnte in dem geplanten Regenrückhaltebecken ein maximales Stauraumvolumen von etwa 11.000 Kubikmeter geschaffen werden und somit erhebliches zusätzliches Stauraumvolumen für die überlastete Südbäke.

## 5.7 Immissionen

### Schallschutz

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 gemäß DIN 4109/2018 gemäß des Schallgutachten ermittelt. Im Plangebiet liegen die Lärmpegelbereiche II und im kleineren südöstlichen Eingangsbereich auch III vor. Daher werden passive Schallschutzmaßnahmen für die jeweiligen Bauflächen entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 festgesetzt. Zudem werden Anforderungen an schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, zur Einhaltung der nächtlichen Innenpegel festgesetzt.

Die Fahrbahnoberfläche der Planstraße ist im Eingangsbereich zwischen Eßkamp und Grabenquerung mit lärmarmem Asphalt (Splittmastixasphalt, SMA5) auszubilden, sodass die Immissionsgrenzwerte der 16. Verkehrslärmschutzverordnung (16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - BImSchV) eingehalten werden können (Schallgutachten lux planung vom 25.03.2024).

### Lichtimmissionen

Lichtimmissionen gehören nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, die Menschen und Tiere betreffen können. Daher wird auf Grundlage der Aussagen der Hinweise der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu Lichtimmissionen eine entsprechende Festsetzung zur Beleuchtung aufgenommen, dass die notwendige Beleuchtung von Straßen und Wegen mit insektenfreundlicher Beleuchtung auszuführen ist (Gestaltungsvorschrift 4 Beleuchtung).

## 5.8 Artenschutz

Das Gutachten zum Artenschutz kommt zu dem Ergebnis, dass keine artenschutzrechtlichen Belange betroffen sind, da alle Baum- und Gehölzstrukturen im Plangebiet vollständig erhalten bleiben.

Zudem werden durch die Anlage der naturnahen Maßnahmenfläche mit naturnahem Regenrückhaltebecken Aufwertungsmaßnahmen im Plangebiet realisiert.

## 5.9 Eingriffsbilanzierung

Mit der Aufwertung des Nordteils von einer Ackerfläche in eine landschaftsschutzgerechte Nutzung mit naturnahem Regenrückhaltebecken kann der Eingriff weitgehend ausgeglichen werden.

Gemäß der Eingriffsbilanzierung des Umweltberichtes kann der Eingriff innerhalb des Plangebietes aber nicht vollständig ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 5.480 Werteinheiten. Auf einer Teilfläche des Flurstücks 44/4, Flur 45, Gemarkung Großenkneten (Ökokonto 54 der Stadt Oldenburg) ist zur Kompensation der durch die Planung verursachten Eingriffe, Ackerland zu mesophilem Grünland zu entwickeln. Die Maßnahme wurde von der Stadt Oldenburg im Vorgriff auf zukünftige Eingriffe bereits durchgeführt.

## 5.10 Örtliche Bauvorschriften

Nach § 84 Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) werden im Plangebiet gestalterische Festsetzungen beziehungsweise Örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

Entlang der Verkehrsflächen und zu den öffentlichen Grünflächen sind nur Einfriedungen in Form von Hecken zulässig. Die privaten Freiflächen wie Vorgärten und Gärten sind zu mindestens 50 Prozent beziehungsweise 60 Prozent gärtnerisch zu gestalten. Tote Materialien wie Schotter, Folien und ähnliche Materialien sind unzulässig.

Des Weiteren sind die Dachneigungen, die Art und Farben der Dachendeckungen mit Ausnahme von Dachflächen für die Gewinnung regenerativer Energien (Solardächer) sowie Dächer, die für eine Dachbegrünung vorgesehen sind, und einheitliche Dachformen bei Doppel- und Reihenhäusern festgesetzt.

Bei den Gebäudefassaden werden Putz- oder Klinkerfassaden mit entsprechenden Farbtönen festgesetzt. Für Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) ist nur ein einheitliches Fassadenmaterial in einer einheitlichen Farbe zulässig.

Es wird eine Bauvorschrift zur Beleuchtung aufgenommen, dass die notwendige Beleuchtung von Straßen und Wegen mit insektenfreundlicher Beleuchtung auszuführen ist.

Ziel der Örtlichen Bauvorschriften ist die gestalterische und räumliche Integration in die umgebende Siedlungsbebauung.

## 6. Gewichtung der unterschiedlichen städtebaulichen Belange, Planungsalternativen

Das Plangebiet ist Bestandteil des Rahmenplanes Weißemoor/Südbäkeniederung. Es gibt den politischen Beschluss nur drei Flächen aus dem Rahmenplan Weißemoor/Südbäkeniederung umzusetzen, das Plangebiet 837 soll demnach vorrangig umgesetzt werden. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine der prioritär zu entwickelnden Flächen im Bereich der Südbäke (vergleiche Kapitel 1.1 und 3.3).

