

# **Stadt Oldenburg in Holstein**

## **Begründung zum**

### **Bebauungsplan Nr. 19, 9. Änderung und Erweiterung**

für das Gebiet

**„Nördlich der Ringstraße, südlich des Kremsdorfer Wegs,  
östlich des dort vorhandenen öffentlichen Grabens und  
westlich der bebauten Bereiche des Rehkamps“**

Entwurf März 2017

Architektur + Stadtplanung  
Stadtplanungsbüro Beims  
Oldenburg in Holstein

## BEGRÜNDUNG

gem. § 9 (8) Baugesetzbuches (BauGB)

## INHALT

### **1.0 Allgemeine Grundlagen**

1.1 Rechtsgrundlagen / Planverfasser

1.2 Lage des Plangebietes, Bestand und Nutzung

### **2.0 Anlass, Planungserfordernis und Planungsziel**

### **3.0 Einordnung in die überörtliche und örtliche Planung**

### **4.0 Darlegung der Planung**

4.1 Städtebauliche Planung

4.2 Verkehrserschließung

4.3 Ver- und Entsorgung

### **5.0 Umweltbelange**

### **Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung**

Anlagen:

- Artenschutzrechtliche Kurzstellungnahme, Bioplan, Neumünster, Dezember 2016
- Schalltechnische Untersuchung, ALK Akustik Labor Nord, Lübeck, Dezember 2016 nebst ergänzender Stellungnahme vom 16.02.2017

## 1.0 Allgemeine Grundlagen

### 1.1 Rechtsgrundlagen

Der Ausschuss für Umwelt und Bauwesen der Stadt Oldenburg in Holstein hat in seiner Sitzung am 30.09.2015 beschlossen, die 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Oldenburg in Holstein für das Gebiet „Nördlich der Ringstraße, südlich des Kremsdorfer Wegs, östlich des dort vorhandenen öffentlichen Grabens und westlich der bebauten Bereiche des Rehkamps“ aufzustellen.

Der Planung liegen zugrunde:

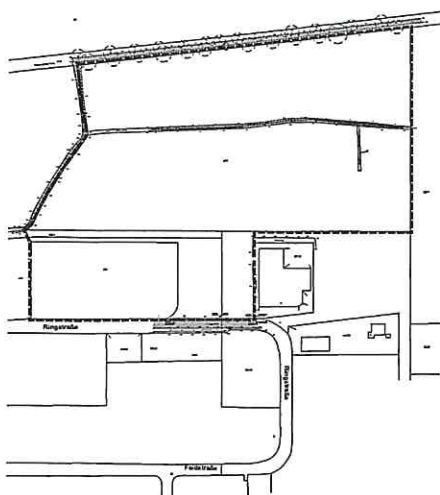
- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und
- die Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung jeweils gültigen Fassung.

Mit der Ausarbeitung der Planung wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Stadtplanungsbüro Beims, Oldenburg in Holstein, beauftragt.

### 1.2 Lage des Plangebietes, Bestand und Nutzung

Die Stadt Oldenburg in Holstein beabsichtigt die 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 19 für das Gebiet nördlich der Ringstraße, südlich des Kremsdorfer Wegs, östlich des dort vorhandenen Grabens und westlich der bebauten Bereiche des Rehkamps. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von 6,1 ha und setzt sich aus den Grundstücken mit den Flurstücksnummern 291, 20/1, 23 und 18/32 zusammen. Die Planbereichsgrenzen sind dem nachfolgenden Lageplan zu entnehmen.



Die Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 19 erstreckt sich auf das nördliche Plangebiet, oberhalb der Grundstücke entlang der Ringstraße.

Das Plangebiet liegt am östlichen Stadtrand der Stadt Oldenburg in Holstein und umfasst - durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 bereits vorbereitete - Gewerbegrundstücke entlang der Ringstraße sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen bis zum Kremisdorfer Weg.

Das Flurstück 291 ist aktuell mit einem Kfz-Handwergs/-Handelsbetrieb bebaut worden, das Gebäude ist jedoch noch nicht i. S. der Kataster- und Vermessungsrichtlinien eingemessen worden.

Mittig des Plangebietes verläuft ein größtenteils offenes Verbandsgewässer, das im westlichen Teilbereich eine verrohrte Fortführung bis zu dem westlich des Plangebietes befindlichen Verbandsgewässers findet.

