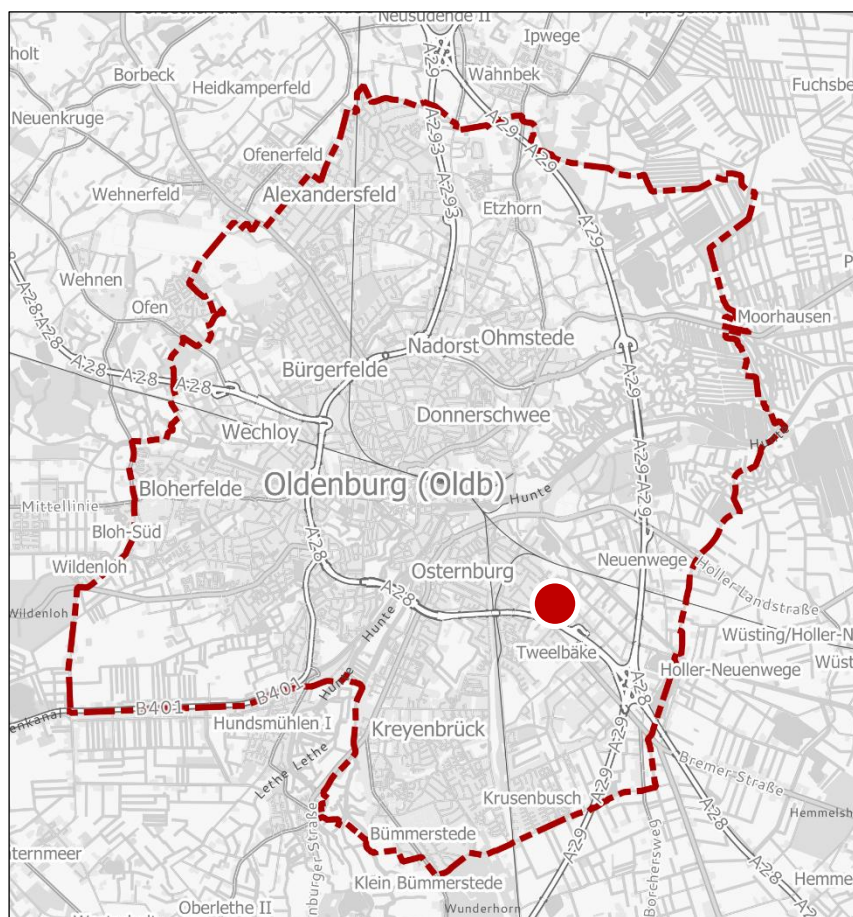


Bebauungsplan 852

(Ostweg/Sandweg)

Begründung

- ☒ Ämterbeteiligung,
- ☐ Beteiligung Träger öffentlicher Belange (TÖB-Beteiligung),
- ☐ Ausschuss für Stadtplanung und Bauen (ASB):
- ☐ Öffentlichkeitsbeteiligung,



Grundzüge der Planung

18.05.2026

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung	4
1.1. Anlass	4
1.2. Ziel der Planung	4
2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	5
2.1. Lage des Plangebietes	5
2.2. Räumlicher Geltungsbereich	5
3. Planungsrechtliche Situation	5
3.1. Bundes-Raumordnungsprogramm Hochwasserschutz	5
3.2. Landes- und Regionalplanung	7
3.3. Flächennutzungsplanung	7
3.4. Städtische Fachplanungen und informelle Konzepte	8
3.5. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept	10
3.6. Sonstige gesetzliche Vorschriften und Fachplanungen	11
3.7. Bebauungspläne	11
4. Bestandsbeschreibung	11
4.1. Städtebau und freiräumlicher Bestand	12
4.2. Natur und Landschaft / Artenschutzrechtliche Belange	12
4.3. Technische Infrastruktur	12
4.4. Verkehr	13
4.5. Entwässerung	13
4.6. Immissionsschutz	13
4.7. Soziale Infrastruktur	14
4.8. Bodenverhältnisse	14
4.9. Denkmalschutz	14
5. Planinhalte	15
5.1. Art der baulichen Nutzung	15
5.2. Maß der baulichen Nutzung	15
5.3. Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche	16
5.4. Verkehrsflächen	17
5.5. Private Grünflächen	17
5.6. Wasserfläche	17
5.7. Schallschutz	17
5.8. Grünordnerische Festsetzungen	17
5.9. Maßnahmen zum Klimaschutz	18

