

Stadt Oldenburg in Holstein

Begründung

zur Satzung über den

Bebauungsplan Nr. 24, 3. Änderung

für das Gebiet:

„Nördlich Holsteiner Straße, südlich des Marktes und westlich des Weges zwischen Rathaus und Parkdeck“

Entwurf / Stand Juni 2006

Architektur + Stadtplanung
Baum Ewers Dörnen GmbH
Oldenburg i.H.

Begründung und Umweltbericht gem. § 2a des Baugesetzbuches

I N H A L T

- 1.0 Allgemeine Grundlagen**
 - 1.1 Rechtsgrundlagen / Planverfasser
 - 1.2 Lage des Plangebietes und Bestand
- 2.0 Planungsanlass und Planungsziel**
- 3.0 Einordnung in die überörtliche und örtliche Planung**
- 4.0 Darlegung der städtebaulichen Ziele und Zwecke**
 - 4.1 Art der bauliche Nutzung, Nebenanlagen
 - 4.2 Maß der bauliche Nutzung
 - 4.3 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.4 Verkehrserschließung
 - 4.5 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung
 - 4.6 Ver- und Entsorgung
 - 4.7 Grünordnung
 - 4.8 Bodenordnung
- 5.0 Kosten und Finanzierung**
- 6.0 Umweltbericht**

1.0 Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen / Planverfasser

Der Ausschuss für Umwelt und Bauwesen der Stadt Oldenburg in Holstein hat am ... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24, 3. Änderung, beschlossen.

Dem vorliegenden Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Baum Ewers Dörnen GmbH in Oldenburg i.H. beauftragt.

1.2 Lage des Gebietes, Bestand

Der Plangeltungsbereich liegt in der Innenstadt der Stadt Oldenburg i.H., nördlich der Holsteiner Straße, südlich des Marktplatzes und westlich des Weges zwischen dem Rathaus und dem z. Z. noch vorhandenen Parkdeck.

Der Plangeltungsbereich ist in der Planzeichnung durch eine schwarze, unterbrochene Linie kenntlich gemacht.

Die Struktur innerhalb des Plangebietes ist zum einen durch ein marodes, stadtbildstörendes, öffentliches Parkhaus sowie durch eine ehemalige Ziergartenfläche westlich des Parkhauses gekennzeichnet. Nördlich grenzt der Rathausstandort sowie eine Bebauung am Markt nebst rückwärtiger Bebauung und Hoffläche an. Die historischen Gebäude am Markt sind denkmalgeschützt.

Zwischen dem Parkdeck und dem Markt steigt das Gelände an.

Das Parkhaus selbst ist von Böschungskanten umgeben, da das untere Parkdeckniveau bereits tiefer als die ursprüngliche Geländeform gelegt wurde.

Das Parkhaus wird über die Holsteiner Straße erschlossen. Ein öffentlicher Fußweg verbindet das Parkhaus mit dem Marktplatz. Östlich des Parkhauses liegt eine öffentliche Straße für die Erschließung der Geschäftslagen an der Straße Am Neuen Markt und der Kuhtorstraße.

Die städtebauliche Struktur im Umfeld des Plangebiets ist durch den Markt und dessen geschlossene Marktrandbebauung sowie auf der nördlichen Seite der Holsteiner Straße überwiegend durch großflächige Stellplatzanlagen, Lieferzonen und rückwärtige Lagen von Einzelhandelsgeschäften gekennzeichnet. Die hochbauliche Struktur wird hier durch eine heterogene Baustruktur, durch unterschiedliche Gebäudeausrichtungen und -höhen sowie unterschiedliche Dachausprägungen geprägt. Östlich des Plangebietes, direkt an der Flurstücksgrenze, befindet sich eine Garagenanlage.

An die südliche Seite der Holsteiner Straße grenzen Wohngrundstücke der Wohnbebauung Lankenstraße an, die durch eine Lärmschutzwand geschützt sind. Die Wohnbebauung ist rd. 60 m vom Straßenrand entfernt.

2.0 Planungsanlass und Planungsziel

Für den Plangeltungsbereich besteht ein rechtsgültiger Bebauungsplan (B-Plan Nr. 24 / Ursprungsplan). Zwecks Umsetzung der Planung bedarf es der Änderung dieses Bebauungsplanes.

Ziel der Planung ist die Stärkung der Innenstadt.

Zweck der Planung ist insbesondere die Erweiterung des Kerngebietes bis zur Holsteiner Straße für Innenstadt belebende Nutzungen.

Beabsichtigt ist z. Z. die Ansiedlung eines nahversorgungsrelevanten SB-Marktes. Der Bebauungsplan soll jedoch auch eine zukunftsweisende Entwicklungsoption für andere kerngebietstypische Nutzungen bieten.

Das marode Parkhaus soll abgerissen werden.

3.0 Einordnung in die überörtliche und örtliche Planung

Die Stadt Oldenburg i.H. ist gemäß der Landes- und Regionalplanung als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums eingestuft. Sie hat deshalb für ihren unmittelbaren Nahbereich die entsprechende zentralörtliche Versorgungsfunktion zu erfüllen. Das Planungsziel fügt sich dem zu Folge in die überörtliche Planung ein.

Die wirksame 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oldenburg i.H. stellt für das Flurstück 53/11 eine Fläche für den ruhenden Verkehr (Planzeichen Parkplatz) und ansonsten eine gemischte Baufläche dar.

Die Stadt Oldenburg i.H. verfügt über eine historisch gewachsene Innenstadt mit einer vielfältigen Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur.

Die Innenstadt soll als zentraler Versorgungsbereich der Stadt weiterhin Priorität gegenüber anderen Standorten der Versorgung haben.

Für die Entwicklung der Innenstadt ist deshalb die Bereitstellung von verschiedenartigen Entwicklungsbereichen / Lagen ein wichtiges Element im Rahmen der Innenstadt-gesamtentwicklung.

4.0 Darlegung der städtebaulichen Planung

4.1 Art der baulichen Nutzung, Nebenanlagen

Im Bebauungsplan ist für den Rathausstandort eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Desweiteren werden Kerngebiete ausgewiesen, wobei das Kerngebiet 1 ein bereits im Ursprungsplan festgesetztes Kerngebiet darstellt und das Kerngebiet 2 nunmehr geplant ist.

