

Stadt Oldenburg in Holstein

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 38 – für das Gebiet zwischen Göhler
Straße, Meiereiweg, Bahndamm und Finanzamtgrundstück der
Stadt Oldenburg in Holstein**

**mit örtlichen Bauvorschriften nach Landesbauordnung für das
Land Schleswig-Holstein (LBO)**

Auftraggeber:

B.I.G Städtebau
Eckernförder Str. 212
24119 Kiel - Kronshagen

Auftragnehmer:

winckler röhr-kramer + prof. stabenow
architekten, stadtplaner, projektberater
donnerstraße 5
22763 hamburg
www.wrs-architekten.de

Bearbeitung:

Prof. Wolfgang Stabenow
Dipl. Ing. Antje Germer

Erstellt:

Hamburg, 16.09. 2005

	Seite
1 Allgemeines.....	4
1.1 Verfahrensvermerke	4
1.2 Planungsanlass.....	4
1.3 Geltungsbereich / Bestand.....	5
2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	5
3 Ziele dieses Bebauungsplanes / Städtebauliches Konzept	5
.....	
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
3.2 Stellplätze	6
3.3 Gestaltung	7
4 Erschließung.....	7
4.1 Erschließung und Wegeverbindungen.....	7
4.2 Immissionsschutz.....	7
5 Ver- und Entsorgung	7
5.1 Versorgungsanlagen	7
5.2 Abfallbeseitigung.....	7
5.3 Altlasten.....	8
5.4 Entwässerung.....	8
6 Immissionsschutz	8
6.1 Schallschutz.....	8
7 Naturschutz und Landschaftspflege.....	9
7.1 Allgemeines	9
7.2 Planerische Vorgaben	9
7.3 Beschreibung und Bewertung der Ausgangssituation.....	9
7.4 Darstellung des Bauvorhabens.....	10
7.5 Auswirkungen der Änderungen auf Natur und Landschaft.....	10
7.5.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima.....	10
7.5.2 Auswirkungen der Änderungen auf das Landschafts-/Ortsbild.....	11
7.6 Gestaltung	11
7.7 Eingriffs- und Ausgleichsregelung	12
7.7.1 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs	12
7.7.2 Ausgleichsmaßnahmen	12
7.7.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....	12
8 Umweltbericht	12
8.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes.....	12
8.1.1 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung.....	12
8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen – Bestandsaufnahme und Bewertung.....	13
8.2.1 Schutzgut Mensch.....	13
8.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	13
8.2.3 Schutzgut Luft und Klima	13
8.2.4 Schutzgut Landschaft.....	13
8.2.5 Schutzgut Boden.....	14

8.2.6	Schutzgut Wasser.....	14
8.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	14
8.3	Wechselbeziehungen und –wirkungen.....	15
8.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	15
8.4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	15
8.4.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	15
8.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	15
8.6	Übersicht über die in Betracht kommenden anderen Lösungsmöglichkeiten...	15
8.7	Zusätzliche Angaben: Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen.....	15
8.8	Maßnahmen zur Überwachung.....	15
8.9	Zusammenfassung	15
9	Flächen- und Kostenangaben.....	16
10	Anhang.....	17
11	Grundlagen / Literatur.....	17

1. Allgemeines

Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des **Gesetzes vom 24.06.2004** (BGBl. I S. 1359).

1.1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oldenburg hat in seiner Sitzung am 13.02.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 „für das Gebiet zwischen Göhler Straße, Meiereiweg, Bahndamm und Finanzamtgrundstück“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.12.1995 ortsüblich bekannt gemacht worden. In Vorbereitung der Beteiligung der Bürger nach §3(1) BauGB ist der Aufstellungsbeschluss erneut bekannt gemacht worden.

Beteiligung der Bürger nach § 3 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 ist vom 17.01. - 21.01.2005 in Form eines Darlegungs- und Anhörungsverfahrens durchgeführt worden.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4(1) BauGB ist am 21.01.05 erfolgt.

Der Ausschuss für Umwelt und Bauwesen hat am 26.01.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB wird parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 14.04. 2005 bis zum 13.05.2005 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, am 06.04.2005 in den "Lübecker Nachrichten" ortsüblich bekanntgemacht.

Eingeschränkte Beteiligung

Gemäß § 4a (3) BauGB im Verhältnis mit § 13 Nr. 2 BauGB wurden die betroffene Öffentlichkeit und die berührten Behörden und Träger sonstiger Belange aufgrund der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanentwurfes und der Begründung, die in seinen Grundzügen nicht berührt sind, mit Schreiben vom 16.06. bis zum 04.07.2005 eingeschränkt beteiligt.

1.2 Planungsanlass

Das Finanzministerium des Bundes hat in Oldenburg i. H. die neue Unterbringung des Finanzamtes Oldenburg festgelegt.

Die Fläche der alten Meierei liegt in unmittelbarer Nachbarschaft des heutigen Finanzamtes und bietet sich als Erweiterungsfläche an.

Die GMSH, Gebäudemanagement Schleswig Holstein, AöR will das Gelände (bis auf einige Teilbereiche) von der Stadt erwerben, um dort als Investor den Erweiterungsbau des Finanzamtes zu erstellen. Der Bebauungsplan Nr. 38 soll dieses Vorhaben planungsrechtlich sichern.

1.3 Geltungsbereich / Bestand

Das Bebauungsplangebiet Nr. 38 liegt südöstlich der Oldenburger Innenstadt am Kreuzungsbereich der Göhler Straße mit der Schauenburger Straße. Östlich grenzt der Geltungsbereich an das Flurstück Nr. 216/11, den Meiereiweg und die Flurstücke 260/3 u, 263/19, südlich an die Bahntrasse Lübeck-Puttgarden. Im Südwesten schließt das Plangebiet die Flurstücke 102/1, 102/2 192/2, 263/22 teilweise mit ein und wird weiter nördlich durch einen Stichweg 101/3 begrenzt, an den das Grundstück des alten Finanzamts anschließt.