6. Gewichtung der unterschiedlichen städtebaulichen Belange	19
7. Städtebauliche Daten	20
8. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung	20

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1. Anlass

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes 852 ist die städtebauliche Entwicklung im Geltungsbereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nummer 319. Dieser ermöglicht gegenwärtig Bauvorhaben in einer Dimension und Ausprägung, die sich in Teilen nicht mehr in das vorhandene Siedlungsgefüge einfügen.

In jüngerer Zeit ist im Bereich Sandweg, Ostweg sowie östlich der Hohenmoorstraße eine zunehmende Tendenz zu überdimensionierten Bauvorhaben festzustellen. Dies zeigt sich insbesondere anhand eingereicherter Bauvoranfragen und Bauanträge, die eine bauliche Verdichtung und Maßstäblichkeit vorsehen, die dem bestehenden Ortsbild und der gewachsenen Struktur des Quartiers widersprechen. Außerdem entsteht durch die Aufgabe der Flächen eines Landwirtschaftsbetriebes an der Einmündung Ostweg in den Sandweg eine größere zusammenhängende Fläche, die demnächst für eine weitere Bebauung zur Verfügung stehen kann.

Vor diesem Hintergrund besteht das Erfordernis, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu überprüfen und anzupassen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und Fehlentwicklungen entgegenzuwirken. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.05.2023 im Ausschuss für Stadtplanung und Bauen vorgestellt und am 12.06.2023 in dem Verwaltungsausschuss beschlossen.

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 852 aufgrund des innerörtlichen Standortes um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB sind folglich nicht notwendig. Da die zulässige Grundfläche des Bebauungsplanes 852 größer als 20.000 m² ist, wird gemäß § 13a Absatz 1 Nr. 2 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls zur Prüfung möglicher Umweltauswirkungen vorgenommen und in die Planung eingestellt.

1.2. Ziel der Planung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes 852 ist es, die städtebauliche Entwicklung im Plangebiet gezielt zu steuern und an die bestehende Siedlungsstruktur anzupassen. Insbesondere soll eine dem Umfeld verträgliche Maßstäblichkeit der baulichen Nutzung gewährleistet werden. Hierzu sollen differenzierte Festsetzungen insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zur Bauweise getroffen werden. Auf diese Weise wird angestrebt, eine harmonische Einfügung künftiger Bauvorhaben in das vorhandene Ortsbild zu sichern und die Qualität des Wohnumfeldes nachhaltig zu erhalten. Zugleich soll ein angemessenes Maß an Nachverdichtung auf Grund des aktuellen Siedlungsdruckes ermöglicht werden, das sowohl den Anforderungen an eine effiziente Flächennutzung als auch den Belangen des Ortsbildes und der bestehenden Nachbarschaften Rechnung trägt.

2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

2.1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Stadtgebiet, nördlich der Autobahn A28 und südlich der Bahntrasse Oldenburg- Bremen.

Das städtebauliche Umfeld zeichnet sich insbesondere durch wohnbauliche und gemischte Nutzungen aus. Im Nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches liegt derzeit noch ein landwirtschaftlicher Betrieb, dessen Nutzung jedoch aufgegeben wird.

2.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 852 hat eine Gesamtgröße von etwa 8,4 ha. Im Westen wird der Geltungsbereich durch den Hayengraben begrenzt. Nordwestlich verläuft die Geltungsbereichsgrenze entlang den Grundstücken, welche durch den Ostweg erschlossen werden, sowie nördlich durch den Sandweg. Nordöstlich verläuft der Geltungsbereich entlang der Flurstücksgrenze des ansässigen landwirtschaftlich genutzten Betriebes. Östlich wird der Geltungsbereich überwiegend durch die Grenze des anliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44, sowie durch die Grundstücke, welche durch den Ostweg erschlossen werden, abgegrenzt. Die Bremer Heerstraße bildet die südwestliche Geltungsbereichsgrenze. Die konkrete Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1. Bundes-Raumordnungsprogramm Hochwasserschutz

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.

Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPHV)

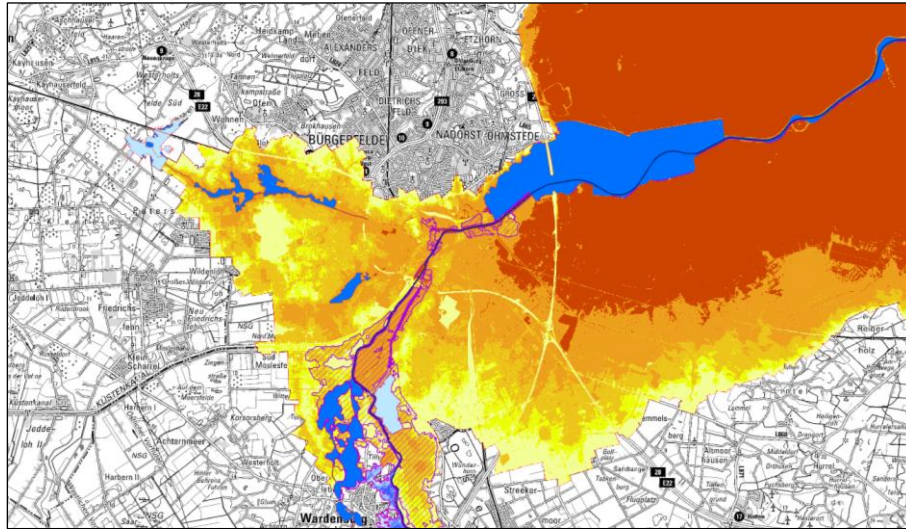


Abb.: Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

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 zwar in einem Überschwemmungsgebiet liegt, dieser jedoch als geschützter Bereich hinter Hochwasserschutzanlagen gekennzeichnet ist.

Gemäß Kapitel I Ziffer 2.1 sind zudem die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf mögliche Hochwasserereignisse, verursacht durch Küstenüberschwemmungen oder Starkregenereignisse zu prüfen. Generell lässt sich festhalten, dass aufgrund des Klimawandels mit einem Anstieg der Häufigkeit und der Intensität von Starkregenereignissen zu rechnen ist. Zudem wird der prognostizierte Meeresspiegelanstieg zu einer Erhöhung der Sturmflutrisiken sowie zu einer Zunahme der Sturmflutscitelerwasserstände, einer früheren Eintrittszeit des Sturmflutscitelerwasserstandes und einer längeren Dauer hoher Wasserstände führen.

Die Hinweiskarte Starkregengefahren (HWK_SRG) stellt die Simulationsergebnisse zu möglichen Starkregenszenarien dar. Die Daten enthalten jeweils die maximale Überflutungstiefe, die maximalen Fließgeschwindigkeiten sowie die Fließrichtung für ein außergewöhnliches Niederschlagsereignis (100-jährlich). Diese landesweite Berechnung bietet einen Überblick über die Gefahrenbereiche bei Starkregenereignissen. In der Modellierung wurden sowohl Kanalnetz als auch die Versickerung vernachlässigt. Der gesamte Niederschlag kommt an der Oberfläche zum Abfluss. Die Starkregengefahrenkarte zeigt für das Plangebiet, dass ein Abfluss für den nördlichen Bereich in Richtung Hayengraben zu erwarten ist. Für den südlichen Teil ist ein Abfluss in Richtung der Entwässerungsgräben bzw. der Straßen zu erwarten. Im überwiegendem Plangebietsteil werden Überflutungstiefen bei einem Starkregenereignis von wenigen Zentimetern erwartet. Stellenweise steigt die Überflutungstiefe auf 10-30 cm. Lediglich

im südöstlichen Teilbereich werden stellenweise Tiefen von 50-100 cm erwartet.

Im Zuge der nachgelagerten Genehmigungsplanung ist der Nachweis einer geregelten Oberflächenentwässerung zu erbringen.