Das in der wirksamen 8. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellte Parkplatzsymbol ist im Erläuterungsbericht zu dieser Planung nicht konkret erläutert worden. Insofern kann es auch für eine größere Stellplatzanlage, bspw. für einen Einzelhandelsbetrieb, gelten.

In den Kerngebieten sind Tankstellen nicht zulässig, da sie mit der Zielsetzung der Planung nicht vereinbar sind und Tankstellenstandorte an mehreren Ausfallstraßen der Stadt vorhanden sind.

Spiel- und Automatenhallen sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, werden ausgeschlossen, da diese Nutzungen ebenfalls nicht mit der Zielsetzung der Planung zu vereinen sind. Zu nennen sind hier vielerorts aufgetretene Verdrängungsprozesse von Läden und die Beeinträchtigung der Umgebungsstruktur durch Amüsierbetriebe unter Ansprache des Sexual- und Spielbetriebs.

Die Festsetzungen hinsichtlich von Wohnungen in dem Gebäude im Kerngebiet 1, das unmittelbar an den Markt angrenzt, ist aus dem Ursprungsplan übernommen worden.

Das Errichten von fliegenden Bauten ist unzulässig, um eine schleichende, wenn auch zeitlich begrenzte Verbauung (z. B. auf Stellplatzflächen) zu unterbinden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundfläche (GR), von Grundflächenzahlen (GRZ) und der Vollgeschossigkeit bestimmt.

Die festgesetzte GR von 900 qm für den Rathausstandort ist aus dem Ursprungsplan übernommen worden und weiterhin umsetzbar.

Für das Kerngebiet 1 ist eine GRZ von 0,25 ausgewiesen. Im Ursprungsplan war eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Diese resultierte aus einer ehemals geplanten Überbauung im rückwärtigen Grundstücksbereich, die bis dato nicht umgesetzt wurde und nunmehr entfallen soll. Insofern wurde die GRZ angepasst.

Die festgesetzte GRZ von 0,75 im Kerngebiet 2 orientiert sich an der höchstmöglichen baulichen Entwicklung in diesem Gebiet mit hochbaulichen Anlagen.

Die GRZ kann i. V. m. Stellplätzen, Nebenanlagen usw. bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden. Der besondere städtebauliche Grund liegt hierfür bei der spezifischen Standortbedingung, die sich durch einen sehr hohen Bedarf an überbaubarer Fläche auf begrenzten Grundstücksverhältnissen auszeichnet. In der Abwägung wird der verdichteten Innenentwicklung Vorrang vor einer neuen, flächenintensiven Erschließung auf unerschlossenen Flächen eingeräumt.

Am Marktplatz sind aus stadtgestalterischen Gründen eine zwingende Vollgeschossigkeit von 2 Vollgeschossen festgesetzt. Diese Festsetzung ist aus dem Ursprungsplan übernommen worden. Darüber hinaus sind die weiteren Geschossfestsetzungen als Höchstmaß bestimmt. Im Kerngebiet 1 und auf der Fläche für den Gemeinbedarf wurden die Festsetzungen ebenfalls aus dem Ursprungsplan übernommen worden.

Der Bebauungsplan bietet die Möglichkeit entlang der Holsteiner Straße eine größere Gebäudekubatur in zweigeschossiger Form zu errichten. In der Nachbarschaft sind ebenfalls große Gebäudekubaturen vorzufinden, teilweise mit noch höherer Geschossigkeit. Die festgesetzte Zweigeschossigkeit im Kerngebiet 2 bewirkt eine Höhenabstufung zwischen dem höher gelegenen und höher bebauten Rathaus- /Marktplatzbereich und der Holsteiner Straße. Inwieweit ein Grundstückseigentümer diese Möglichkeit ausschöpft oder unterschreitet, bleibt ihm letztendlich freigestellt.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien /-grenzen definiert.

Die festgesetzten Baulinien /-grenzen im Kerngebiet 1 sind aus dem Ursprungsplan übernommen worden. Allerdings wurde die rückwärtige Überbaumöglichkeit auf dem Flurstück 51/19 herausgenommen, da sie bis dato nicht umgesetzt wurde und aufgrund der Entwicklungsmöglichkeit im Kerngebiet 2 sowie der erhaltenswerten Grünzonierung im mittleren Plangebiet nunmehr nicht mehr umgesetzt werden soll.

Desgleichen wurden die Baugrenzen für den Rathausstandort an den Bestand und die neue Planung angepasst, wobei die so genannte Sägezahnstruktur entlang des Fußweges aus dem Ursprungsplan weitestgehend übernommen wurde. Dennoch wurde die Baugrenze entlang des Fußweges der tatsächlichen Bebauung und der öffentlich begehbaren Fläche angeglichen.

Die festgesetzte Baulinie zwischen den Kerngebieten 1 und 2 definiert eine neue Grundstücksgrenze mit Grenzbebauung. Diese Bodenneuordnung ist bereits vertraglich, durch notariell geschlossenen Kaufvertrag zwischen den jeweiligen Grundstückseigentümern, fixiert. In diesem Vertrag ist auch eine Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht von 5 m Breite) nördlich der Baulinie vereinbart, dass für Notfahrzeuge und für Reparaturzwecke an dem Gebäude genutzt werden kann.

Die Baugrenzen-Festsetzung entlang der westlichen Grundstücksgrenze auf dem Flurstück 51/21 bedeutet i. V. m. der festgesetzten Bauweise, dass ein Hauptgebäude mit einem Abstand errichtet werden kann oder dass ein Heranbauen an die Grenze gestattet werden darf, wenn landesrechtliche Bestimmungen nicht entgegenstehen. Gem. dem Ursprungsplan ist auf dem benachbarten Grundstück (Flurstück 51/8) ein 2-geschossiges Flachdachgebäude in geschlossener Bauweise zulässig, wobei die Baugrenze ebenfalls teilweise an der Grundstücksgrenze verläuft. Es gilt § 6 Abs. 1 LBO.

