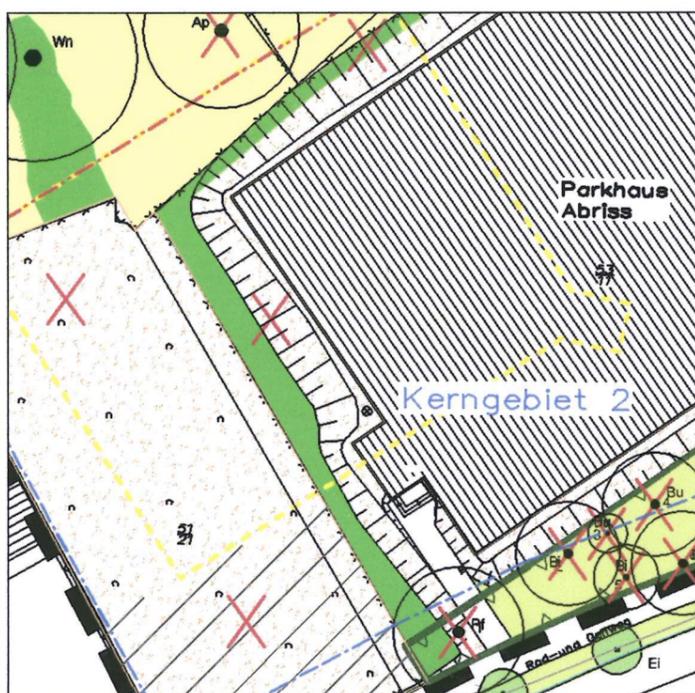


Stadt Oldenburg in Holstein

GRÜNORDNERISCHER FACHBEITRAG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 24, 3. ÄNDERUNG

Nördlich Holsteiner Straße, südlich des Marktplatzes und
westlich des Weges zwischen Rathaus und Parkdeck



G U N N A R
t E R B A L K

LANDSCHAFTS
ARCHITEKT
B D L A
MARLESGRUBE 1
23552 LÜBECK
TEL (0451) 799 88 30
FAX (0451) 799 88 33

Stadt Oldenburg in Holstein

**GRÜNORDNERISCHER FACHBEITRAG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 24,
3. ÄNDERUNG**

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

AUFTRAGGEBER

Sixt
Grundstücksgesellschaft mbH
Efeustraße 16
23795 Bad Segeberg
Tel. (0 45 51) 9 22 33
Fax (0 45 51) 99 97 25

VERFASSER

Gunnar ter Balk
Landschaftsarchitekt BDLA
Marlesgrube 1
23552 Lübeck
Tel. (04 51) 799 88 30
Fax (04 51) 799 88 33

BEARBEITER

S. Keck
G. ter Balk

AUFGESTELLT

Lübeck, den 01.03.2006



INHALT

1.	VERANLASSUNG UND ZIELSETZUNG	4
1.1	VORHABEN	4
1.2	GENEHMIGUNGSVERFAHREN	4
2.	BESTANDSERFASSUNG UND -BEWERTUNG	6
2.1	EINBINDUNG IN DAS STADTGEBIET UND ERSCHLIESSUNG	6
2.2	VEGETATIONS- UND NUTZUNGSTYPEN	6
2.3	FAUNISTISCHE LEBENSÄUME	8
2.4	ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD.....	9
3.	BESCHREIBUNG DER BAUMASSNAHME	10
3.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	10
3.2	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE.....	10
3.3	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG.....	10
3.4	ERSCHLIESSUNG	11
3.5	REGENWASSERABLEITUNG.....	11
3.6	GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN	11
4.	ARTENSCHUTZRECHTLICHE KONSEQUENZEN, MINIMIERUNG UND KOMPENSATION	13
5.	FAZIT	14

KARTENVERZEICHNIS

Karte 1	Bestandserfassung und -bewertung	Maßstab	1 : 500
Lageplan	Neubau eines Netto-Marktes mit Bäcker Architekturbüro Lemke, Rostock, 01.03.2006	Maßstab	ca. 1:500