Auf dem Grundstück stand bis 2000 die Zentralmeierei Ostholstein (ZMO) mit einer Vielzahl verschiedener Werksgebäude und technischer Anlagen, weshalb das Gelände auch als "Alte Meierei" geläufig ist. Nach der Stilllegung des Betriebes wurde das Gelände als förmliches Sanierungsgebiet ausgewiesen und ins Landesprogramm Städtebauförderung 1998 - 2002 der schleswig-holsteinischen Landesregierung aufgenommen. Sanierungsträger war die BIG Städtebau als Sanierungsträgerin der Stadt Oldenburg i.H.

Die Stadt Oldenburg i. H. hat das Grundstück 1999 erworben.

Gemäß gutachterlicher Empfehlung wurden die Gebäude abgebrochen. Lediglich das in direkter Nachbarschaft - jedoch auf anderem Flurstück Nr. 216/11 - befindliche Dentallabor, das nicht zur ZMO gehörte, blieb in dem Bereich erhalten. Das Gelände wird z. Zt. als Stellplatz genutzt.

Ein rechtsgültiger Bebauungsplan liegt für diesen Bereich nicht vor.

2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt südöstlich der Oldenburger Innenstadt. Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan (FNP) für die Stadt Oldenburg i. H. aus dem Jahre 1968 stellt die Fläche bereits als Mischgebiet dar.

Die Stadt Oldenburg führt seit 1981 ein Verfahren zur Neuaufstellung des FNP durch. Das Verfahren befindet sich z. Zt. vor der öffentlichen Auslegung.

Die Fläche dieses Bebauungsplanes ist bei dieser Neuaufstellung als Mischgebiet dargestellt.

Die Ausweisung dieses Bebauungsplanes stimmt mit den planerischen Vorgaben der vorbereiteten Bauleitplanung überein.

3 Ziele dieses Bebauungsplanes / Städtebauliches Konzept

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 hat eine Fläche von rund 4030 m².

Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet (MI § 6 BauNVO) festgesetzt.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Hinsichtlich des Störungsgrades ist der Wohnnachbarschaft mehr zuzumuten als in einem Wohngebiet. Andererseits haben die gewerblichen Betriebe mehr Rücksicht auf die Wohnnachbarschaft zu nehmen, als in einem Gewerbegebiet. Das gleichwertige Nebeneinander setzt auf ein wechselseitiges Nebeneinander der einen Nutzung auf die andere und deren Bedürfnisse voraus.

Durch den Bebauungsplan soll der Neubau des Finanzamtes ermöglicht werden. Der Bauantrag soll zeitnah zum Verfahren der Bauleitplanung eingereicht werden.

Die Objektplanung sieht derzeit die Umsetzung einer Stellplatzanlage mit ca. 43 Stellplätzen im südlichen Bereich des Grundstückes vor. Das östlich an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes angrenzende Flurstück 263/19, früher dem Gelände der Meierei zugehörig, wurde an den Eigentümer des Flurstücks 260/4 verkauft, u. a. um diesem einen Abstand und damit Schutz zu gewähren.

Im Südwesten grenzt an die geplante Stellplatzanlage die private Stellplatzfläche des heutigen Hotels an. Daher wird davon ausgegangen, dass durch die neue (zugleich alte) Nutzung der südlichen Flächen des Grundstückes keine Nutzungskonflikte entstehen.

Durch den Neubau des Finanzamtes in seiner heute geplanten Objektplanung werden die Abstandsflächen zur Bebauung des Grundstückes 262/11 eingehalten (siehe Plan in der Anlage).

Die Nutzung des geplanten Gebäudes als Finanzamt lässt keine besonderen Schutzansprüche für die benachbarte Bebauung erwarten.

Sollten später andere Nutzungen in Betracht gezogen werden, muss im Einzelfall die zulässige Nutzung nach §15 (1) BauNVO über das Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme im Rahmen des Bauantrages geprüft werden.

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung beträgt 0.6 als Grundflächenzahl (GRZ) und 1.2 als Geschossflächenzahl (GFZ).

Als Baufenster wird nahezu das gesamte nördliche Plangebiet durch die Darstellung von Baugrenzen ermöglicht. Es gelten die landesrechtlichen Abstandsbestimmungen (§§ 6, 7 LBO). (siehe. Plan im Anhang)

Die Geschossigkeit ist auf maximal IV Vollgeschosse festgesetzt.

Gemäß § 22 (4) BauNVO (abweichende Bauweise) können die Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden.

Zur Gliederung des Gebäudes soll das 4. Geschoss gestalterisch abgesetzt werden. Das Gebäude wird mit heute rentablen Raumhöhen geplant. Dabei ist von einer Geschosshöhe von ca. 3.50 m auszugehen. Die sich daraus ergebende Gebäudehöhe wird bei 7.00 – 7.50m liegen. Die Nachbarbebauung (Finanzamt alt u. Gebäude auf dem Flurstück 260/49) sind Anfang / Mitte des letzten Jahrhunderts errichtet worden und weisen höhere Geschosse auf. Der südliche Teil des Planungsgebiets soll unbebaut bleiben, so dass nach jetzigem Planungsstand nicht von einer erdrückenden Wirkung der Neubebauung auf die Bestandsgebäude ausgegangen werden kann.

Entlang des Stichweges (im Westen) ist zur Formulierung eines eindeutigen Straßenraumes eine Baulinie festgesetzt. Die festgesetzte Baulinie lässt die Abstandsfläche nach §6 LBO bis zur Mitte der Straße nicht zu.

Die gegenüberliegenden Gebäude sind weit entfernt und ein Heranrücken der Bebauung ist auf Grund der Verkehrsflächen und des Denkmalschutzes nicht zu erwarten.