Südlich des Plangebietes befinden sich das erschlossene, größtenteils bebaute Gewerbegebiet „Am Voßberg“. Westlich des Plangebietes, in einer Entfernung von ca. 200 m, ist das Wohngebiet Am Rathslund / Hasenkuhle vorhanden, dazwischen befindet sich eine landwirtschaftliche Nutzfläche. Rund 150 m östlich der Plangebietsgrenze befindet sich eine Hofanlage und einzelnen Wohngebäude, dazwischen liegt eine dem Hof zugehörige Weidefläche. Nördlich wird das Plangebiet durch die Straße „Kremisdorfer Weg“ definiert; daran grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

## **2.0 Anlass, Planungserfordernis und Planungsziel**

Die Bauleitplanung verfolgt das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben auf verfügbaren Flächen zu schaffen.

Das Gewerbegebiet „Am Voßberg“ ist über viele Jahre gewachsen und entsprechend vielschichtig genutzt. Der Standort hat sich bewährt; eine andauernde Standortnachfrage sowie das Fehlen von kurzfristig verfügbaren Gewerbegrundstücken bestärkt die Stadt in ihrer planerischen Entscheidung, das Gewerbegebiet „Am Voßberg“ zu erweitern.

Das Gebiet soll städtebaulich geordnet und die weitere Entwicklung verbindlich geregelt werden. Die Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Gewerbegebietes „Am Voßberg“
- Stärkung der Stadt Oldenburg in Holstein in ihrer zentralörtlichen Funktion

## **3.0 Einordnung in die überörtliche und örtliche Planung**

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) führt aus: „Die Zentralen Orte und Stadtrandkerne sind Schwerpunkte für Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und sind als

solche zu sichern und zu stärken" (Ziffer 2.2.3). „Die Zentralen Orte und Stadtrandkerne sollen entsprechend ihrer Funktion in bedarfsgerechtem Umfang Flächen für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur bieten" (Ziffer 2.2.6). „Flächen für Gewerbe und Industrie„ sind vorrangig in den Schwerpunkten auszuweisen. Schwerpunkte sind Zentrale Orte und Stadtrandkerne sowie Ortslagen auf den Siedlungsachsen" (Ziffer 2.6.2).

Nach dem Regionalplan für den Planungsraum II, Stand 2004, liegt die Stadt „im abgelegenen strukturschwachen, ländlichen Raum. Zum Ausbau der zentralörtlichen Funktion sind die Umstrukturierung, Erweiterung und langfristige Stärkung der Stadt Oldenburg in Holstein zu einem leistungsfähigen Dienstleistungs- und Versorgungszentrum anzustreben.“ Im Süden steht der Landschaftsraum „Oldenburger Bruch“ einer baulichen Entwicklung entgegen. Von daher stößt das Flächenangebot der Stadt Oldenburg in Holstein für bauliche Entwicklungen an seine Grenzen. Verbleibende Potenziale liegen sowohl für die wohnbauliche - im Anschluss an bestehende Wohnbereiche - als auch für die gewerbliche Entwicklung insbesondere im Nordosten des Stadtgebietes.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg in Holstein stellt den südlichen Teil des Plangebietes seit seiner 12. Änderung als gewerbliche Baufläche (G) dar. Zudem berücksichtigt die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes die nördliche Erweiterung der Gewerbefläche. Die Neuaufstellung wurde mit abschließendem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 29.09.2016 bestätigt; die Genehmigung des Flächennutzungsplanes wird in Kürze beantragt.

Die Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) im Rahmen dieser 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 19 entspricht somit grundsätzlich dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

#### **4.0 Darlegung der Planung**

##### **4.1 Städtebauliche Planung**

###### Art und Maß der baulichen Nutzung

Gem. der Flächennutzungsplanung und entsprechend den gewerbeflächenorientierten Entwicklungsabsichten der Stadt ist ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Damit wird eine Erweiterung des schon vorhandenen Gewerbegebietes „Am Voßberg“ verbindlich und entsprechend den dortigen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung vorbereitet.

Das geplante Gebiet soll vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen.

§ 8 BauNVO lässt zunächst folgende Nutzungen in Gewerbegebieten zu:

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

#### Einzelhandelsbetriebe

Einzelhandelsbetriebe gehören zu den Gewerbebetrieben aller Art, die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO im Gewerbegebiet allgemein zulässig sind. Bei Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben jeglicher Art bestünde jedoch die Gefahr einer unerwünschten Umstrukturierung des Gebietes. Darüber hinaus wäre ein übermäßiger Flächenverbrauch zu befürchten, der angesichts der beabsichtigten Vorhaltung der Flächen vorwiegend für das zielgerichtete Gewerbe an diesem Standort aus Sicht der Stadt Oldenburg in Holstein nicht wünschenswert ist.