DATENGRUNDLAGE

Es wurden folgende Unterlagen verwendet:

- Bebauungsplan Nr. 24, 3. Änderung für das Gebiet „Nördlich Holsteiner Straße, südlich des Marktes und westlich des Weges zwischen Rathaus und Parkdeck“, Plandarstellung und Begründung zum Bebauungsplan
Architektur + Stadtplanung, Baum Ewers Dörnen GmbH, Oldenburg i.H., Februar 2006
- Bebauungsplan Nr. 24 der Stadt Oldenburg i.H., ursprüngliche Fassung von 1985
- Lageplan Netto-Markt
Architekt Dipl.-Ing. Willi Lemke, Rostock, 24.08.2005
- Kaufvertrag zwischen der Stadt Oldenburg i.H. und der Fa. Netto, 04.10.2005
- Aktennotiz über eine Planungsbesprechung mit Vertretern der Stadt Oldenburg i.H., erstellt durch das Architekturbüro Lemke, Rostock, 01.03.2006
- Stellungnahme der Fachdienste des Kreises Ostholstein, 02.01.2006
- Faunistischer Fachbeitrag zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorschriften
BIOPLAN Biologie & Planung, Neumünster, Januar 2006
- Merkblatt „Artenschutzrechtliche Bestimmungen“ (Anlage zu Abrissgenehmigungen u.a.)
Untere Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein
- Vermessungsgrundlage
Dipl.-Ing. Detlef Ruwoldt, Dipl.-Ing. Dierk Brüning, Ingenieurbüro für Vermessung,
Oldenburg i.H., Januar 2006

1. VERANLASSUNG UND ZIELSETZUNG

1.1 VORHABEN

Die Stadt Oldenburg in Holstein beabsichtigt, zur Stärkung der Innenstadt das Kerngebiet südlich des Marktplatzes bis zur Holsteiner Straße auszuweiten. Ziel der Planung ist die Ansiedlung innenstadtbelebender Nutzungen, die sich an die vorhandenen benachbarten Nutzungen angliedern.

Das Gebiet umfasst ein „marodes“ Parkhaus und eine ehemalige Gartenfläche, die beseitigt werden sollen, außerdem das Rathaus und eine Bebauung am Markt. Auf dem Gelände des Parkhauses und des ehemaligen Gartens wird nach dem derzeitigen Stand der Planung ein Netto-Markt errichtet.

Zur Umsetzung der Planung bedarf es der Änderung des bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplanes. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Bauvorhabens geschaffen werden.

1.2 GENEHMIGUNGSVERFAHREN

Nach dem Landesnaturschutzgesetz ist ein Grünordnungsplan aufzustellen, wenn „ein Bauleitplan aufgestellt, verändert oder ergänzt werden soll und Natur und Landschaft dadurch erstmalig oder schwerer als nach der bisherigen Planung beeinträchtigt werden können“ (§ 6, Abs. 1, Satz 1 LNatSchG). Dieser Tatbestand ist hier erfüllt, da der bestehende Bebauungsplan geändert und in dem Bereich eines ehemaligen Gartens erstmalig eingegriffen wird.

Nach Aussage der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein (Stellungnahme vom 02.01.2006) „handelt es sich aufgrund der Lage des B-Pangebietes im überplanten Innenbereich nicht um einen Eingriff in Natur und Landschaft nach dem Landesnaturschutzgesetz“. Unabhängig von der Eingriffsregelung sind u.a. folgende naturschutzfachliche Belange und Regelungen zu berücksichtigen (vgl. Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde):

- Artenschutz § 42 BNatSchG
- Gesetzlich geschützte Biotope §15a/b LNatSchG
- Ortsbildprägende Einzelbäume oder Baumgruppen gem. § 7 LNatSchG

Besonders zu beachten ist die Beeinträchtigung national besonders und streng geschützter Arten. Die zentralen Vorschriften des Artenschutzes finden sich im § 42 BNatSchG. Im Falle einer Tötung besonders und streng geschützter Arten oder einer Beschädigung oder Zerstörung ihrer Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten ist eine Befreiung nach § 62 BNatSchG einzuholen. Zuständig für die Befreiung ist das Landesamt für Natur und Umwelt (LANU) in Flintbek.