Für die anderen Gebäudeseiten werden Baugrenzen festgesetzt.

3.2 Stellplätze

Die derzeitigen Planungen für den Neubau des Finanzamtes sehen im südlichen Plangebiet eine Stellplatzanlage mit ca. 43 Parkplätzen und Fahrradabstellplätzen vor. Diese ist durch Bäume zu begrünen, die als Schattenspendler dienen sollen und zur Verbesserung des Mikroklimas beitragen. (vgl. textl. Fest. 3.1)

Die Zufahrt zur Stellplatzanlage erfolgt ausschließlich über die Stichstraße.

Als Verbindung zwischen der Stichstraße und dem Meiereiweg ist für Fußgänger, Radfahrer und als Feuerwehrezufahrt ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit 3 m Breite festgesetzt.

3.3 Gestaltung

Die derzeitige Planung sieht die Errichtung eines viergeschossigen Finanzamtneubaus vor. Um die Fassade des neuen Gebäudes zu gliedern, sollen das Erdgeschoss und das vierte Obergeschoss durch erkennbare Rücksprünge gestalterisch abgesetzt werden. (vgl. 3.1)

Entlang der Göhler Straße werden als Fortsetzung der vorhandenen Bebauung zur Bildung einer durchgängigen Raumkante die vorhandenen Bäume zu einer Reihe ergänzt.

Die geplante Stellplatzanlage im südlichen Geltungsbereich soll mit einem zur Verschattung mit möglichst zahlreichen Bäumen (wünschenswert wäre ein Baumdach) bepflanzt werden. In diesem Bereich ist die Pflanzung von 24 Bäumen (mindestens) festgesetzt. Diese sollen auch zur Verbesserung des Mikroklimas beitragen. Falls an dieser Stelle infolge einer Erweiterung die Bäume entfernt werden müssen, sollen sie an anderer Stelle ersatzweise gepflanzt werden.

Zur Eingrünung und gestalterischen Aufwertung des Grundstücks und der Grenze zum Flurstück 263/19 wird festgesetzt, dass der vorhandene Zaun mit selbst klimmenden Kletterpflanzen einzugrünen ist (vgl. textl. Festsetzungen 5.3).

Zur Gestaltung der Finanzamtfreiflächen ist die Pflanzung von Bäumen, Hecken, Bodendeckern und Rasenflächen vorgesehen. (vgl. Kap. 7.6)

4 Erschließung

4.1 Erschließung und Wegeverbindungen

Im Kreuzungsbereich Göhler Straße, Kuhtorstraße, Holsteiner Straße, Lankenstraße ist eine neue Verkehrsregelung mit einem Kreisverkehr, in den Grundzügen bereits mit den Straßenbauämtern abgestimmt, geplant. Der Kreuzungsbereich ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Die Umsetzung dieser Neuregelung wird z. Zt. nicht projektiert. Daher erfolgt die Erschließung des Geländes zunächst über die von der Göhler Straße abzweigende Stichstraße (Flurstück 101/3). Der Kreuzungsbereich ist derzeit durch eine +Ampelkreuzung geregelt.

Zur Verknüpfung der Stichwegerschließung mit dem Meiereiweg auf kurzem Wege wird über das Gelände ein Geh- und Fahrrecht mit 3 m Breite eingeräumt, Begünstigte sollen Fußgänger, Radfahrer und Feuerwehr sein. Die Feuerwehrezufahrt ist gem. DIN 14090 auszubauen, ggf. sind nach §5LBO im Rahmen der Objektplanung weitere Flächen für die Feuerwehr nachzuweisen.

4.2 Immissionsschutz

Auf dem Gelände soll das neue Finanzamt errichtet werden. Darüber hinaus ist für anzusiedelnde Gewerbebetriebe im Einzelfall im Hinblick auf die im Mischgebiet notwendige gegenseitige Rücksichtnahme gemäß § 15 (1) BauNVO nachzuweisen, dass die gesetzlichen Bestimmungen bezüglich des Immissionsschutzes umgebender Wohnbebauungen eingehalten werden (siehe auch Kap.3.1 u. 6).

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Versorgungsanlagen

Für die Versorgung sind folgende Unternehmen zuständig:

Stromversorgung:	eon Hanse
Wasserversorgung:	eon Hanse
Löschwasserversorgung	eon Hanse
Gasversorgung:	Zweckverband Ostholstein(ZVO)
Fernwärme	eon Hanse
Fernmeldeversorgung:	Deutsche Telekom
Kabelfernsehen:	Kabel Deutschland.

Die Anbindepunkte werden mit den Versorgungsunternehmen abgestimmt.

5.2 Abfallbeseitigung

Für die Abfallbeseitigung ist der Zweckverband Ostholstein (ZVO) zuständig.

5.3 Altlasten

Die Böden des Geländes sind durch vorherige Nutzungen und Versiegelungen (Meierei und Stellplatz) anthropogen geprägt. Nach dem Abriss der Gebäude der ehemaligen Meierei wurde auf der Fläche im Jahre 1999 eine Altlastensanierung durchgeführt. Lediglich an der Grundstücksgrenze im südwestlichen Bereich (BS15/04) sind Restbelastungen verblieben.

Im Auftrag der GMSH ist eine Baugrunduntersuchung und Gründungsbeurteilung durch den Beratenden Ingenieur Karl Meentzen, Kiel durchgeführt worden. Die Erkundungen ergaben Auffälligkeiten im Planbereich.

Es wurden auf dem Gelände Sondierbohrungen abgeteuft und Ergänzungs Sondierungen bis in eine maximale Tiefe von 7,00 m unter Terrain erkundet.

Die Bodenproben wurden organoleptisch überprüft.

Die Auswertung der Untersuchungen ergab, dass im Bereich der Archivsondierbohrung BS 2/04 u. 15/04 (an der Grundstücksgrenze im südwestlichen Bereich vgl. auch Lage Karte i. d. Anlage) Restablagerungen verblieben sind (es waren starke Ölgerüche bzw. chemische Gerüche festzustellen).