Für die tatsächlich vorhandene Garagenanlage auf dem Flurstück 51/8 besteht nach Auskunft des Kreises keine Baulasteintragung zur Sicherung von Abstandflächen auf dem Flurstück 51/21.

Darüber hinaus nennt die LBO eine Reihe von baulichen Anlagen, die in den Abstandflächen sowie ohne eigene Abstandflächen errichtet werden können.

Die östliche Baugrenze orientiert sich an einer geplanten Leitungstrasse und einem entsprechend einzuhaltenden Abstand zu einer geplanten Schmutzwasserleitung als Hausanschlussleitung für das Rathaus.

4.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird hinsichtlich des Fahrverkehrs hauptsächlich über die Holsteiner Straße und die öffentliche Straße im Plangebiet erschlossen. Die Anfahrbarkeit des Kerngebiets 2 kann über den vorhandenen Ausbauzustand der Holsteiner Straße gewährleistet werden. Eine eingeschränkte Anfahrbarkeit der Gebäude am Markt besteht über den Marktplatz.

Private Stellplätze sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Auf dem Parkdeck befinden sich 31 Stellplätze, die für das Rathaus als notwendige Stellplätze öffentlich-rechtlich, in Form einer Eintragung einer Baulast, gesichert sind. Wegen des geplanten Abbruchs des Parkdecks bedarf es einer Löschungsbewilligung dieser Baulast. Die

31 Stellplätze sind inzwischen gem. § 55 LBO rechtlich neu nachgewiesen.

Die Stadt Oldenburg i.H. entwickelt derzeit ein Konzept für die Neuanlage von dezentralen, ebenerdigen Park-/ Stellplätzen im Innenstadtbereich, um die künftig fortfallenden Park- und Stellplätze zu kompensieren. Das Parkhaus verfügt über 205 Stellplätze in für Benutzer unattraktiver Form. Davon stehen 174 Stellplätze der Öffentlichkeit zur Verfügung.

Das Konzept sieht z. Z. insgesamt 148 neue, zentrumsnahe Stellplätze vor. Es sind folgende Flächen durch den Ausschuss für Umwelt und Bauwesen am 14.09.2005 empfohlen worden:

- P1 - ehemalige Diakonie / Holsteiner Straße
- P2 - Schuhstraße / Hospitalstraße
- P4 - Schwimmhalle / Göhler Straße
- P6 - Markt 28 / rückwärtiges Grundstück

Die konkrete Aufteilung der Stellplatzanzahl je Parkfläche befindet sich zur Zeit in der Umsetzung.

Die Flächen P1 und P2 sind planungsrechtlich über Bebauungspläne gesichert. Die Fläche P4 ist im Grundbesitz der Stadt. Dieses sichert u. a. eine zügige Umsetzung des Konzeptes. Weitere Parkplatzstandorte sind in der Diskussion.

Darüber hinaus hat die Stadt einen vorhandenen Parkplatz Hinter den Höfen für einen Zeitraum vom 01.07.2005 bis 31.12.2010 angepachtet. Dieser Parkplatz verfügt über 65 Parkplätze und steht der Öffentlichkeit zur Verfügung.

Insgesamt gesehen gruppieren sich die konzipierten Park-/ Stellplätze um den Innenstadtkern herum und bieten entsprechende Anfahrmöglichkeiten aus verschiedenen Richtungen. Ein gezieltes Aufsuchen ist daher möglich; der Zielverkehr wird zudem auf verschiedene Zufahrtstraßen verteilt.

Das Flurstück 51/19 wird derzeit über eine private Zufahrt über die Flurstücke 51/8 und 51/15 rückwärtig, von der Holsteiner Straße aus, erschlossen. Diese Zufahrt wird durch die Planung nicht berührt und wird privatrechtlich geregelt. Auf dem Flurstück 51/19 war gem. dem Ursprungsplan eine Stellplatzanlage geplant. Sie nahm Bezug auf die mögliche Überbaubarkeit. Da diese Überbaubarkeit nicht mehr zulässig ist und die vorhandene, befestigte Hoffläche für den erforderlichen Stellplatzbedarf ausreicht, wird auf eine Festsetzung einer gesonderten Stellplatzanlage verzichtet.

Die Anbindung des Plangebietes an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über den Marktplatz.

Das Plangebiet ist zu Fuß und per Rad sehr gut erreichbar. Es bestehen straßenparallele Wege entlang der Holsteiner Straße sowie eine direkte Marktanbindung.

4.5 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Die getroffenen örtlichen Bauvorschriften für die Fläche für den Gemeinbedarf und das Kerngebiet 1 sind im Wesentlichen aus dem Ursprungsplan übernommen worden. Sie spiegeln stadtgeschichtliche Bezüge wieder.

In Anlehnung an die überwiegende Gestaltung der Umgebungsbebauung mit geneigten Dächern sollen im Kerngebiet 2 Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 35° errichtet werden. Die Dacheindeckung soll mit roten oder rotbraunen Dachsteinen erfolgen.

Das Errichten von Verkaufsstellen in Form von offenen oder geschlossenen Verkaufsständen, -buden und -wagen außerhalb von Gebäuden ist unzulässig, um eine schleichende, wenn auch zeitlich begrenzte Verbauung (z. B. auf Stellplatzflächen) zu unterbinden.

Zur Wahrung des Stadtbildes sind blinkende und reflektierende Werbeanlagen nicht zulässig, da diese über einen hohen Störungsgrad verfügen würden.

4.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird über den Anschluss an bestehende Einrichtungen, durch Maßnahmen und über Netze der Ver- und Entsorgungsträger auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften und Regelwerke sichergestellt. Für die Erschließung der geplanten Baumaßnahme im Kerngebiet 2 bedarf es entsprechender Erweiterungen beziehungsweise Ergänzungen.

Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die satzungsrechtlichen Vorgaben der Stadt Oldenburg i.H und der Ver- und Entsorgungsbetriebe.

Die Strom- und die Wasserversorgung erfolgt durch die E.ON Hanse AG.

Die Abwasserbeseitigung des belasteten Abwassers unterliegt der Aufgabe der Stadt Oldenburg i.H. Das Abwasser wird über entsprechende Leitungen abgeführt.