Neben den national besonders und streng geschützten Arten ist das Europarecht zu berücksichtigen. Von europäischer Relevanz sind alle europäischen Vogelarten. Nach der EU-Vogelschutzrichtlinie gibt es keine realistische Befreiungsmöglichkeit von den dort aufgeführten Verboten im Falle der Betroffenheit einer europäischen Vogelart. Allerdings beinhalten die Verbote der EU-Vogelschutzrichtlinie nur die Zerstörung oder

Beschädigung von Eiern und Nestern sowie Störungen während der Brut- und Aufzuchtzeit. Bei Eingriffen, die außerhalb der Brutzeit stattfinden, ist nach derzeitiger Auffassung eine Befreiung von den Verboten des § 42 BNatSchG nur erforderlich, wenn der wirksame Ersatz betroffener Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten nicht ort- und zeitnah möglich ist.

Zu den europarechtlich geschützten Arten zählen außerdem Fledermäuse. Nach Auffassung des Landesamtes für Natur und Umwelt ist für jede Beschädigung oder Vernichtung von Nist-, Wohn- und Zufluchtsstätten eine artenschutzrechtliche Befreiung nach § 62 BNatSchG einzuholen. Eine Befreiung von den Verboten des § 42 BNatSchG ist nur möglich,

- sofern es keine anderweitig zufriedenstellende Lösung gibt (Alternativenprüfung),
- die Population der betroffenen Arten in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet in einem günstigen Erhaltungszustand verbleiben und
- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses die Befreiung erforderlich machen.

Ob tatsächlich ein Verbot eintritt, hängt nach Auffassung der EU-Kommission davon ab, ob die Funktionalität der Lebensstätte kontinuierlich gewahrt bleibt. Kann dies bejaht werden oder durch Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erreicht werden, ist keine Befreiung nach § 62 BNatSchG einzuholen.

Weitere Informationen zu diesem Thema werden in der Artenschutzrechtlichen Stellungnahme (Büro BIOPLAN) gegeben. Die o.g. Belange werden im Grünordnerischen Fachbeitrag berücksichtigt und dargestellt.

Ziel ist es, nach erfolgter Realisierung der Baumaßnahme und Durchführung der noch festzusetzenden Kompensationsmaßnahmen eine insgesamt ausgeglichene Situation für den Naturhaushalt zu erreichen.

2. BESTANDSERFASSUNG UND -BEWERTUNG

2.1 EINBINDUNG IN DAS STADTGEBIET UND ERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet liegt in der historischen Innenstadt Oldenburgs und grenzt im Norden an den Marktplatz und im Süden an die Holsteiner Straße. Östlich wird es durch einen Fußweg zwischen dem Rathaus und der Holsteiner Straße begrenzt. Im Westen schließt sich ein Kaufhaus mit Stellplatzanlagen an.

Die städtebauliche Struktur nördlich des Bebauungsplangebietes ist durch die Bebauung am Marktplatz geprägt. Östlich und westlich des Bebauungsplangebietes schließen sich entlang der Holsteiner Straße rückwärtige Lagen von Einzelhandelsgeschäften mit Stellplatzflächen und Lieferzonen an. An die südliche Seite der Holsteiner Straße grenzen Wohngrundstücke der Wohnbebauung Lankenstraße, die durch eine Lärmschutzwand geschützt sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst liegen das Rathaus sowie eine Bebauung nebst rückwärtiger Bebauung am Marktplatz. Die historischen Gebäude am Markt sind denkmalgeschützt. Im südlichen Bebauungsplangebiet befinden sich ein öffentliches Parkhaus sowie ein ehemaliger Garten.

Von der Holsteiner Straße, die ringförmig um den Altstadt kern verläuft, steigt das Gelände zum Marktplatz (Rathaus) an. Das Parkhaus ist von Böschungskanten umgeben, da das untere Parkdeckniveau bereits tiefer als die ursprüngliche Geländeform liegt.