Nach Auskunft des Kreises Ost-Holstein (Fachdienst für Boden und Gewässerschutz) handelt es sich um mineralische Kohlenwasserstoffe (MKW).

In zahlreichen Sondierbohrungen (vgl. Gutachten S. 3 u. Anlagen 2.01 – 2.16) wurden Schlackenanteile festgestellt. Da diese Dioxine enthalten könnten, sollten bei den Baugrundaufschlüssen weitere Sondierbohrungen und chemische Untersuchungen vorgenommen werden.

Werden bei den Arbeiten kontaminierte oder mit Fremdstoffen verunreinigte Böden ausgehoben sind diese ordnungsgemäß zu entsorgen. Gemäß §2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

5.4 Entwässerung

Das Grundstück wird an das städtische Trennsystem angeschlossen. Die Stadt Oldenburg i. H. hat kein eigenes Klärwerk. Die Schmutzwasser und Regenwasserabführung erfolgt über Rohrleitungen des städtischen Trennsystems zum Klärwerk in Lütjenbrode.

Eine Versickerung des Niederschlagwassers von den Straßen und Dachflächen ist nicht möglich. Demzufolge ist die Ableitung des anfallenden Niederschlagwassers über Rohrleitungen in das städtische Entwässerungsnetz erforderlich. (vgl. 8.2.6)

6 Immissionsschutz

6.1 Schallschutz

Das Plangebiet grenzt im Süden an die eingleisige Bahnstrecke Lübeck – Puttgarden auf einer Höhenlage zwischen 1,5 und 4,3 über NN an.

Im Norden und Nordosten tangieren die Göhler Straße (L 59 – Umgehung des Stadt-zentrums) und der Meiereiweg das Gelände.

Für das Planungsgebiet gilt die Ausweisung als Mischgebiet. Damit liegen nach DIN 18005 für die Beurteilungszeiträume Tag 06.00 – 22.00 Uhr, 60 dB (A) und Nacht 22.00 – 06.00 Uhr, 50 dB (A) zugrunde.

Im Rahmen der Bauleitplanung für das im Süden der Bahn geplante Baugebiet Nr. 27.1 wurde ein Schallgutachten von Schallschutz Nord GmbH durchgeführt (2002).

Das Gutachten stellt für den Bereich der L59 (Göhler Str.) einen Emissionspegel $L_{m,E}$ von 63,2 dB(A) und nachts 54,9 dB(A) fest.

Für die Berechnung des Eisenbahnlärms wird ein Emissionspegel $L_{m,E}$ von 55,1 dB(A) tags und 47,6 dB(A) nachts festgelegt (vgl. Gutachten S. 8,10).

Legt man diese Berechnungen der Beurteilungspegel an den Immissionsorten zugrunde, wären die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete entlang der Bahntrasse

eingehalten. Entlang Göhler Str. kommt es durch das Verkehrsaufkommen sowohl zu Überschreitungen der DIN 18005 als auch zu geringfügigen Überschreitungen der Nachtgrenzwerte der 16. BImSchV (64 dB (A) Tag, 54 dB (A) Nacht).

Auf der Fläche soll die Erweiterung des Finanzamtes Oldenburg errichtet werden. Daher wird davon ausgegangen, dass die Überschreitungen nachts Maßnahmen zum Schutz der Finanzamtsnutzer nicht erforderlich machen.

Die Nutzung der Mischgebietsflächen zum Wohnen ist z. Zt. nicht geplant.

Da die Ausweisung eines Mischgebietes jedoch die Umsetzung von Wohnnutzungen grundsätzlich ermöglicht, ist im Falle der Genehmigung eines Wohngebäudes oder Umnutzung des geplanten Finanzamtes zu Wohnzwecken zu prüfen, ob durch die Auswirkungen des Verkehrs Schallschutzmaßnahmen zum Schutze der Nutzer notwendig werden.

7 Naturschutz und Landschaftspflege

7.1 Allgemeines

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß dem Verfahren und den inhaltlichen Anforderungen nach § 1 (5) Nr. 7 BauGB in Verbindung mit § 1 a BauGB die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wie des Umweltschutzes zu beachten und zu berücksichtigen. Gemäß § 1a (1) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel).

Für das Gebiet des Bebauungsplanes wurde ein Grünordnerischer Fachbeitrag von Brien Wessels Werning GmbH, Freie Landschaftsarchitekten, Lübeck erarbeitet.

Darin wurde der Zustand des Plangebietes, seine Bedeutung für den Planungsraum und die geplanten Nutzungen gegenübergestellt, um abwägen zu können, ob und inwieweit erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes hervorgerufen werden und ob diese durch grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen sowie eine landschaftsgerechte Neugestaltung ausgeglichen werden können. Die Ergebnisse werden im folgenden dargestellt.

7.2 Planerische Vorgaben

Landschaftsprogramm und Landschaftsrahmenplan

Nach dem Landschaftsprogramm des Landes Schleswig-Holstein (1999) befindet sich der Geltungsbereich in einem Wasserschongebiet. Das selbe Gebiet ist im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II (Gesamtfortschreibung 2003) als geplantes Wasserschutzgebiet dargestellt.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Oldenburg i.H. (Stand Juli 2002) ist der Geltungsbereich als Teil eines Mischgebietes, entsprechend dem Flächennutzungsplan, dargestellt. Ansonsten sind im Landschaftsplan keine Aussagen enthalten, die den Geltungsbereich konkret betreffen.

Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg aus dem Jahr 1968 ist das Gebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen.

7.3 Beschreibung und Bewertung der Ausgangssituation

Der Geltungsbereich wird seit Abriss der Meierei im Jahr 2000 als Parkplatz genutzt. Die Parkplatzfläche ist mit Asphaltschotter bedeckt.