Die Aufgabe der Abfall- und Wertstoffsammlung wird durch den ZVO wahrgenommen. Das Abfahren erfolgt gem. den Vorgaben des ZVO.

In unmittelbarer Nähe befinden sich keine Gasversorgungsleitungen. Deswegen ist eine Versorgung mit Gas nur möglich, wenn entsprechend Leitungen über eine größere Entfernung herangeführt werden.

Die Löschwasserversorgung wird mit 96 cbm Wasser pro Stunde für 2 Stunden im Umkreis von 300 m über die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt.

Die Zufahrten zum Baugrundstück für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung und der geltenden DIN -Norm genügen.

Das anfallende Niederschlagswasser von Dächern gilt allgemein als unbelastet. Das Oberflächenwasser von den Stellplatzflächen gilt allgemein als normal verschmutzt.

Grundsätzlich ist eine Ableitung in das vorhandene Netz vorgesehen.

Für die Gebäude im nördlichen Plangebiet ist die Regenwasserableitung bereits geregelt.

Im Kerngebiet 2 sind Leitungsrechte zugunsten von Ver- und Entsorgungsträgern festgesetzt. Hier verläuft eine vorhandene Regenwasserleitung. Zudem ist eine parallele Schmutzwasserleitung als Hausanschlussleitung für das Rathaus geplant.

4.7 Grünordnung

Im westlichen Bereich des geplanten Kerngebietes 2 wird ein aufgelassener Garten überplant. Der ehemalige Garten stellt eine Brachfläche im Innenstadtbereich dar, die für eine Entwicklung, ähnlich der Umgebungsstrukturen, genutzt werden soll.

Der vorhandene alte Baumbestand im Kerngebiet 1 ist weitestgehend zum Erhalt festgesetzt, da er den rückwärtigen Hofbereich der Marktbebauung maßgeblich gliedert. Lediglich ein Apfelbaum kann aufgrund der Nähe zur geplanten Bebauung entfallen.

Die ortsbildprägende Baumgruppe an der Holsteiner Straße ist zwecks Anlage von Stellplätzen und der Kundenzufahrt bereits auf genehmigter Basis beseitigt worden. Im ursprünglichen Bebauungsplan war der Erhalt der Bäume nicht festgesetzt. Die Rasenfläche war insgesamt als öffentliche Grünanlage ausgewiesen. Die als Ersatz zu pflanzenden Bäume werden in Abstimmung mit der Stadt Oldenburg an geeignete Stellen im Stadtgebiet gesetzt.

Die vorhandene Fläche mit Strauchbewuchs am Gehweg zum Rathaus soll erhalten werden.

4.8 Bodenordnung

Zwecks Umsetzung der Planung erfolgt eine Bodenordnung im südlichen Bereich der Flurstücke 51/19 und 53/6.

5.0 Kosten und Finanzierung

Im Rahmen der Planung fallen Kosten für die Stadt Oldenburg i.H. an. Dabei handelt es sich um die Neuanlage von Park-/ Stellplätzen. Zur Zeit werden diese Kosten mit insgesamt EUR 247.000,00 beziffert. Hinzu kommen eine noch auszuhandelnde Pacht für den vorgesehenen Parkplatz P6 und die jährliche Pacht für den Parkplatz Hinter den Höfen von EUR 1.200,00.

Für die geplante Hausanschlussleitung für das Rathaus sind noch keine konkreteren Planungen erfolgt. Somit können auch noch keine Kosten ermittelt werden.

Das z. Z. geplante Neubauvorhaben im Kerngebiet 2 (SB-Markt) nebst Abriss des Parkhauses sowie damit verbundener Kosten für Erschließung, Ausgleich etc. werden privat finanziert.

6.0 Umweltbericht

6.1 Einleitung

6.1.1 Angaben über den Standort und Art und Umfang der Planung

Der Plangeltungsbereich liegt in der Innenstadt der Stadt Oldenburg i.H., nördlich der Holsteiner Straße, südlich des Marktplatzes und westlich des Weges zwischen dem Rathaus und dem z. Z. noch vorhandenen Parkdeck.

Die Struktur innerhalb des Plangebietes ist zum einen durch ein marodes, stadtbildstörendes, öffentliches Parkhaus sowie durch eine ehemalige Ziergartenfläche westlich des Parkhauses gekennzeichnet. Nördlich grenzt der Rathausstandort sowie eine Bebauung am Markt nebst rückwärtiger Bebauung und Hoffläche an. Die historischen Gebäude am Markt sind denkmalgeschützt.

Zwischen dem Parkdeck und dem Markt steigt das Gelände an.

Das Parkhaus selbst ist von Böschungskanten umgeben, da das untere Parkdeckniveau bereits tiefer als die ursprüngliche Geländeform gelegt wurde.

Im Kerngebiet I befindet sich alter Baumbestand.

Das Parkhaus wird über die Holsteiner Straße erschlossen. Ein öffentlicher Fußweg verbindet das Parkhaus mit dem Marktplatz. Östlich des Parkhauses liegt eine öffentliche Straße für die Erschließung der Geschäftslagen an der Straße Am Neuen Markt und der Kuhtorstraße.

Ziel der Planung ist die Stärkung der Innenstadt.

Zweck der Planung ist insbesondere die Erweiterung des Kerngebietes bis zur Holsteiner Straße für Innenstadt belebende Nutzungen.

Beabsichtigt ist z. Z. die Ansiedlung eines nahversorgungsrelevanten SB-Marktes. Der Bebauungsplan soll jedoch auch eine zukunftsweisende Entwicklungsoption für andere kerngebietstypische Nutzungen bieten.

Das marode Parkhaus soll abgerissen werden.

Auf Grund der Einbindung der Planung in bestehende Strukturen und des sehr gut geeigneten Standorts zur Innenstadtentwicklung ist eine Standortalternativprüfung nicht erforderlich.

Das Plangebiet ist unterteilt in Baugebietsflächen (rd. 7.300 qm) und Verkehrsflächen (rd. 700 qm). Die Struktur im nördlichen Plangebiet bleibt in seiner bisherigen Form weitestgehend erhalten; der südliche Bereich des Plangebietes kann einer massiven Überbauung zugeführt werden.