Der Bebauungsplan trifft deshalb folgende einschränkende Regelungen:

„Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 250 qm Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie

- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
- in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Eine Überschreitung der max. zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 250 qm für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu max. 800 qm Verkaufs- und Ausstellungsfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks/ -Handels, des Holzver- oder holzbearbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt. Auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils im Sinne des 3. Spiegelstriches kann in diesem Fall verzichtet werden.“

Die Stadt Oldenburg i. H. verfügt über eine historisch gewachsene Innenstadt mit einer vielfältigen Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur. Neben dem gewachsenen und zwischenzeitlich erweiterten Innenstadtbereich befinden sich im Stadtgebiet zwei weitere Agglomeration von - insbesondere großflächigeren - Einzelhandelsbetrieben (hier: Standorte „Am Voßberg“ und „Kieler Chaussee / Berliner Eck / Bahnhof“). Diese Standortausrichtung ermöglicht eine städtebaulich abgestimmte Entwicklung im Einzelhandel. Daraus lässt sich aber auch schlussfolgern, dass eine „ungebremste“ Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes nicht vollzogen werden darf / soll.

Der Zielsetzung der Stadt und das städtebauliche Integrationsgebot stehen einer Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit einem Angebot an Waren und Gütern des täglichen Bedarfs entgegen. Daher werden diese von vornherein ausgeschlossen. Räumlich und einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb untergeordnete Einzelhandelsbetriebe sind bis zu einer Größe von max. 250 qm Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig. Diese Festsetzung sichert die Existenz von Betrieben und ermöglicht Wege einer Direktvermarktung. Mit der qm-Eingrenzung wird letztendlich der Gefahr begegnet, dass sich der so genannte Annex-Handel zu einem Einzelhandelsbetrieb mit städtebaulichem Gewicht entwickeln kann.

Die Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben ist nach derzeitiger Rechtsauslegung bei einer Verkaufsfläche ab 800 qm anzusetzen. Darüber hinausgehend sind Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nur in Kern- oder Sondergebieten zulässig. Im Plangebiet sollen für Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks/ -Handels, des Holzver- oder holzbearbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Bau - und Gartenbedarfs bis 800 qm Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig sein, da diese als unschädlich im Sinne der o. g., städtebaulichen Zielsetzung anzusehen sind. Der auf dem Flurstück 291 aktuell vollzogene Kfz-Handwerks/-Handelsbetrieb gilt hier bereits als eine „Vorlage“ dieser Entscheidung.

#### Vergnügungsstätten

Die nach § 8 (3) 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (hier: Vergnügungsstätten) ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Das Plangebiet soll vorwiegend dem produzierenden, verarbeitenden, reparierenden, veredlungs- und logistikbezogenen Gewerbe bzw. dem Handwerk zur Verfügung stehen. Vergnügungsstätten passen aus Sicht der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung nicht in dieses Nutzungsschema. Vergnügungsstätten können zudem in zentralen und verkehrsgünstigen Stadtlagen ihren Standort finden.

#### Bauweise

Die in den Gewerbegebiet festgesetzte abweichende Bauweise lässt in Abweichung der offenen Bauweise nach der BauNVO Gebäudelängen über 50 m zu. Diese Festsetzung entspricht den Anforderungen, die häufig an Gewerbebauten und hier insbesondere an Gewerbehallen gestellt werden. Aufgrund gewerblicher Betriebsabläufe sind des öfteren längere Gebäude erforderlich. Die Etablierung

solcher Gewerbebauten soll durch den Bebauungsplan nicht von vornherein unmöglich gemacht werden.

Zur Wahrung der nachbarlichen Interessen sind gegenüber den Nachbargrundstücken immer die Grenzabstände nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein einzuhalten.

#### Höhenlage der Gebäude

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist mit gewerbebaulich gebotenen 2 Vollgeschossen festgesetzt und entwickelt sich aus den Festsetzungen der bisherigen Bauleitplanung „Am Voßberg“ und deren Vollzug.

Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden der Gebäude darf letztendlich maximal 1,0 m über Oberkante der erschließenden Verkehrsfläche liegen. Die Festsetzung soll bewirken, dass im Gewerbegebiet keine Betriebe angesiedelt werden, die das Landschaftsbild sowie das städtebauliche Erscheinungsbild gravierend beeinträchtigen.