Im Norden und Süden des Geltungsbereiches befinden sich ungenutzte Flächen mit Ruderalvegetation. Sie weisen aufgrund ihrer geringen Größe und isolierten Lage keinen besonderen Wert für Arten und Lebensgemeinschaften auf. Während die Ruderalflur im

Norden bisher offensichtlich durch Mahd von Gehölzaufwuchs freigehalten wurde, konnten sich auf der südlichen Fläche, die etwas feuchtere Standortbedingungen aufweist, einige, noch sehr kleine Weidensträucher etablieren.

Die Böden im Geltungsbereich sind in der Zeit der Nutzung des Geländes als Meierei stark beeinträchtigt worden. Sie waren in einigen Bereichen stark mit MKW (mineralischen Kohlenwasserstoffen) belastet. Inzwischen wurden die Schadstoffe jedoch bei einer Sanierung weitgehend entfernt. Allerdings sind im südlichen Bereich noch Restbelastungen in einer Tiefe von ca. 1 m vorhanden (Auskunft des FD Boden und Gewässerschutz, Kreis Ostholstein).

Aus dem Baugrundgutachten, das im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben in Auftrag gegeben wurde (Autor: Karl Meentzen, beratender Ingenieur, Kiel) geht hervor, dass die Böden im Geltungsbereich bis in Tiefen von 1,30 m bis maximal 3,90 m aus anthropogenen Auffüllungen und teilweise organischen Substraten wie Torfen und Mudden bestehen, die nicht tragfähig sind. Darunter steht tragfähiger Geschiebemergel an. Bei den Baugrunduntersuchungen wurde teilweise Mineralölgeruch festgestellt und es wurden Reste von Schlacken und Ziegelsteinen gefunden. Insgesamt muss von einer Belastung des Bodens im gesamten Geltungsbereich ausgegangen werden.

Heute ist die Fläche zum größten Teil versiegelt. Der Parkplatz hat eine Fläche von ca. 2760 m² und weist einen Versiegelungsgrad von 80 % auf. Die unversiegelten Flächen haben insgesamt eine Größe von 1330 m². Insgesamt ergibt sich ein Versiegelungsgrad von 54%.

Der Grundwasser-Flurabstand im Gebiet ist mit 1,2 – 1,6 m unter Flur relativ gering (Baugrundgutachten). Bei dem anstehenden Grundwasser handelt es sich um Schichtwasser, das sich oberhalb des im Untergrund anstehenden Geschiebemergels staut. Wenn im Geltungsbereich Gebäude mit Unterkellerung errichtet werden, wie dies für den Westflügel des geplanten Neubaus vorgesehen ist, wird die Kellersohle unterhalb des Grundwasserspiegels liegen.

7.4 Darstellung des Bauvorhabens

Der gesamte Geltungsbereich wird als gemischte Baufläche mit einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Im Geltungsbereich soll im Norden ein zweiflügeliges Gebäude mit bis zu vier Geschossen errichtet werden. Im Süden werden Stellplätze für PKW angelegt.

Dem vorliegenden Baugrundgutachten zufolge muss aufgrund der mangelnden Tragfähigkeit des anstehenden Baugrundes ein Bodenaustausch erfolgen.

7.5 Auswirkungen der Änderungen auf Natur und Landschaft

7.5.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima

Die Ruderalfluren haben wegen ihres schlechten ökologischen Zustandes keine besondere Bedeutung für den Naturschutz. Daher sind durch die Maßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf Arten- und Lebensgemeinschaften zu erwarten.

Durch die Planänderung ist nur ein Baum betroffen. Eine zweistämmige Robinie mit Stammdurchmessern von 23 bzw. 24 cm muss voraussichtlich entfernt werden.

Durch die Errichtung des Gebäudes und die Anlage der Stellplätze werden bisher unversiegelte Flächen neu versiegelt. Der B-Plan ermöglicht insgesamt eine Versiegelung von 90 % der Grundfläche des Geltungsbereichs, was einer Fläche von 3681 m² entspricht. Damit erhöht sich die versiegelte Fläche um 1473 m².

Tabelle 1: Ermittlung der Neuversiegelung

	Versiegelte Fläche [m ²]
Bestand	2208
Planung	3681
Neuversiegelung	1473

Der Abtrag und Austausch von Boden, der u.a. aufgrund der geringen Tragfähigkeit nötig ist, ist nicht als erheblich einzustufen. Vielmehr stellt eine ordnungsgemäße Entsorgung des belasteten Bodenmaterials eine Verbesserung für das Schutzgut dar.

Die zusätzliche Bodenversiegelung wird sich wahrscheinlich negativ auf die ohnehin schon ungünstigen mikroklimatischen Bedingungen im Geltungsbereich auswirken. Kleinräumig kann die Tendenz zu einer starken Erwärmung der bodennahen Luftschicht bei entsprechenden Wetterlagen noch verstärkt werden. Die Veränderungen werden sich aber vermutlich nicht über den Geltungsbereich auswirken und sind deshalb nicht als erheblich einzustufen.

Der westliche Flügel des Gebäudes soll unterkellert werden. Wegen des hohen Grundwasserstandes muss in diesem Bereich eine Drainage angelegt werden. Da es sich bei dem anstehenden Grundwasser um Schichtwasser von geringer Mächtigkeit handelt, wird dieser Eingriff nicht als erheblich eingestuft.

7.5.2 Auswirkungen der Änderungen auf das Landschafts- /Ortsbild

Der Geltungsbereich besteht aus einer ebenen, größtenteils mit Asphaltschotter bedeckten Fläche, die keinerlei strukturierende Elemente aufweist. Durch die Errichtung des Gebäudes wird eine Baulücke geschlossen und das Ortsbild gegenüber der heutigen Situation verbessert.