Das Parkhaus wird über die Holsteiner Straße erschlossen. Östlich des Parkhauses liegt eine öffentliche Straße, die zur Anlieferung für die benachbarten Geschäftslagen dient. Als Fortführung dieser Sackgasse verbindet ein Fußweg das Parkhaus mit dem Rathaus. Außerdem verläuft ein Fußweg zwischen der öffentlichen Straße im Planungsgebiet und der östlich gelegenen Kuhtorstraße.

2.2 VEGETATIONS- UND NUTZUNGSTYPEN

Das Plangebiet gliedert sich im Wesentlichen in drei Teile. Der nördliche Bereich umfasst das Rathaus und die Bebauung am Markt mit ihren rückwärtigen Flächen, die sich durch strukturarme Gärten auszeichnen. Der Großteil des südlichen Bereiches wird durch das Parkhaus und die umgebenden Böschungsbereiche geprägt, während das westliche Drittel durch einen ehemaligen Garten bestimmt ist.

Vegetationsfreie und vegetationsarme Flächen

Neben den Gebäuden des Rathauses, der Bebauung am Markt und dem Parkhaus sind die öffentliche Anlieferstraße sowie der Gehweg zwischen der Holsteiner Straße und dem Marktplatz versiegelt. Außerdem befindet sich im rückwärtigen Bereich des Rathauses eine Schotterfläche, die als Parkplatz genutzt wird und die durch einen Fußweg und eine asphaltierte Zufahrt mit dem Marktplatz bzw. der Holsteiner Straße verbunden ist.

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 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. Eine detaillierte Beschreibung des Gartengeländes ist im Einzelnen im Biologischen Fachbeitrag (BIO-PLAN) nachzulesen.

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.

Auf der dreieckigen Rasenfläche zwischen dem Parkhaus und der Holsteiner Straße befindet sich eine ortsbildprägende Baumgruppe, die nach § 7 LNatSchG geschützt ist. Es handelt sich um mehrere gut gewachsene Bäume mittleren Alters und unterschiedlicher Art (z.B. Birke, Buche, Eiche, Douglasie und Platane).

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.

2.3 FAUNISTISCHE LEBENSÄÄUME

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. Zum konkreten Nachweis des Vorkommens müsste eine Ortsbegehung im Mai/Juni durchgeführt werden. 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 (siehe Kapitel 4), ist eine Befreiung nach § 62 BNatSchG von den Verboten des § 42 BNatSchG aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich.

2.4 ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

Die aktuelle Situation wird geprägt von folgenden Elementen:

- Blockrandbebauung am Marktplatz mit historischen Rathausgebäuden
- Garten- und Hofbereiche mit altem Baumbestand hinter dem Rathaus
- Niedriges Parkhaus aus Betonfertigteilen sowie von Mauern umschlossene Gartenparzelle an der Holsteiner Straße
- Rückwärtige Lagen heterogener Einzelhandelsbebauung mit Stellplatzbereichen an der Holsteiner Straße
- Baumreihe aus Eichen, Rot-Buchenhecke und begrünte Lärmschutzwand als Fassung der Holsteiner Straße

Das Planungsgebiet befindet sich in der Innenstadt Oldenburgs. Der nördlich an das Gebiet grenzende Marktplatz ist durch eine Blockrandbebauung gefasst, die an der südlichen Kante durch das historische Rathaus und eine ergänzende Bebauung gebildet wird. Der rückwärtige Bereich des Rathauses, vor allem über den Fußweg zwischen dem Marktplatz und der Holsteiner Straße wahrzunehmen, wird durch Gartenflächen mit großflächigem Zierrasen und Hofbereiche mit Schotter- bzw. Kiesbelag sowie einem altem Baumbestand bestimmt.