6.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan

Sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden

Ein Ziel der Planung ist die Innenentwicklung, d. h., dass innerstädtische Flächen für Nachverdichtungen oder eine Überbauung in Anspruch genommen werden sollen. Dieses trägt zu einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden bei, da die Innenentwicklung einer Außen- oder Randentwicklung in Form der Neuversiegelung von Flächen entgegenwirkt.

Umweltschutzziele

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.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Nach Aussage der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Allerdings sind u. a. die Belange des Biotop- und Artenschutzes zu beachten. In diesem Zusammenhang sind die Vorschriften des § 42 BNatSchG (besonders und/oder streng geschützte Arten) anzuwenden.

Ein ausreichender Schallschutz, als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse, erfordert eine sachgerechte Konkretisierung dieses Ziels in der Bauleitplanung und zwar auf der Grundlage immissionsschutzrechtlicher Gesetzes- und Normvorgaben. Insofern wurde die Schallentwicklung im Zusammenhang mit dem geplanten SB-Markt begutachtet.

Um die o. g. Umweltbelange /-ziele zu berücksichtigen, wurden folgende Fachplanungen erarbeitet:

- Schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben Netto-Markt von der TÜV NORD Umweltschutz Rostock GmbH & Co.KG
- Grünordnerischer Fachbeitrag nebst artenschutzrechtlicher Bewertung von dem Landschaftsarchitekten G. ter Balk, Lübeck

Die Ergebnisse der Fachplanungen sind in den Bebauungsplan eingeflossen.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch

Bezüglich des Schutzgutes Mensch ist der Schutz vor Lärmimmissionen eine vorrangige Aufgabe zur Sicherung gesunder Lebensverhältnisse. Bei der Planung wird ein besonderes Augenmerk auf die Entladezone und auf die Verkehrsbewegungen im Zusammenhang mit dem geplanten SB-Markt gelegt

Die schalltechnische Untersuchung vom TÜV NORD kommt zu folgendem Ergebnis: „Die Berechnungen zeigen. Dass beim bestimmungsgemäßen Betrieb des NETTO-Marktes an schutzbedürftigen Nutzungen im Bereich der Kerngebietsflächen Beurteilungspegel von max. 56,1 db(A) im Tag- und von max. 41,8 db(A) im Nachtzeitraum durch den NETTO-Markt hervorgerufen werden. Der Richtwert für Kern- und Mischgebiete wird damit im Tag- und Nachtzeitraum an den entsprechenden Immissionsorten unterschritten. An den Immissionsorten, an denen eine Vorbelastung durch die anliegenden Geschäfte auftreten kann, liegen die Beurteilungspegel, die durch den NETTO-Markt hervorgerufen werden, im Tag- und Nachtzeitraum mehr als 6 db(A) unterhalb des Richtwertes von 60 dB(A) tags und 45

dB(A) nachts. (...) An schutzbedürftigen Nutzungen im Bereich der Wohnbauflächen werden Beurteilungspegel von max. 46,8 dB(A) im Tag- und von max. 29,6 dB(A) im Nachtzeitraum durch den NETTO-Markt hervorgerufen werden. Der Richtwert für allgemeine Wohngebiete wird damit durch Geräuschimmissionen des NETTO-Marktes an allen Immissionsorten des WA-Gebietes um mehr als 6 dB(A) im Tag- und Nachtzeitraum unterschritten. (...) Die Immissionsdruckpegel der Geräuschspitzen liegen an allen Immissionsorten im Tageszeitraum weit unterhalb der zulässigen Spitzenwerte für allgemeine Wohngebiete von 85 dB(A) und für Kerngebiete von 90 dB(A). Im Nachtzeitraum treten keine Spitzenpegel auf. Geräuschimmissionen des Verkehrsaufkommens auf der öffentlichen Straße in einem Umkreis von 500 m zum Marktstandort erhöhen sich um weniger als 3 dB(A). Es erfolgt, sofort nachdem die Fahrzeuge den Parkplatz verlassen haben, eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr.“¹

Bewertung

Gemäß den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung ist mit keiner wesentlichen Verschlechterung der Lärmsituation zu rechnen.

Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet hat für das Klima der Stadt eine untergeordnete Bedeutung. Es handelt sich weder um ein wichtiges Kaltluftentstehungsgebiet, noch liegen im Plangebiet wichtige Austauschbahnen.

Die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet werden durch einen hohen Versiegelungsgrad in den bereits bebauten Bereichen und durch die unversiegelten Flächen geprägt. In den bebauten Bereichen herrschen i. d. R. ungünstige klimatische Bedingungen mit geringer Luftfeuchtigkeit und hohen Tagestemperaturen vor; im Bereich der Freiflächen fallen die Bedingungen hingegen günstiger aus.

Die vorhandenen Einzelbäume und Gehölzstrukturen im Plangebiet und dessen Umgebung tragen durch Aufnahme und Bindung von Luftschadstoffen sowie durch Abgabe von Sauerstoff zur Luftregeneration bei.

Emissionsquellen für Luftschadstoffe existieren nicht, abgesehen von dem Verkehr auf der stark befahrenen Holsteiner Straße.

Bewertung

Eine Bebauung bzw. Versiegelung hat grundsätzlich negative Auswirkungen auf das lokale Kleinklima.

Im vorliegenden Fall wird im mittleren Plangebiet jedoch eine ursprünglich geplante Überbauung zurückgenommen, so dass hier der unversiegelte Charakter erhalten bleibt. Negative Auswirkungen auf das Klima der Stadt sind nicht zu erwarten.

Durch die siedlungsstrukturell integrierte Lage des Standortes ist eine sehr gute Erreichbarkeit zu Fuß oder per Rad gegeben. Damit können Kfz-Verkehre durchaus minimiert werden, was wiederum zu einer minimierten Luftbelastung führt.

¹ Aus: Schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben NETTO-Markt, TÜV NORD Umweltschutz, Rostock, Februar 2006

Schutzgut Boden

Auf der Grundlage der durchgeführten Verfahrensschritte und den vorliegenden Kenntnissen der Stadtverwaltung sowie der entsprechenden Behörden können Beeinträchtigungen der Böden durch Altlasten weder vermutet noch festgestellt werden.