7.6 Gestaltung

Als Gestaltungsmaßnahmen sind die Pflanzung von Bäumen, Hecken und Bodendeckern sowie die Anlage von Rasenflächen vorgesehen. Die Pflanzung von Bäumen an der Göhler Straße dient der Bildung einer durchgängigen Raumkante. Im Parkplatzbereich sollen die Bäume als Schattenspender dienen. Folgende Liste soll als Vorschlag für die Gehölzauswahl dienen:

Tabelle 2: Vorschlagsliste für die Gehölzauswahl

Bereich	Arten	
Göhler Straße	Winterlinde	(<i>Tilia cordata</i>)
Stichstraße	Winterlinde	(<i>Tilia cordata</i>)
Parkplatz	Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
	Baum-Hasel	(<i>Corylus colurna</i>)
	Hahnensporn-Weißdorn	(<i>Crataegus crus-galli</i>)
Innenhof	Vogel-Kirsche	(<i>Prunus avium</i>)
	Trauben-Kirsche	(<i>Prunus padus</i>)
Einzelbaum am	Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Meiereiweg	Spitz Ahorn	(<i>Acer platanoides</i>)
Hecken	Rot-Buche	(<i>Fagus sylvatica</i>)
	Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)

Qualität:

Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 16-18 cm

Heckenpflanzen: 2x verpflanzt, 150 – 175 cm hoch

Die Pflanzflächen sind mit Bodendeckern und Solitärsträuchern zu bepflanzen. Der Zaun in der südöstlichen Ecke des Geltungsbereiches ist mit selbst klimmenden Kletterpflanzen, z. B. Efeu (*Hedera helix*) oder wildem Wein (*Parthenocissus quinquefolia*, *Parthenocissus tricuspidata*) zu begrünen.

Die Lage der Pflanzflächen und der zu pflanzenden Bäume kann dem Grünordnerischen Konzept entnommen werden.

7.7. Eingriffs und Ausgleichsregelung

7.7.1 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs

Die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs folgt dem Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten - IV 63 - 510.335/X 33 - 5120, „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 3. Juli 1998.

Ein Ausgleichsbedarf besteht im Untersuchungsgebiet nur für die zusätzliche Bodenversiegelung. Davon ist eine Fläche von 1473 m² betroffen, die eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz aufweist. Der Ausgleich für die vollständige Versiegelung des Bodens gilt als erbracht, wenn mindestens im Verhältnis 1:0,5 Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und zu einem naturbetonten Biotoptyp entwickelt werden.

Bei einer Neuversiegelung von 1473 m² ergibt sich demnach eine erforderliche Ausgleichsfläche von 737 m².

7.7.2 Ausgleichsmaßnahmen

Da Innerhalb des Geltungsbereiches keine Flächen für die Durchführung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Bodenversiegelung zur Verfügung stehen, soll der Ausgleich an anderer Stelle erfolgen. Die Stadt Oldenburg hat für solche Zwecke eine Ackerfläche im östlichen Stadtgebiet erworben, die als „Poolfläche“ für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung steht. Auf dieser Fläche ist die Anlage eines Waldes vorgesehen.

Als Ausgleich für die Bodenversiegelung im Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans sollen auf der „Poolfläche“ auf 750 m² standortheimische Laubbäume gepflanzt werden. Geeignete Baumarten sind z. B. Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Stieleiche (*Quercus robur*) oder Esche (*Fraxinus excelsior*). Zur Anlage eines geschlossenen Waldbestandes ist nicht nur eine flächendeckende Anpflanzung von Forstpflanzen notwendig, sondern auch eine spätere Nachpflanzung in Bestandslücken, sowie Schutzmaßnahmen gegen Wildverbiss.

7.7.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Der erforderlichen Ausgleichsfläche von 736 m² für die Bodenversiegelung im Umfang von 1473 m² stehen 750 m² Waldfläche gegenüber, die auf einer „Poolfläche“ im Rahmen einer größeren Aufforstungsmaßnahme im Osten des Stadtgebietes gepflanzt werden sollen. Durch die Aufforstung wird langfristig ein naturnaher Biotoptyp entstehen, so dass die Eingriffe in den Naturhaushalt mit dieser Maßnahme als ausgeglichen gelten können.

8 Umweltbericht

Gemäß §2(4) BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes nach §1(6)Nr. 7 und §1a eine Umweltprüfung durchgeführt. Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die voraussichtlichen Umweltauswirkungen. Der Umweltbericht von Brien Wessels Werning GmbH, Freie Landschaftsarchitekten, Lübeck ist Bestandteil der Begründung.

8.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich umfasst das Gelände der alten Meierei in Oldenburg i.H. mit einer Fläche von ca. 4090 m². Ziel des Bauleitplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Finanzamtes in Oldenburg um ein weiteres Gebäude zu schaffen. Der gesamte Geltungsbereich soll als Mischfläche mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 ausgewiesen werden.

8.1.1 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Die Belange

des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB besonders zu berücksichtigen.

Gemäß § 21 BNatSchG ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden, wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dementsprechend sind gemäß § 1a Abs. 3 die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Im Landschaftsplan der Stadt Oldenburg i. H. heißt es u. a. zur Siedlungsentwicklung: "Die Siedlungsentwicklung soll so gelenkt werden, dass sich möglichst geringe Beeinträchtigungen der Schutzgüter ergeben. [...]".