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 Niedersächsische Landesregierung hat in ihrer Kabinettsitzung vom 08.04.2025 zudem den ersten Entwurf für die Fortschreibung des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) zur Beteiligung freigegeben. 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 Kapitel 2.2, Nummer 06).

Die Funktionen der Oberzentren sind dabei zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landes-teilen 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 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 den überwiegenden Teil des vorliegenden Plangebietes eine Wohnbaufläche (W) dar. Lediglich im Südosten des Plangebietes wird ein Mischgebiet (M) ausgewiesen.

Im Norden, entlang des Sandweges verläuft zudem eine unterirdische Erdgas-Hochdruckleitungen. Der Böschungsdamm entlang der Autobahn A 28 ist als Grünfläche dargestellt.

Durch die einheitliche Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten in der aktuellen Planung weicht der Bebauungsplan 852 somit vom Flächennutzungsplan ab. Gem. §13a Absatz 2 Nr. 2 kann ein Bebauungsplan jedoch auch aufgestellt oder geändert werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Da es sich bei dem Vorhaben um eine Nachverdichtung eines bereits bebauten Wohngebietes handelt, wird die vorhandene städtebauliche Nutzung grundsätzlich fortgeführt und nicht infrage gestellt. Der wirksame Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten und die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst.

3.4. Städtische Fachplanungen und informelle Konzepte

Die Einbindung von informellen Instrumenten in die formell geregelte Bauleitplanung ist im BauGB verankert. Nach § 1 Absatz 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.

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. Aus der Handlungsfeldkarte für das Thema Wohnen kann man entnehmen, dass das Plangebiet an den Sandweg angrenzt, welcher als langfristig zu entwickelnder Wohnstandort ausgewiesen ist (vergleiche step2025, Karte Handlungsfeld | Wohnen).

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Osternburg und wird durch den „Lupenplan C | Osternburg_Sandweg“ näher betrachtet. Ziel ist es, den Sandweg auszubauen. Dabei soll sich die Bebauungsstruktur an den Gegebenheiten des Bestandes orientieren (vergleich step2025, Kapitel Lupenplan C Osternburg_Sandweg).

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.

Im Analyseplan der Siedlungstypen wird deutlich, dass das Plangebiet südöstlich des Ostweges als typisches Einfamilienhausgebiet der 1960er bis 1990er Jahr und nordwestlich des Ostweges als Einfamilienhausgebiet, ergänzt mit Zweifamilienhaus, Doppelhaus und Reihenhaushaus als flächige Nachverdichtungen. Dem Entwicklungsplan ist zu entnehmen, dass das Plangebiet innerhalb des 2. Rings der Wohnraumentwicklungsstrategie 3 – Verdichtung im Bestand befindet.

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. 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 überwiegende Teil des Geltungsbereiches als Fläche der Kategorie „Wohnbaufläche“ dargestellt, während der ehemalige landwirtschaftliche Betrieb im Nordosten als „Gebäude und Freiflächen, Verwaltung, Handel und Dienstleistung, Industrie und Gewerbe, Lagerplatz, Betriebsfläche Vero- und Entsorgungsanlage“ dargestellt (Karte 1 – Flächennutzung im Stadtgebiet). Gemäß Karte 5 (Erschließungsfunktion, Radwege) handelt es sich bei dem Sandweg um eine Speiche der Route um Oldenburg in die Stadt und gleichzeitig um den Radweg Groningen- Oldenburg - Bremen. Zudem weist die Karte 7 (Erschließungsfunktion, Grüner Wegestern) den Sandweg zudem als radialen Fuß- und Radweg des grünen Wegesterns aus.