„Im Südwesten des Plangebietes befindet sich eine ehemalige, von Mauern umgebene Gartenfläche. Bis vor Kurzem bestand das Areal aus einer Gehölzfläche mit dichtem Baumbestand, vorwiegend aus Fichten und Obstgehölzen und mit einem hohem Anteil an Efeu. Die Fläche wurde im Februar 2006 mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein gerodet, um die für das Bauvorhaben notwendigen Rodungsarbeiten vor Beginn der Brutzeit (15.03.) abzuwickeln.

Im aktuellen Zustand handelt es sich um eine baum- und strauchfreie Fläche mit krautigem Aufwuchs und Efeubewuchs, die einem „Waldboden“ ähnlich ist. Die Böschungsbereiche des Parkhauses weisen ebenfalls einen Efeubewuchs bzw. an den steileren Stellen vegetationsfreien Rohboden auf.“²

Bewertung

Das Schutzgut Boden wird durch die Neubebauung beeinflusst. Dennoch wird der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden berücksichtigt, da die Entwicklung innerhalb eines ansonsten infrastrukturell erschlossenen Stadtgebiets in einem wesentlich günstigeren Verhältnis steht, als beispielsweise eine Ansiedlung auf der so genannten grünen Wiese ohne jegliche Erschließungsvoraussetzungen. Eine Ansiedlung dort würde wesentlich gravierendere Auswirkungen auf den Grund und Boden haben.

Weitergehende Auswirkungen auf den Boden entstehen durch die Planung nicht. Damit ist lediglich eine geringe, lokale Beeinträchtigung zu sehen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

„Strukturarme Zierflächen

Im rückwärtigen Bereich des Rathauses und der Bebauung am Marktplatz befinden sich private sowie öffentliche Gartenflächen, die sich vorwiegend durch großflächige Zierrasenflächen mit einzelnen Zier- und Nutzbeeten sowie Strauchgruppen und Obstgehölzen und kleinteilig versiegelten Bereichen für Wege und Terrassen auszeichnen. Der öffentliche Gartenbereich hinter dem Rathaus gliedert sich in einen wie oben beschriebenen „grünen“ Garten und einen eher steinernen, mit Kies ausgelegten und von alten Bäumen bestandenen „Platzbereich“.

Zu den strukturarmen Zierflächen zählen außerdem die Beete entlang des Fußweges und der Anlieferstraße zwischen Rathaus und Holsteiner Straße, die mit bodendeckenden Ziersträuchern, wie z.B. Rosen und Cotoneaster bepflanzt sind, sowie der Zierrasen an der Holsteiner Straße.

Baum- und strauchfreie ehemalige Gartenfläche

Im Südwesten des Plangebietes befindet sich eine ehemalige, von Mauern umgebene Gartenfläche. Bis vor Kurzem bestand das Areal aus einer Gehölzfläche mit dichtem

² aus: Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 24, 3. Änderung, Landschaftsarchitekt G. ter Balk, Lübeck, Februar 2006

Baumbestand, vorwiegend aus Fichten und Obstgehölzen und mit einem hohem Anteil an Efeu. Die Fläche wurde im Februar 2006 mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein gerodet, um die für das Bauvorhaben notwendigen Rodungsarbeiten vor Beginn der Brutzeit (15.03.) abzuwickeln. (...)

Im aktuellen Zustand handelt es sich um eine baum- und strauchfreie Fläche mit krautigem Aufwuchs und Efeubewuchs, die einem „Waldboden“ ähnlich ist. Die Böschungsbereiche des Parkhauses weisen ebenfalls einen Efeubewuchs bzw. an den steileren Stellen vegetationsfreien Rohboden auf.

Gehölzstrukturen

Im rückwärtigen, öffentlich zugänglichen Bereich des Rathauses befinden sich Baumgruppen aus alten, ausgewachsenen Bäumen. Bei den prägnantesten Bäumen handelt es sich um zwei Walnussbäume, eine Buche und eine Kastanie. Die Baumgruppen stellen markante Strukturen im Hofbereich der Marktbebauung dar und übernehmen eine kleinklimatische Funktion in der bebauten Umgebung. Auf den Gartenflächen hinter der Bebauung am Marktplatz stehen außerdem mehrere Obstgehölze.

Entlang der Holsteiner Straße außerhalb des Bebauungsplangebietes verläuft auf der nördlichen Straßenseite eine Baumreihe aus Eichen in einem Grünstreifen, die als lineares Element den Straßenzug nachzeichnet.

Faunistische Lebensräume

Für die ehemalige Gartenfläche und den Bereich des Parkhauses ist entsprechend den Anforderungen der Unteren Naturschutzbehörde (Stellungnahme vom 02.01.2006) eine faunistische Potenzialanalyse und artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt worden. Die gutachterliche Bewertung basiert auf einer Ortsbegehung durch das Büro BIOPLAN im Januar 2006.

Die Untersuchung konzentrierte sich auf Tiergruppen, für die im Untersuchungsgebiet besonders geeignete Lebensraumbedingungen vorherrschen. Schwerpunkt der Prüfung ist die Betrachtung potenzieller Vorkommen der beiden europarechtlich relevanten Tiergruppen: europäische Vogelarten und Fledermäuse.

Das Untersuchungsgebiet (im Zustand vor Februar 2006) wird potenziell von 2 Fledermausarten und 35 Brutvogelarten besiedelt. Unter ihnen sind die beiden Fledermausarten sowie die Waldohreule nach § 10, Abs. 2, Nr. 11 BNatSchG streng geschützt. Alle anderen Arten sind besonders geschützt. Beide Tiergemeinschaften können als typisch für den Lebensraum eingeschätzt werden.

Alle potenziell vorkommenden Vogelarten zählen zu den mehr oder weniger häufigen mitteleuropäischen Brutvogelarten, die gern und oft baumbestandene Lebensräume in Siedlungsbereichen bewohnen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass ihnen ein kurzfristiges Ausweichen in benachbarte Lebensräume, wie die Wohnsiedlung Lankenstraße südlich der Holsteiner Straße, möglich ist. Daher war es nach Auffassung der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein bereits im Februar 2006 möglich, die Gehölze im „verwilderten“ Garten zu beseitigen. Ziel war es, die Rodung noch vor der dem Einsetzen der Brutzeit durchzuführen.