8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen Bestandsaufnahme und Bewertung

8.2.1 Schutzgut Mensch

Als Emissionsquellen für Lärm kommen die an den Geltungsbereich grenzenden Straßen Göhler Straße und Meiereiweg sowie die Bahnstrecke Lübeck-Puttgarden, die südlich des Geltungsbereichs verläuft, in Betracht. Im Rahmen der Bauleitplanung für das B-Plangebiet 27.1, das südlich des Geltungsbereiches liegt, wurde 2002 von der Firma Schallschutz Nord GmbH ein Schallschutzgutachten erstellt. Dabei wurden als Emissionspegel $L_{m,E}$ für die Göhler Straße tagsüber 63,2 dB (A) und nachts 54,9 dB (A) sowie für die Eisenbahnstrecke 55,1 dB (A) tags und 47,6 dB (A) nachts festgestellt. Damit werden die Grenzwerte nach der 16. BImSchV für Mischgebiete tagsüber nicht überschritten. Nachts wird der Grenzwert von 54 dB (A) allerdings um 0,9 dB (A) überschritten. Da aktuell allerdings keine Wohnnutzung geplant ist, sind keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen notwendig. Die Richtwerte nach DIN 18005 werden durch den Verkehrslärm der Göhler Straße überschritten.

8.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die versiegelte Fläche ist als Lebensraum für Pflanzen und Tiere weitgehend ungeeignet. Auch die Ruderalfluren eignen sich aufgrund ihrer geringen Größe, ihrer isolierten Lage und des Mangels an Biotopstrukturen nur für wenige Arten als Lebensraum. Die Ruderalflur im Norden wird von Gehölzaufwuchs freigehalten, auf der Fläche im Süden sind einige sehr junge Weiden (*Salix spec.*) vorhanden.

Durch die Maßnahmen werden die Ruderalfluren durch Versiegelung, Bebauung und Anlage von Grünflächen vollständig umgestaltet. Da diese Flächen aber keine besondere Bedeutung für den Naturschutz haben, handelt es sich nicht um eine erhebliche Beeinträchtigung.

8.2.3 Schutzgut Luft und Klima

Im aktuellen Zustand ist von einer insgesamt negativen Auswirkung der großen versiegelten Fläche auf das Stadtklima der angrenzenden Bereiche auszugehen. Die Versiegelung begünstigt eine starke Aufheizung und Austrocknung der Luft.

Der B-Plan ermöglicht eine weitere Erhöhung des Versiegelungsgrades im Geltungsbereich. Möglicherweise kann sich dadurch das Mikroklima durch verstärkte Erwärmung der bodennahen Luftschicht in manchen Bereichen verschlechtern.

8.2.4 Schutzgut Landschaft

Der Geltungsbereich besteht aus einer ebenen, größtenteils mit Asphaltschotter bedeckten Fläche, die keinerlei strukturierende Elemente aufweist. Durch die Errichtung des Gebäudes wird das Landschaftsbild zwar deutlich verändert, aber nicht erheblich beeinträchtigt.

8.2.5 Schutzgut Boden

Die Böden im Geltungsbereich sind bereits durch die ehemalige Nutzung stark anthropogen überprägt. Heute ist die Fläche zum größten Teil versiegelt. Der Parkplatz hat eine Fläche von ca. 2760 m² und weist einen Versiegelungsgrad von 80 % auf. Die unversiegelten Flächen haben insgesamt eine Größe von 1330 m². Insgesamt ergibt sich ein Versiegelungsgrad von 54%.

Aus dem Baugrundgutachten, das im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben in Auftrag gegeben wurde (Autor: Karl Meentzen, beratender Ingenieur, Kiel), geht hervor, dass die Böden im Geltungsbereich bis in Tiefen von 1,30 m bis maximal 3,90 m aus anthropogenen Auffüllungen und teilweise organischen Substraten wie Torfen und Mudden bestehen, die nicht tragfähig sind. Darunter steht tragfähiger Geschiebemergel an. Bei den Baugrunduntersuchungen wurde teilweise Mineralölgeruch festgestellt und es wurden Reste von Schlacken und Ziegelsteinen gefunden. Auch nach Auskunft des Fachdienstes Boden- und Gewässerschutz des Kreises Ostholstein liegt auf der Fläche noch eine Belastung mit MKW (Mineralischen Kohlenwasserstoffen) vor.

Insgesamt muss von einer Belastung des Bodens im gesamten Geltungsbereich ausgegangen werden.

Durch die Umsetzung des B-Planes wird eine weitere Erhöhung des Versiegelungsgrades möglich, die als erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden einzuschätzen ist. Ein Bodenaustausch, der teilweise aufgrund der schlechten Baugrundverhältnisse nötig ist, ist nicht als erheblich zu bewerten, da im Geltungsbereich nur stark gestörte Böden vorkommen. Die ordnungsgemäße Entsorgung von ausgetauschtem, belastetem Bodenmaterial muss sichergestellt werden.

8.2.6 Schutzgut Wasser

Momentan ist die Fläche nicht an das städtische Trennsystem angeschlossen. Anfallendes Niederschlagswasser versickert bzw. verdunstet auf der Fläche. Wegen der starken Versiegelung funktioniert die Versickerung auf dem ebenen Gelände allerdings sehr schlecht. Die Grundwasserflurabstände im Geltungsbereich sind mit 1,2 m - 1,6 m recht gering. Bei dem anstehenden Grundwasser handelt es sich um Schichtwasser, das von einer schlecht Wasser leitenden Geschiebemergelschicht gestaut wird.

Das im Geltungsbereich anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird zukünftig über das städtische Trennsystem abgeleitet. Im Bereich des geplanten Westflügels muss das Grundwasser zukünftig über eine Drainage abgeführt werden. Die weitere Ableitung wird ebenfalls über das städtische Trennsystem erfolgen. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind durch die Umsetzung des B-Plans nicht zu erwarten.

8.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Objekte zu verstehen, die eine gesellschaftliche Bedeutung als architektonisch wertvolle Gebäude oder archäologische Schätze haben. Im Geltungsbereich existiert momentan keine Bebauung, Bodendenkmale sind ebenfalls nicht vorhanden. Als Sachgüter können jedoch die angrenzenden Gebäude gelten, insbesondere das Dentallabor an der Göhler Straße, Ecke Meiereiweg, das unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzt.