Entlang der Holsteiner Straße befinden sich rückwärtige Lagen von Einzelhandelsgeschäften, die sich durch eine heterogene Baustruktur, gekennzeichnet durch unterschiedliche Gebäudeausrichtungen und -höhen sowie Dachausprägungen, und großflächige Stellplatzanlagen ausweisen. Außerdem befindet sich ein niedriges Parkdeck aus Betonfertigteilen an der Holsteiner Straße, das aufgrund der Optik als stadtbildstörend empfunden wird. An das Parkhaus grenzt eine bewachsene Mauer, die eine Gartenparzelle umschließt und als einziges bauliches Element auf der nördlichen Straßenseite direkt an den Geh- und Radweg grenzt. Die Mauer bildet daher eine störende Zäsur im Straßenraum.

Der Straßenraum der Holsteiner Straße wird auf der südlichen Seite von einer bewachsenen Lärmschutzwand und auf der nördlichen Seite von einer Baumreihe aus Eichen gefasst, die im Bereich der Stellplatzanlagen der Einzelhandelsgeschäfte von einer Rot-Buchenhecke entlang des Geh- und Radweges unterstützt wird. An der Holsteiner Straße befindet sich vor dem Parkhaus eine Rasenfläche mit einer Baumgruppe, die als wichtiges Element im Ortsbild wahrgenommen wird.

3. BESCHREIBUNG DER BAUMASSNAHME

3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Bebauungsplangebiet umfasst ca. 0,8 ha und ist in zwei ungefähr gleich große Bereiche aufgeteilt, die als Kerngebiete mit unterschiedlichen Festsetzungen ausgewiesen sind. Für den Rathausstandort ist eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Das nördliche Kerngebiet umfasst das Rathaus, die benachbarte Bebauung sowie die rückwärtigen Gartenflächen. Das südliche Kerngebiet beinhaltet das Parkhaus und den ehemaligen Garten.

Das südliche Baugebiet soll überplant werden, während für das nördliche Kerngebiet keine Überplanung in Aussicht ist. Auf der Fläche des Parkhauses und des ehemaligen Gartens ist die Errichtung eines Netto-Marktes mit Stellplatzanlagen geplant. Im Bereich des ehemaligen Gartens ist im ursprünglichen Bebauungsplan von 1985 ungefähr die Hälfte des Areals als Fläche für Stellplatzanlagen festgelegt.

3.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Die festgesetzten Baulinien /-grenzen im Kerngebiet 1 sind aus dem ursprünglichen Bebauungsplan von 1985 übernommen. Allerdings wurde die Überbaumöglichkeit der rückwärtigen Bereiche des Rathauses herausgenommen, da sie bis dato nicht umgesetzt wurde und aufgrund der Entwicklung im Kerngebiet 2 nunmehr ausgeschlossen ist.

Die in Ost-West-Richtung verlaufende Baulinie zwischen den beiden Kerngebieten definiert eine neue Grundstücksgrenze. Diese Bodenneuordnung ist bereits vertraglich fixiert. Das Gebäude des Netto-Marktes ist mit seiner Nordseite an dieser Linie zu errichten, so dass das Gebäude in der nordwestlichen Grundstücksecke steht und sich weiter als das bestehende Parkhaus in den Hang hineinschiebt.

3.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundfläche (GR), einer Grundflächenzahl (GRZ) und der Vollgeschossigkeit bestimmt. Für den Rathausstandort ist eine Grundfläche von 900 qm festgelegt, die aus dem ursprünglichen Bebauungsplan von 1985 übernommen wurde. Für das Kerngebiet 1 ist eine GRZ von 0,25 festgesetzt.

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 in Verbindung mit Stellplätzen und Nebenanlagen usw. bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden, da das geplante Vorhaben einen sehr hohen Bedarf an überbaubarer Fläche auf den beengten Grundstücksstrukturen im Innenstadtbereich aufweist.

Am Markt ist aus stadtgestalterischen Gründen eine zwingende Vollgeschossigkeit von 2 Vollgeschossen festgesetzt, während im Kerngebiet 2 ein Höchstmaß von 2 Vollgeschossen festgelegt ist, um die natürliche Höhenabstufung zwischen dem Marktplatz und der Holsteiner Straße nachzuzeichnen.