Die nördlichen Flächen liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Weißemoor und Südbäke“ OL-S 71, sie werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt, das LSG wird nachrichtlich übernommen. Es ist ein naturnahes Regenrückhaltebecken mit Fußwegeerschließung zur Freiraumnutzung vorgesehen (vergleiche Kapitel 5.5).

Mit der Planung wird dem Bedarf an Wohnraum im direkten Anschluss an vorhandene Wohnbebauung nachgekommen, die Möglichkeit zur Anlage eines zentralen gebietsübergreifenden Regenrückhaltebeckens geschaffen und der nördliche Teil gemäß den Zielen der Landschaftsschutzverordnung ökologisch aufgewertet. Zudem werden die Wegeverbindungen für Radfahrer und Fußgänger erweitert und der Freiraum für die Anwohner erlebbar gemacht.

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.

## 7. Städtebauliche Daten

Plangebietsgröße	8,61 Hektar
Baugebiete WA2 bis 5	3,08 Hektar
Hofstelle (WA1 + Grünfläche)	0,65 Hektar
Straßenverkehrsfläche, Fußwege	0,59 Hektar
Pflanzflächen WA	0,13 Hektar
Grünflächen	0,35 Hektar
Maßnahmenfläche (LSG mit RRB)	3,81 Hektar

Es sind insgesamt 110 Wohnungen geplant. In den Mehrfamilienhäusern sind 68 Wohnungen und in den Einfamilienhäusern (einschl. Doppel- und Reihenhäuser) sind insgesamt 42 Wohnungen vorgesehen.

## 8. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung

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.

## 9. 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“, März 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,

## Checkliste Musterfestsetzungen

Muster-Festsetzungskatalog zur Einarbeitung klimatischer Festsetzungen in Bebauungsplänen der Stadt Oldenburg (Stand: Ratsbeschluss vom 28.11.2022) Umsetzung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 837 (nördlich Eßkamp/östlich Südbäke)								
Festsetzung beziehungswise örtliche Bauvorschrift Nummer	Grundsätzlich anzuwenden	Ausformulierung im Einzelfall	Überprüfung im Einzelfall	Bestands- überplanung	Neubauplanung	Umsetzung		Anmerkungen
						√	-	
<b>Textliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauBG)</b>								
1. Wärmenetz	ja			x	x	-		Wärmepumpen
2. Solare Energie	ja	Mindestens 50 Prozent der Dachflächen		x	x	√		
3. Maß der baulichen Nutzung	ja			x		√		
4. Höhe baulicher Anlagen	ja			x	x	√		
5. Zahl der Wohnungen		dem Plangebiet anzupassen		x	x	√		
6. Stellplatzanlagen (Baumpflanzungen)	ja			x	x	√		
7. Bäume (Erhalt)	ja	gegebenenfalls textlich festsetzen		x	x	√		
8. Gewässer	ja			x	x	√		
9. Regenrückhalte- becken	ja	gilt nur, wenn Regenrückhalte- becken (RRB) auch gebaut wird			x	√		
10. Zisternen (Regenspeicherung, Gartenbewässerung)		dem Plangebiet anzupassen		x	x	√		
11. Nicht überbaubare Grundstücksflächen			dem Plangebiet anzupassen	x	x	√		
12. Hochwasserschutz			bei Hinweis des OOWV	x	x	√		

Örtliche Bauvorschriften gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBauO)							
13. Einfriedungen	ja	dem Plangebiet anzupassen		x	x	√	
14. Einstellplätze		dem Plangebiet anzupassen		x	x	√	
15. Nicht überbaute Grundstücksflächen	ja			x	x	√	
16. Gründächer	ja	im Zweifelsfall Solarenergie Vorrang geben		x	x	√	
17. Einfriedung von Wohngärten durch Hecken	ja	dem Plangebiet anzupassen		x	x	√	
18. Vorgartenzone und Gärten	ja	dem Plangebiet anzupassen		x	x	√	
19. Gartengestaltung		dem Plangebiet anzupassen		x	x	√	
20. Fassadenbegrünung		dem Plangebiet anzupassen		x	x	√	
21. Material von Stellplätzen	ja			x	x	-	Aufgrund des Untergrunds (Geschiebelehm) aus technischen Gründen nicht umsetzbar
22. Eingrünung von Stellplätzen durch Hecken	ja	dem Plangebiet anzupassen		x	x	√	
23. Baumpflanzung auf größeren Stellplatzanlage	ja	wenn die Nutzung regenerative Energie dem nicht widerspricht		x	x	-	Keine größere Stellplatzanlagen im Plangebiet
24. Begrünung von Lärmschutzwällen, -wänden	ja			x	x	-	Keine Lärmschutzwälle-/wände vorhanden
Hinweis Gehölz- und Pflanzliste						√	

√ Umgesetzt

- nicht umgesetzt