An den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes grenzt das Gelände des nach § 5 DSchG als Kulturdenkmal eingetragene Gebäude des Finanzamtes an. Durch Maßnahmen im Umgebungsbereich kann der § 9 (1) 3 DSchG, zum Beispiel durch Veränderung der Blickbeziehungen betroffen sein. Auf die visuelle Beeinflussung von Kulturgut durch die Maßnahmen auf dem Gelände der ehemaligen Meierei wird hingewiesen. Im Rahmen des Bauantrages ist die Untere Denkmalschutzbehörde erneut zu beteiligen.

Eine Beeinflussung der angrenzenden Gebäude durch die Bauarbeiten kann, laut vorliegendem Baugrundgutachten, nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Im oben genannten Gutachten wird deshalb eine Bestandssicherung vor Beginn der Bauarbeiten empfohlen.

8.3 Wechselbeziehungen und -wirkungen

Im aktuellen Zustand bestehen möglicherweise Wechselbeziehungen zwischen der Vegetation der Ruderalfluren und dem Kleinklima, das durch die große versiegelte Fläche geprägt ist. Die Vegetation wird dadurch beeinträchtigt. Durch die Umsetzung der Planung werden sich die mikroklimatischen Bedingungen nicht verändern, so dass keine weiteren negativen Wechselwirkungen zu erwarten sind.

8.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

8.4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Umsetzung des B-Planes erfolgt eine Umgestaltung des gesamten Geltungsbereiches. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind keine erheblichen Veränderungen der Situation von Natur und Landschaft zu erwarten.

8.4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich nur wenig an der momentanen Situation ändern. Langfristig könnte südlich des Parkplatzes ein Weidengebüsch entstehen, das z.B. einigen Vögeln als Lebensraum dienen könnte. Bei Fortführung der Mahd auf der nördlichen Ruderalflur ist dort nicht mit der Entstehung naturschutzfachlich wertvoller Vegetationstypen zu rechnen.

8.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Da innerhalb des Geltungsbereiches keine Flächen für die Durchführung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Bodenversiegelung zur Verfügung stehen, soll der Ausgleich an anderer Stelle erfolgen. Die Stadt Oldenburg hat für solche Zwecke eine Ackerfläche im östlichen Stadtgebiet erworben, die als „Poolfläche“ für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung steht. Innerhalb der auf dieser Fläche vorgesehenen Aufforstung werden als Ausgleich für den vorliegenden B-Plan 750 m² mit standortheimischen Laubgehölzen aufgeforstet.

Zur Gestaltung und Einpassung in das Ortsbild werden entlang der Göhler Straße und im Bereich der geplanten Stellflächen für PKW Bäume gepflanzt. Die Bäume an den Stellflächen sollen als Schattenspende auch das Mikroklima aufwerten.

8.6 Übersicht über die in Betracht kommenden anderen Lösungsmöglichkeiten

Zur Erweiterung des Finanzamtes Oldenburg, das sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Geltungsbereich befindet, kommen keine anderen Standorte in Betracht, da keine ähnlich günstig gelegenen unbebauten Grundstücke in der Umgebung vorhanden sind.

8.7 Zusätzliche Angaben Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen traten keine Schwierigkeiten auf.

8.8 Maßnahmen zur Überwachung

Zur Sicherstellung der Zielerfüllung der Ausgleichsmaßnahme auf der Ausgleichsfläche im östlichen Stadtgebiet ist eine Überwachung notwendig. Nach Feststellung der sachgerechten Ausführung der Pflanzungen sollte mindestens alle fünf Jahre geprüft werden, ob Zusatzpflanzungen erforderlich sind, um Bestandslücken zu füllen.

8.9 Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Gelände der alten Meierei, das seit deren Abriss als Parkplatz genutzt wird. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des benachbarten Finanzamtes geschaffen werden. Im Bebauungsplan wird die gesamte Fläche als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne von §2 Abs. 4 BauGB bestehen für das Schutzgut Boden, da es zu einer Neuversiegelung auf einer Fläche von ca. 1470 m² kommt. Die zulässigen Immissionspegel für Verkehrslärm nach der 16. BimSchV werden im Geltungsbereich durch den von der Göhler Straße ausgehenden Verkehrslärm in den Nachtstunden geringfügig übertroffen. Da im Geltungsbereich momentan keine Wohnnutzung geplant ist, sind vorerst keine Maßnahmen erforderlich.

Als Ausgleichsmaßnahmen für die Bodenversiegelung werden auf einer Fläche im Besitz der Stadt Oldenburg innerhalb einer größeren Maßnahme 750 m² Wald aufgeforstet.

9. Flächenangaben

9.1 Flächen

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 4090 m². Davon entfallen auf:

Mischgebietsflächen	ca. 4030 m ²
(davon Stellplatzflächen	ca. 1800 m ²)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oldenburg in Holstein hat die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 38 in seiner Sitzung am 15.09.2005 gebilligt.

Oldenburg in Holstein, den 16.09.2005


(Der Bürgermeister)



10 Anhang

- Lageplan des Erweiterungsbaus
- Grünordnerisches Konzept / Grünordnerischer Fachbeitrag
- Bestandsplan
-

11 Grundlagen / Literatur

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08. 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.01.2000 (GVBl. Schl.-H. S. 47, ber. S. 213), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 16.12.2002 (GVOBl. S.264)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), geändert am 25.11.2003, (BGBl. I S. 2304)

DIN 18005-1 und Beiblatt 1 zur DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren, DIN – Deutsches Institut für Normung e.V. vom Juli 2002

16. Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV, vom 12. Juni 1990 (BGBl. 1036, BGBl. III 2129-8-1-16), zuletzt geändert am 25. September 1990 durch das 6. Überleitungsgesetz (BGBl. I S. 2106)

Der Bebauungsplan, Bernhard Stürer, 2. Auflage, München 2001