Der Versiegelungsgrad wird für den überwiegenden Teil des Plangebietes mit rd. 41% (Karte 12 – Versiegelungsgrad) angegeben. Hieraus resultieren auch die in Karte 13 (Klimaaktive Flächen) getroffenen Einschätzungen, dass, es sich bei den überwiegenden Flächen um stark 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 vor. Das Handlungskonzept „Grünvolumen im Verhältnis zum Bauvolumen“ (Karte 18) stellt für den westlichen Teil des Plangebietes einen Erhalt des Verhältnisses zwischen Grünvolumen und Bauvolumen, bzw. eine Vergrößerung des Grünvolumens vor. Nur einzelne Teilbereiche im rückwärtigen Bereich des Ostweges werden mit hoher Maßnahmendringlichkeit zur Vergrößerung des Grünvolumens dargestellt. 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 die Karte 20 „Klimaaktive Flächen“ wird für den wesentlichen Teil des Plangebietes der Erhalt und die Verbesserung der bestehenden klimaaktiven Flächen sowie Neuanlage dieser angestrebt.

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. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) Oldenburg 2035 macht das Zukunftsbild „Zukunft 2050“ konkret und dient als umsetzungsorientierter Leitfaden für die Stadtentwicklung bis 2035. Es

unterstützt die strategische Steuerung der Gesamtentwicklung Oldenburgs. Die Erarbeitung ist auf zwei Jahre angelegt (September 2024 bis Frühjahr 2027) und wird gemeinsam von Stadtverwaltung und Stadtgesellschaft getragen. In der Broschüre „Zukunft 2050“ werden zwölf Fokusthemen behandelt, welche sich an den Zielen der Neuen Leipzig Charta für nachhaltige Stadtentwicklung orientieren. Diese Felder werden aktuell als nächster Schritt räumlich fokussiert und weiterentwickelt. Die aktuelle Planung entspricht den Zielen des ISEKs.

3.6. 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. 15% dieser Wohnungen sind an Personen mit einem Anspruch auf einen einfachen Wohnberechtigungsschein gemäß § 3 Absatz 2 Niedersächsisches Wohnraumförderungsgesetz (NWoFG) und 15% an Personen mit einem Anspruch auf einen erweiterten Wohnberechtigungsschein gemäß § 5 Absatz 2 Durchführungsverordnung zum NWoFG (DVO-NWoFG) zu vermieten.

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 Absatz 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.

3.7. Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt derzeit für den überwiegenden Teil der Bebauungsplan Nr. 319 vor, welcher für den nordwestlichen Teil des Ostweges ein zweigeschossiges allgemeines Wohngebiet und für den südöstlichen Teil des Ostweges ein zweigeschossiges Mischgebiet festsetzt. Für beide Gebiete gilt einheitlich eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl von 0,8. Zudem ist eine einheitliche offene Bauweise festgesetzt.

Für einen Teilbereich südöstlich des Ostweges überlagert zudem der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 44 das Plangebiet. Hier wird eine Wasserfläche für den bestehenden Entwässerungsgraben dargestellt. Diese Darstellung wird in die aktuellen Planungen übernommen.

4. Bestandsbeschreibung

4.1. Städtebau und freiräumlicher Bestand

Das Plangebiet befindet sich östlichen Randgebiet der Stadt entlang des Ostweges und südlich des Sandweges. Südlich des Plangebietes verläuft die Bremer Heerstraße. Zudem verläuft die Autobahn A 28 südlich und die Bahntrasse Oldenburg – Bremen nördlich des Geltungsbereiches.

Das städtebauliche Umfeld zeichnet sich insbesondere durch wohnbauliche und gemischte Nutzungen aus. Weiter nördlich befinden sich zusammenhängende landwirtschaftlich genutzte Grünflächen, welche gemäß der Karte 6 des Landschaftsrahmenplan die Voraussetzungen als potentiell Landschaftsschutzgebiet bzw. teilweise die Voraussetzungen als geschützter Landschaftsbestandteil erfüllen.

Die angrenzenden wohnbaulichen Strukturen werden überwiegend durch ein- bis zweigeschossige Bebauungen geprägt. Östlich angrenzend an das Plangebiet hingegen wird die Bebauung durch verdichteten Wohnungsbau (unter anderem Mehrparteienhäuser) gekennzeichnet.

Im Geltungsbereich und in dessen Umgebung befinden sich vereinzelte Grünstrukturen mit Einzelbäumen. Zudem verläuft westlich des Plangebietes der Hayengraben.