Die beiden potenziell vorkommenden Fledermausarten könnten im Parkhaus geeignete Wochenstubenquartiere zur Aufzucht ihrer Jungen finden. Allerdings sind weder das Parkhaus noch der angrenzende (ehemalige) Garten als besonders günstige Quartierstandorte einzustufen. Nach Aussage des Biologen ist die Wahrscheinlichkeit, dass tatsächlich

Fledermäuse vorkommen, eher als gering zu betrachten. Trotzdem muss aufgrund der vorgefundenen Strukturen von einem potenziellen Vorkommen ausgegangen werden.“³

Bewertung

„Der Großteil der Bäume im Kerngebiet 2 ist (...) gerodet worden. (...) Die als Ersatz zu pflanzenden Bäume werden in Abstimmung mit der Stadt Oldenburg an geeignete Stellen im Stadtgebiet gesetzt.

Den beiden recht anpassungsfähigen Fledermausarten dürfte es grundsätzlich möglich sein, in der näheren Umgebung geeignete Ausweichquartiere und -lebensräume zu finden.

Durch die geplante Umgestaltung des untersuchten Bereiches, die in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde mit der Rodung der Fläche bereits begonnen hat, wird für die Tierarten eine mittlere Betroffenheit prognostiziert. Allerdings ist für keine der potenziell vorkommenden Arten von einer erheblichen Beeinträchtigung durch das Vorhaben auszugehen, da ein Ausweichen der Arten in die unmittelbare Umgebung sowohl kurzfristig als auch langfristig möglich erscheint. Sofern geeignete Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt werden, ist eine Befreiung nach § 62 BNatSchG von den Verboten des § 42 BNatSchG aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich.“⁴

Schutzgut Wasser

Auf der Grundlage der durchgeführten Verfahrensschritte und den vorliegenden Kenntnissen der Stadtverwaltung sowie der entsprechenden Behörden können Beeinträchtigungen des Grundwasser durch Schadstoffeinträge weder vermutet noch festgestellt werden.

Auf den unversiegelten Bereichen im mittleren Plangebiet ist eine Versickerung des anfallenden Regenwassers, wie bisher, möglich.

Das anfallende Niederschlagswasser von Dächern und Stellplatzbereichen gilt allgemein als unbelastet bzw. normal verschmutzt. Grundsätzlich ist eine Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers im Bereich des Kerngebietes 2 in das vorhandene Netz vorgesehen. Für die Gebäude im Kerngebiet 1 ist die Regenwasserableitung bereits geregelt.

Bewertung

Da die Flächen bereits bebaut, überprägt und vorbelastet sind (Verdichtungen, Abgrabungen), sind auch keine erheblichen Beeinträchtigungen für besonders hochwertige Funktionen des Schutzgutes Wassers zu erwarten, zumal eine ordnungsgemäße Beseitigung des Ab- und Oberflächenwassers erfolgt.

Schutzgut Landschaft

Bei der Betrachtung des Landschafts-/ Ortsbildes fällt der Blick zunächst auf Verkehrsflächen sowie auf überprägte Grundstücksflächen im rückwärtigen Bereich der Geschäftslagen. In den angrenzenden Bereichen mit Wohnbebauung sind gärtnerisch gestaltete Flächen vorhanden.

³ aus: Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 24, 3. Änderung, a. a. O.

⁴ aus: Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 24, 3. Änderung, a. a. O.

Bewertung

Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft im Plangebiet und in seiner näheren Umgebung ist städtisch überformt.

Aufgrund der geringen Bedeutung des Plangebietes für das Landschaftsbild ist keine Umwelterheblichkeit festzustellen.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, wie wertvolle Bauten oder archäologische Schätze, sind bis auf zwei denkmalgeschützte Gebäude am Markt nicht vorhanden.

Bewertung

Die denkmalgeschützten Gebäude werden in ihrer Wirkung nicht beeinträchtigt, da sie bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt durch die Strukturen entlang der Holsteiner Straße verdeckt werden.

Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzgütern bestehen vielfältige Wirkungszusammenhänge bzw. Austauschprozesse. Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erfolgen über verschiedene Wirkpfade, die sich in der Regel über mehrere Schutzgüter erstrecken und zu Wirkketten verkoppeln lassen.

In urbaner Umgebung werden die Wechselwirkungen insbesondere anthropogen, d. h. durch den Menschen beeinflusst.

Es lassen sich folgende Wirkketten aufzeigen:

- Versiegelung > Vernichtung offener Bodenstrukturen > Erhöhung des Oberflächenwasseranfalls
- Versiegelung > Vernichtung von Lebensräumen von Tieren und von Pflanzenstandorten
- Versiegelung > Wärmeabstrahlung von versiegelten Flächen > Einfluss auf das lokale Kleinklima
- Stellplatzbau > Schallimmissionen > Einfluss auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Stellplatzbau > Erhöhung der Verschmutzungsgefahr durch Schadstoffeinträge in Boden und Grundwasser

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bei Realisierung der Planung wird die bestehende Umweltsituation gegenüber dem jetzigen Zustand nicht erheblich mehr beeinträchtigt.

Der Versiegelung von Flächen steht der Erhalt des Grünbereiches im mittleren Plangebiet gegenüber.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Umweltsituation zum einen auf dem jetzigen Status Quo.

Weitere bauliche Entwicklungen oder bauliche Veränderungen bleiben zudem auf der Grundlage des Ursprungsplanes zulässig. Damit wäre eine massive Versiegelung des Grünbereiches im mittleren Plangebiet verbunden (Bebauung und Stellplätze).

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Für die gerodete Baumgruppe vor dem Parkdeck werden als Ersatz Bäume an geeigneten Stellen im Stadtgebiet gepflanzt.

„Für keine der im Gebiet vorkommenden besonders und streng geschützten Arten wird eine erhebliche Beeinträchtigung prognostiziert. Allen ist es vermutlich möglich, kurzfristig in die nähere Umgebung auszuweichen.