3.4 ERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet wird für den motorisierten Verkehr hauptsächlich über die Holsteiner Straße und die vorhandene öffentliche Straße für den Anlieferverkehr erschlossen. Eine eingeschränkte Anfahrbarkeit der Gebäude am Markt besteht über den Marktplatz.

Der vorhandene Fußweg zwischen dem Marktplatz und der Holsteiner Straße ist als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Das Plangebiet ist insgesamt gut zu Fuß oder per Rad zu erreichen. Entlang der Holsteiner Straße verlaufen straßenparallele Wege.

Das Gelände des Netto-Marktes wird über eine Kundenein- und -ausfahrt von der öffentlichen Anlieferstraße und eine Kundenausfahrt an der Holsteiner Straße erschlossen. Der Anlieferverkehr erfolgt ebenfalls über die Zufahrt an der Holsteiner Straße. Die Freiflächen um den Netto-Markt werden für die Anlage von 76 Stellplätzen, inklusive zweier Behindertenstellplätze verwendet.

3.5 REGENWASSERABLEITUNG

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

Entlang der öffentlichen Straße im Plangebiet liegt eine Fläche mit Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger. In diesem Bereich verläuft unter dem heutigen Fußweg eine Regenwasserleitung, außerdem ist die Verlegung einer Schmutzwasserleitung geplant.

3.6 GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

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.

Der Großteil der Bäume im Kerngebiet 2 ist im Februar 2006 gerodet worden. Die ortsbildprägende Baumgruppe an der Holsteiner Straße muss zur Anlage der Stellplätze und der Kundenzufahrt ebenfalls beseitigt werden. Im ursprünglichen Bebauungsplan von 1985 war der Erhalt der Bäume ebenfalls nicht festgesetzt. Die Rasenfläche war insgesamt als öffentliche Grünanlage ausgewiesen. Zur Rodung der Baumgruppe ist ein Baumfällantrag zu stellen. Die als Ersatz zu pflanzenden Bäume werden in Abstimmung mit der Stadt Oldenburg an geeignete Stellen im Stadtgebiet gesetzt.

Am Gehweg zwischen der Anlieferstraße und dem Rathaus befindet sich eine kleine trapezförmige Fläche mit Strauchbewuchs. Dieses fußwegbegleitende Grün soll erhalten werden.

Entlang der Holsteiner Straße und der Anlieferstraße ist ein Grünstreifen vorgesehen. Die Bepflanzung erfolgt auf der Grundlage des Kaufvertrages zwischen der Stadt Oldenburg i.H. und der Fa. Netto vom 04.10.2005. Hiernach sind „die das Stadtbild prägende Bäume, Rosen, Rhododendron und Kirschlorbeer zur Einfriedung des Parkplatzgeländes zu pflanzen“ (Seite 5, Ziffer 5a).

Außerdem werden, auf der Basis des architektonischen Konzeptes des Büros Lemke an der Südfassade des Netto-Marktes „4 Rankgerüste Immergrün oder z.B. eines mit Kletterrosen“ (Aktennotiz Architekturbüro Lemke, 01.03.2006) angebracht.

Von der Pflanzung einer Baumreihe entlang der Anlieferstraße wird Abstand genommen, da im Bereich des ehemaligen Gehweges Leitungen verlaufen, die durch die Wurzeln der Bäume beeinträchtigt werden könnten.

Auf den Stellplatzflächen des Netto-Marktes selbst sind keine Bäume eingeplant, um eine möglichst hohe Stellplatzanzahl auf den beengten Grundstücksstrukturen im Innenstadtbereich realisieren zu können.

Die Einzelheiten zu der Bepflanzung, der Aufteilung der Stellplätze und der Freiflächengestaltung werden im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt.

4. ARTENSCHUTZRECHTLICHE KONSEQUENZEN, MINIMIERUNG UND KOMPENSATION

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.

5. FAZIT

Die Stadt Oldenburg in Holstein beabsichtigt, zur Stärkung der Innenstadt das Kerngebiet südlich des Marktplatzes bis zur Holsteiner Straße auszuweiten, um innenstadtbelebende Nutzungen anzusiedeln.