4.2. Natur und Landschaft / Artenschutzrechtliche Belange

Die Aufstellung des Bebauungsplans 852 wird aufgrund der innerörtlichen Lage und des Planumfanges im Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, weshalb von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB abgesehen wird. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche $\leq 20.000 \text{ m}^2$ sind ferner nach § 13a Absatz 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Absatz 3 BauGB zu bewerten. Die zulässige Grundfläche der vorliegenden Bauleitplanung ist größer als die zulässige Grundfläche von 20.000 m^2 und beläuft sich vorliegend auf 30.899 m^2 , also folglich knapp 3,1 ha.

Aufgrund der Größe der Grundfläche ist eine Vorprüfung des Einzelfalls notwendig. Diese wird als Anlage zum Bebauungsplan 852 den Planunterlagen beigelegt. Die Ergebnisse werden zum Entwurf für die öffentliche Auslegung eingestellt.

Mögliche Umweltkonflikte in Bezug auf den Artenschutz werden jedoch unabhängig von einer förmlichen Umweltprüfung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes dargestellt und bewertet.

4.3. Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist durch die Ersterschließung in Folge des Ausbaus des Ostweges und des Sandweges bereits vollständig 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 sind im Zuge der Ausführungsplanung mit den Leitungsbetreibern abzustimmen.

4.4. Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sowie auch für den nichtmotorisierten Individualverkehr (NMIV) erfolgt von der Bremer Heerstraße im südlichen Teil des Geltungsbereiches oder über den Sandweg im nördlichen Teil des Geltungsbereichs. Innerhalb des Geltungsbereichs wird über den Ostweg erschlossen. Hierfür wird die bereits bestehende Straße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Das Plangebiet ist darüber hinaus über die Linie 305 der VWG (Haltestelle Oldenburg (Oldb) Herrenweg) und über die Linien 329 und 330 der VWG (Haltestelle Drielake) in das innerstädtische Verkehrsnetz des ÖPNV eingebunden.

4.5. 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.

Von einem Oberflächenentwässerungskonzept kann abgesehen werden, da das Plangebiet bereits überwiegend bebaut ist. Ob das durch Neu- und Umbauten anfallende Oberflächenwasser über das bestehende Abwasserkanalsystem abgeleitet werden kann, wird bis zur Erstellung der Entwurfsunterlagen geprüft.

Die genaue Detailierung der Planung wird im Rahmen der Ausführungsplanung gelöst. Die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungsanträge sind rechtzeitig bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu stellen.

4.6. 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 Autobahn A28 schalltechnisch vorbelastet. 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 verbindlichen Bauleitplanung wird 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 ggf. für das Plangebiet die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß den Vorgaben der DIN 4109 ermittelt. Die Ergebnisse werden in den Entwurfsunterlagen Einhalt finden.

4.7. Soziale Infrastruktur

Die nächstgelegenen Schulen, Kindertagesstätten und Kindergärten sind unter anderem die Kindertagesstätte „Kleine Osternburg“, der evangelische Kindergarten Lukas in Tweelbäke, die Paul-Maar-Schule an der Bremer Heerstraße, die Grundschule Drielake sowie die IGS Kreyenbrück, die Außenstelle alten Gymnasiums Oldenburg in Osternburg, die Oberschule Osternburg und die Graf-Anton-Günther Schule.

4.8 Bodenverhältnisse

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Auch gibt es gemäß dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS) keine Anhaltspunkte für im Plangebiet zu erwartende Altablagerungen. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde der Stadt Oldenburg zu benachrichtigen.

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.

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmittel liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten jedoch Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) – direkt zu melden.

4.9 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 Absatz 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 orientieren sich dabei am baulichen Bestand des Geltungsbereichs und dessen Umgebung. Ziel ist es, eine verträgliche bauliche Entwicklung sicherzustellen. Im Übrigen werden die in § 1 Absatz 6 BauGB genannten Anforderungen berücksichtigt.