Allerdings sollte nach Aussage des Gutachters ort- und zeitnah ein geeigneter Ersatzlebensraum vorgesehen werden, damit den Tieren ein dauerhaftes Ausweichen in einen neuen Lebensraum ermöglicht werden kann. Denkbar wäre hierfür z.B. die Anlage einer Hochstamm-Obstwiese am Stadtrand. Für den Verlust potenzieller Quartiere sollten für die betroffenen Fledermausarten noch vor Vorhabensbeginn artspezifische Nistkästen in der Nähe des Plangebietes angebracht werden.

Sofern die Bauausführung (Abriss der Gebäude und Rodung der Gehölze) außerhalb der Vogelbrut- und Wochenstubenzeit der Fledermäuse durchgeführt wird, dürften die Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG nicht eintreten und eine Befreiung nach § 62 BNatSchG nicht erforderlich sein.

Um jedoch Rechtssicherheit zu erhalten, ist vor Beginn des Abrisses nach Maßgabe der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein (Merkblatt „Artenschutzrechtliche Bestimmungen“, 22.02.2006) zu prüfen, ob Vögel am oder im Gebäude brüten oder Fledermäuse ihr Sommerquartier zur Jungenaufzucht dort eingerichtet haben. Es ist vor Bauausführung ein Ergebnisprotokoll über die Besichtigung zu führen.

Bei einem tatsächlich vorhandenen Brutgeschäft oder Vorkommen, muss vor dem Abriss des Parkhauses eine Befreiung gem. § 62 BNatSchG für die Verbote des § 42 BNatSchG beim Landesamt für Natur und Umwelt beantragt werden.“⁵

6.3 Zusätzliche Angaben

6.3.1 Verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

Um die Art und den Umfang der Umweltauswirkungen bestimmen und umweltfachlich prüfen zu können, wurden zunächst Bestandsaufnahmen durchgeführt. Zudem wurde eine Auswertung relevanter Fachplanungen, -gutachten und -gesetze vorgenommen. Darüber hinaus wurden die vorliegenden Äußerungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange über den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung berücksichtigt.

⁵ aus: Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 24, 3. Änderung, a. a. O.

Nennenswerte Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben des Umweltberichtes ergaben sich nicht.

6.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Nach Realisierung der Planung sieht die Stadt Oldenburg i.H. eine Überwachung vor. Das so genannte Monitoring wird sich auf die Einhaltung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen beziehen.

6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Plangeltungsbereich liegt in der Innenstadt der Stadt Oldenburg i.H., nördlich der Holsteiner Straße, südlich des Marktplatzes und westlich des Weges zwischen dem Rathaus und dem z. Z. noch vorhandenen Parkdeck.

Ziel der Planung ist die Stärkung der Innenstadt.

Zweck der Planung ist insbesondere die Erweiterung des Kerngebietes bis zur Holsteiner Straße für Innenstadt belebende Nutzungen.

Beabsichtigt ist z. Z. die Ansiedlung eines nahversorgungsrelevanten SB-Marktes. Der Bebauungsplan soll jedoch auch eine zukunftsweisende Entwicklungsoption für andere kerngebietstypische Nutzungen bieten.

Das marode Parkhaus soll abgerissen werden.

Das Plangebiet ist unterteilt in Baugebietsflächen (rd. 7.300 qm) und Verkehrsflächen (rd. 700 qm). Die Struktur im nördlichen Plangebiet bleibt in seiner bisherigen Form weitestgehend erhalten; der südliche Bereich des Plangebietes kann einer massiven Überbauung zugeführt werden.

Im Bereich des Parkhauses und des ehemaligen Gartens wird ein potenzielles Vorkommen von 2 Fledermausarten und 35 Brutvogelarten prognostiziert, wobei die beiden Fledermausarten und die Waldohreule streng geschützt und die anderen Brutvogelarten besonders geschützt sind. Es handelt sich bei dem Vorkommen jedoch nur um eine Prognose, da die Ortsbegehung durch den Biologen außerhalb der Brutzeit und während des Winterschlafes der Fledermäuse stattfand.

Für keine der im Gebiet vorkommenden besonders und streng geschützten Arten wird eine erhebliche Beeinträchtigung prognostiziert. Allen ist es vermutlich möglich, kurzfristig in die nähere Umgebung auszuweichen.

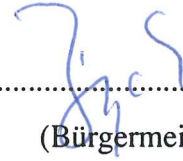
Allerdings sollte nach Aussage des Gutachters ort- und zeitnah ein geeigneter Ersatzlebensraum vorgesehen werden, damit den Tieren ein dauerhaftes Ausweichen in einen neuen Lebensraum ermöglicht werden kann. Denkbar wäre hierfür z.B. die Anlage einer Hochstamm-Obstwiese am Stadtrand. Für den Verlust potenzieller Quartiere sollten für die betroffenen Fledermausarten noch vor Vorhabensbeginn artspezifische Nistkästen in der Nähe des Plangebietes angebracht werden.

Sofern die Bauausführung (Abriss der Gebäude und Rodung der Gehölze) außerhalb der Vogelbrut- und Wochenstubenzeit der Fledermäuse durchgeführt wird, dürften die Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG nicht eintreten und eine Befreiung nach § 62 BNatSchG nicht erforderlich sein.

Um jedoch Rechtssicherheit zu erhalten, ist vor Beginn des Abrisses nach Maßgabe der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein (Merkblatt „Artenschutzrechtliche Bestimmungen“, 22.02.2006) zu prüfen, ob Vögel am oder im Gebäude brüten oder

Fledermäuse ihr Sommerquartier zur Jungenaufzucht dort eingerichtet haben. Es ist vor Bauausführung ein Ergebnisprotokoll über die Besichtigung zu führen. Bei einem tatsächlich vorhandenen Brutgeschäft oder Vorkommen, muss vor dem Abriss des Parkhauses eine Befreiung gem. § 62 BNatSchG für die Verbote des § 42 BNatSchG beim Landesamt für Natur und Umwelt beantragt werden.“⁶

Oldenburg in Holstein, 16. Juni 2006



(Bürgermeister)



⁶ aus: Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 24, 3. Änderung, a. a. O.