Nach dem derzeitigen Stand der Planung wird auf der südlichen Hälfte des Plangebietes ein Netto-Markt errichtet. Hierzu werden ein Parkhaus und ein ehemaliges Gartengelände beseitigt. Im ursprünglichen Bebauungsplan ist ein Teil der Gartenfläche für Stellplatzanlagen festgesetzt. Im nördlichen Bereich, der das Rathaus und eine benachbarte Bebauung umfasst, ist keine Veränderung geplant.

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.

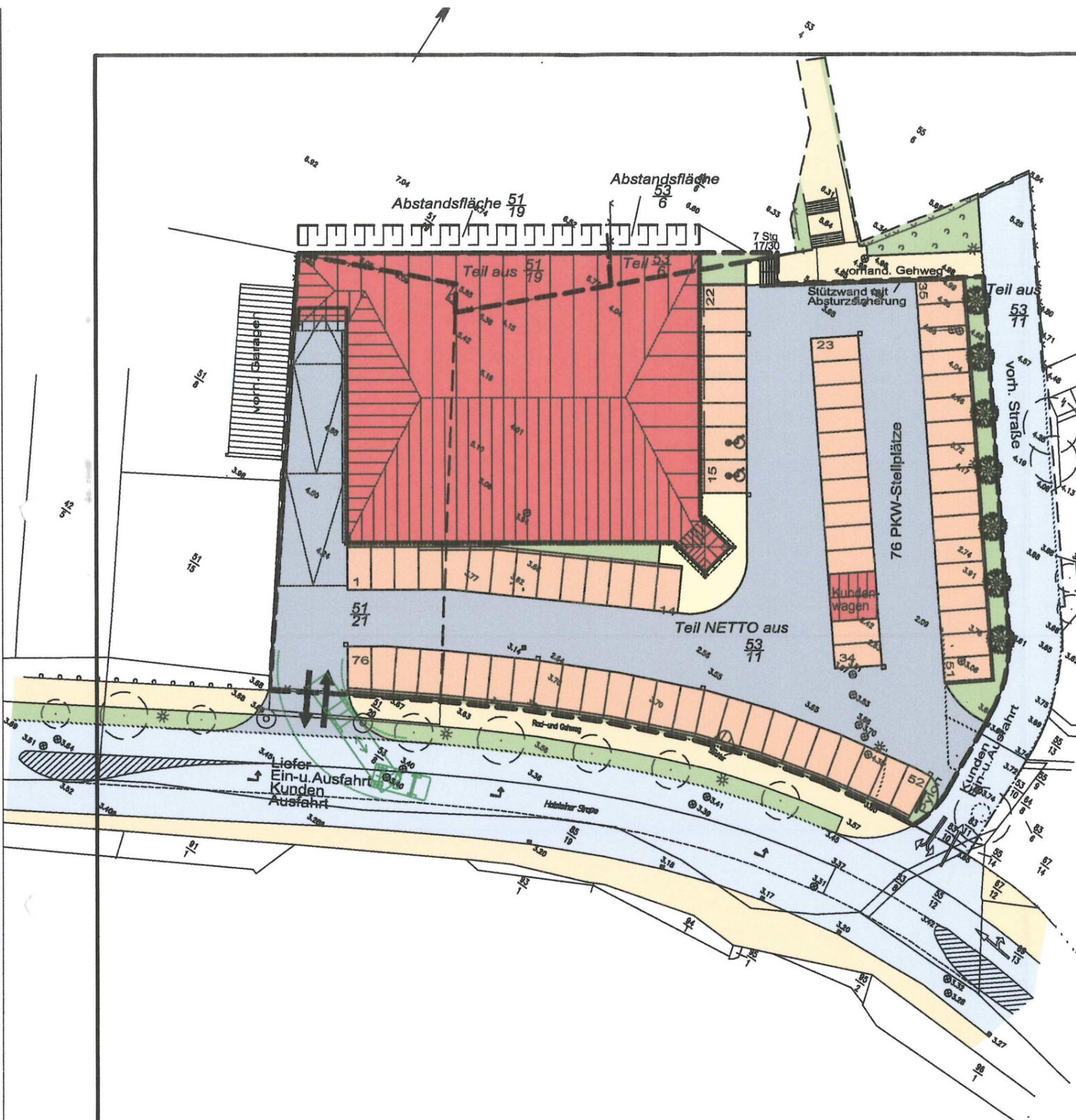
Für den Bereich des Parkhauses und des ehemaligen Gartens wurde anhand einer Ortsbegehung im Januar 2006 eine Potenzialanalyse durch einen Biologen erstellt. Im Untersuchungsgebiet kommen mehrere europäische Brutvogelarten sowie zwei Fledermausarten potenziell vor. Die potenziell vorkommenden Fledermäuse sowie eine potenziell vorkommende Vogelart sind streng geschützt, alle anderen potenziell vorkommenden Vogelarten gelten als besonders geschützt.