5.1. Art der baulichen Nutzung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die städtebauliche Nachverdichtung eines Wohngebietes in Randlage des Stadtgebietes geschaffen werden. Aus diesem Grund werden im Bebauungsplan 852 einheitlich allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Tankstellen und Gartenbaubetriebe gem. § 4 Absatz 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sind hierin gem. § 1 Absatz 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.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Auch die im Bebauungsplan 852 einheitlich festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 Absatz 2 Nr. 1 BauNVO von 0,4 orientiert sich an dem baulichen Bestand und greift zugleich die Festsetzungen des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplans auf, um eine städtebaulich verträgliche Entwicklung sicherzustellen. Gleichzeitig wird eine maßvolle, städtebaulich verträgliche Nachverdichtung ermöglicht.

Zahl der Vollgeschosse/Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Absatz 2 Nr. 3 BauNVO sowie der Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Absatz 2 Nr. 4 BauNVO orientiert sich ebenfalls an der bereits bestehenden Bebauung. Dem entsprechend wird in den allgemeinen Wohngebieten einheitlich eine maximal II-geschossige Bebauung festgesetzt, wobei diese Festsetzung zudem die Regelungen des Ursprungsplans aufgreift und somit eine städtebaulich verträgliche Entwicklung sichert.

Zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist als oberer Bezugspunkt die Gebäudehöhe (GH), also die obere Gebäudekante maßgeblich. Als unterer Bezugspunkt dient die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der

nächsten Erschließungsstraße (Sandweg oder Ostweg) im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite.

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

Anzahl zulässiger Wohneinheiten

Durch die Begrenzung der zulässigen Wohnungen im Verhältnis zur Grundstücksfläche wird einer Verdichtung entgegengewirkt, die dem Siedlungscharakter widersprechen würde.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA1 und WA2) sind höchstens eine Wohnung je mindestens 200 m² Baugrundstück zulässig. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 3 (WA3) ist höchstens eine Wohnung je mindestens 250 m² Baugrundstück zulässig.

Die Differenzierung berücksichtigt die vorhandene städtebauliche Struktur: In den Bereichen WA1 und WA2 wird mit der einheitlichen Festsetzung von mindestens 200 m² Baugrundstück je Wohneinheit die bestehende kleinteilige Bebauung aufgegriffen, während für das WA3 im Bereich der aufgegebenen ehemaligen Hofstelle mit einem großflächigen Baugrundstück zur Steuerung einer angemessenen Nachverdichtung eine restriktivere Regelung von 250 m² Baugrundstück je Wohnung getroffen wird.

5.3. Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) wird einheitlich eine offene Bauweise (o) gem. § 22 Absatz 2 BauNVO festgesetzt. Hierdurch wird ein ausreichend großer Entwicklungsspielraum eingeräumt, ohne die bereits bestehende Bebauung zu vernachlässigen. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Über die Festsetzung von Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche definiert. Um auch hierdurch einen möglichst großen Entwicklungsspielraum zu schaffen, orientieren sich die festgesetzten Baugrenzen an den angrenzenden Straßen, Wegen und Grünflächen. Folglich werden die Baugrenzen überwiegend in einem Abstand von 3,00 m zur Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Ostweg und Sandweg) wird ein Abstand von 5,00 m festgesetzt.

Auf einen zusätzlichen Abstand der Baugrenze zur 40,00 m breiten Bauverbotszone wird verzichtet, da der erforderliche Schutz- und Freiraum entlang der Autobahn bereits durch die dort festgesetzte private Grünfläche vollumfänglich gesichert ist. Ein standardmäßiger Grenzabstand (analog zu den übrigen Grenzen mit 3,00 m oder 5,00 m) ist hier nicht notwendig. Um eine optimale Ausnutzung des festgesetzten Bauteppichs zu ermöglichen, schließt die Baugrenze hier unmittelbar an die Bauverbotszone an.

Entsprechend des Muster-Festsetzungskataloges der Stadt Oldenburg wird für eine ansprechende Gestaltung des vom Straßenraum sichtbaren privaten Raumes festgesetzt, dass innerhalb des Geltungsbereiches Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden auf

den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig sind.

Stellplätze sind zudem aus wasserdurchlässigen Materialien so herzustellen, dass das anfallende Regenwasser überwiegend auf ihrer Fläche versickern kann. Bei Stellplatzanlagen ist je vier Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbaum (Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 16/18 cm, gemessen 1 m über dem Erdboden) gem. der Auswahlliste für klimatolerante Hausbäume in der Stadt Oldenburg in max. 3 m Entfernung anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare, unbefestigte Fläche im Bereich der Baumscheibe muss mind. 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.