Für die beiden Fledermausarten könnte das Parkhaus ein geeignetes Wochenstubenquartier darstellen. Hierbei handelt es sich jedoch nur um eine Annahme, da aufgrund der Jahreszeit lediglich eine Potenzialanalyse und keine konkrete Untersuchung durchgeführt werden konnte.

Für keine der im Gebiet vorkommenden besonders und streng geschützten Arten wird eine erhebliche Beeinträchtigung prognostiziert. Es ist davon auszugehen, dass allen Arten ein Ausweichen in benachbarte Lebensräume möglich ist. Durch den Gutachter wird angeregt, zeitnah einen geeigneten Ersatzlebensraum zu schaffen.

Sofern die Bauausführung außerhalb der Vogelbrut- und Wochenstubenzeit der Fledermäuse durchgeführt wird, dürften nach Aussage des Biologen die Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG nicht eintreten und eine Befreiung nach § 62 BNatSchG nicht erforderlich sein.

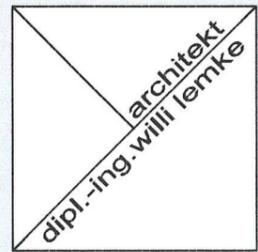
Zur Rechtssicherheit ist jedoch nach Maßgabe der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein vor Beginn der Bauausführung eine Begehung des Geländes durchzuführen. Im Falle eines tatsächlichen Brutgeschäftes oder Vorkommens besonders und streng geschützter Arten, müsste vor dem Abriss des Parkhauses eine Befreiung gem. § 62 BNatSchG beim Landesamt für Natur und Umwelt beantragt werden.



Grundstück	3809,0 m²
Gebäude NETTO	1192,5 m ²
Stellplatz	958,8 m ²
Zufahrt	1201,7 m ²
Gehweg	102,5 m ²
Anlieferung	193,5 m ²
Grünflächen	160,0 m ²
öffentl. Straße	
öffentl. Gehweg	

Gemarkung : Oldenburg i.H.
 Flur : 17
 Flurstück : 51/21, Teil aus 53/11, 51/19 und 53/6

A	01.03.06	Ma	Plan überarbeitet	
Index	Datum	Bearbeiter	Änderung	
Bauvorhaben		Neubau eines NETTO- Marktes mit Bäcker		
Bauort		Holsteiner Straße * 23758 Oldenburg		
Bauherr		NETTO Supermarkt GmbH Preetzer Straße 22 * 17153 Stavenhagen		
Zeichnung		Lageplan * Farbe		
Bauherr	Architekt	Bearbeiter	Matzek	
		Zeichner	Matzek	
		Maßstab	1:500	
		Datum	15.11.2005	Bl.Nr.
		Bv 05-191 plott1500-farbe-blatt	01-1	



Trägerstraße 8
 18055 Rostock
 Fon (0381) 491 04 -0
 Fax (0381) 491 04 44
 Mobil (0172) 380 70 74
 architekt.lemke@t-online.de
 www.architekt-lemke.de
 Architektenkammer MV
 Nr. 0399-91-1-a