5.4. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Zur Erschließung des Geltungsbereiches werden die bereits bestehenden Straßen als öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

5.5. Private Grünflächen

Zur südlich 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 als private Grünfläche festgesetzt.

5.6. Wasserfläche

Innerhalb des Geltungsbereichs verläuft östlich des Ostweges zwischen den Hausnummern 24 und 28 ein ca. 1 m breiter Entwässerungsgraben. Dieser wird als Wasserfläche gem. § 9 Absatz 1 Nr. 16 a) BauGB festgesetzt und damit planungsrechtlich gesichert.

5.7. 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 wird ein Schallgutachten erstellt. Die Ergebnisse werden Einhalt in die Entwurfsunterlagen finden.

5.8. Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Absatz 1 Nr. 25b BauGB sind die vorhandenen Elemente und Gehölze auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

Während der Erschließungs- und Bauarbeiten sind Schutzmaßnahmen gemäß der Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (R SBB) und DIN 18920 vorzusehen. Bei Abgang einzelner Gehölze sind diese durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen. Die in diesen Flächen vorhandenen Einzelbäume dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. In der überlaubten Fläche sind zum Schutz des Wurzelbereiches Auf-schüttungen, 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. 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.

5.9. Maßnahmen zum Klimaschutz

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 pro 250 m² Baugrundstück (beziehungsweise bei kleinerem Grundstück pro Eingang) ein Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen ist (Stammumfang mindestens 20/25 cm, gemessen 1 m über dem Erdboden). Es sind Baumarten gemäß der Auswahlliste für klimatolerante Hausbäume in der Stadt Oldenburg zu verwenden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind zu ersetzen.

Die Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15° sind zu begrünen. 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. 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 Fläche 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 vom jeweiligen Bauherrn nachzupflanzen. Die Anlage als Gründach widerspricht nicht der Nutzung als Dachgarten und der integrierten Aufstellung von Modulen zur Nutzung solarer Energie. (§9 (1) Nr. 20 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.

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

6. Gewichtung der unterschiedlichen städtebaulichen Belange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 852 wurden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Dabei stand insbesondere das Spannungsfeld zwischen dem bestehenden Siedlungscharakter, dem aktuellen Nachverdichtungsdruck sowie den Anforderungen an eine nachhaltige und klimagerechte Stadtentwicklung im Fokus.

Ein besonderes Gewicht kommt dem Erhalt der bestehenden Siedlungsstruktur und des Ortsbildes zu. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Höhe baulicher Anlagen sowie zur Begrenzung der Wohneinheiten wird eine dem Umfeld angepasste Entwicklung sichergestellt und einer Überverdichtung entgegengewirkt.

Gleichzeitig wird dem Belang der Innenentwicklung und Nachverdichtung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Durch die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete sowie einer offenen Bauweise wird ein angemessener Entwicklungsspielraum eröffnet, ohne die vorhandenen Strukturen zu beeinträchtigen.

Den Anforderungen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird durch entsprechende Festsetzungen, insbesondere zur Nutzung erneuerbarer Energien und zur Dachbegrünung, ein besonderes Gewicht eingeräumt. Diese tragen zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes sowie zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

Die vorliegende Planung entspricht den Vorgaben der städtischen Planung und des Gesetzgebers und stellt sicher, dass sowohl den Entwicklungsinteressen als auch dem Schutz des bestehenden Wohnumfeldes angemessen Rechnung getragen wird und eine geordnete städtebauliche Entwicklung langfristig gesichert ist.

7. Städtebauliche Daten

Plangebietsgröße	82.141 m ²
Allgemeines Wohngebiet	75.452 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	4.872 m ²
Private Grünfläche	1.709 m ²
Wasserfläche	108 m ²

8. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 852 entstehen für die Stadt Oldenburg Kosten für den Verwaltungsaufwand der Verfahrensabwicklung und die Planung.

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