#### Überbaubare Grundstücksfläche i. V. m. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen

Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Der Bebauungsplan bietet für die Schaffung dieser Anlagen ausreichend großflächige, überbaubare Grundstücksflächen, so dass diese nicht zusätzlich unmittelbar entlang des Straßenraumes oder in den „Abstandsflächen“ zu grünordnungsrelevanten Flächen entstehen müssen. Die hochbauliche Strukturierung des Gebietes bleibt somit auf die überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt.

Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie Einfriedungen sind von der einschränkenden Festsetzung ausgenommen, da Zufahrten selbstverständlich erforderlich sind und Einfriedungen i. d. R. die Baugrundstücke direkt umfassen. Eine Ausnahme gilt zudem für Werbeanlagen, da diese größtenteils werbewirksam auf Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der direkt parallel verlaufenden Baugrenze errichtet werden.

#### Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Die Fassaden von Baukörpern mit mehr als 50 m Länge sind nach höchstens 50 m Länge durch Fassadenrücksprünge vertikal zu gliedern. Die Vertikalzäsuren sollen durchlaufend in allen Geschossen optisch wirksam werden. Damit wird langen Bauten ein gestalterischer Rahmen gegeben, welcher sich positiv auf das Orts- und Landschaftsbild auswirkt.

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig und als Maschendraht- oder Stabgitterzaun auszubilden. Blickdichte Einfriedungen sind unzulässig. Grundstückstore dürfen die Höhe der Einfriedung nicht überschreiten. Auch hier wird ein gestalterischer Rahmen gegeben, welcher sich positiv auf das Orts- und Landschaftsbild auswirkt.



"Fliegende Bauten" i. S. d. § 76 LBO sind unzulässig. Diese bewirken durch ihren „vorübergehenden Charakter“ ein städtebaulich ungeordnetes Bild, das in der Siedlungsrandlage und in Bezug auf den Straßenraum nicht gewünscht ist. Die Errichtung von festen Bauten tritt hier eindeutig in den Vordergrund der städtebaulichen Zielsetzung. Auch wird einer möglichen Verfestigung von „Provisorien“ Einhalt geboten.

#### **4.2 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet wird durch eine neue Straße intern erschlossen und unmittelbar an das örtliche Verkehrsnetz (hier: Ringstraße) angebunden.

Die neue Straße führt im Norden auf die Straße „Kremsdorfer Weg“, welche zugleich den nördlichen Abschluss des Plangeltungsbereiches definiert. Der „Kremsdorfer Weg“ verfügt allerdings nicht über die erforderliche Ausbaubreite bzw. über einen Querschnitt zwecks Befahrung mit Schwerlastverkehren. Der Schwerlastverkehr soll deshalb nicht auf den „Kremsdorfer Weg“ geleitet werden, sondern eine ausreichende Wendemöglichkeit erhalten. Die dennoch vorgesehene Straßenweiterführung zum „Kremsdorfer Weg“ bleibt dem Pkw-Verkehr vorbehalten bzw. soll als Notüberfahrt dienen. Eine entsprechende Straßenbeschilderung wird bei Vollzug der Planung vorzunehmen sein.

Über die „Ringstraße“ und weitere, gebietsinterne Straßen erfolgt letztendlich die Anbindung an die Landstraße L59 („Göhler Straße“), welche in westliche Richtung zum Siedlungskern der Stadt Oldenburg in Holstein und zur Autobahn A1 führt.

#### **4.3 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Vorhabens wird durch den Anschluss an die vorhandenen Netze auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die satzungsrechtlichen Vorgaben / Regelwerke der Stadt Oldenburg in Holstein bzw. der jeweiligen Ver- und Entsorgungsbetriebe.

##### Ableitung des Oberflächenwassers

Durch die Planung wird es zu einer Zunahme der abzuleitenden Regenwassermengen von Verkehrs-, Grundstücks- und Dachflächen kommen.

Eine hydraulische Berechnung des Ingenieurbüros M. Snai, Oldenburg i. H., vom 24.10.2016 ergab, dass eine Rückhaltung über die ausgewiesene Fläche für Entsorgungsanlagen (hier: Rückhaltung und Vorklärung von Niederschlagswasser) erreicht werden kann. Das benötigte Rückhaltevolumen umfasst rd. 528 cbm; die ausgewiesene Fläche für die Rückhaltung und Vorklärung ist ausreichend groß bemessen (Flächengröße rd. 2.850 qm zzgl. Zufahrtsbereich). Die Einleitung des Wassers erfolgt dann in das Gewässer Nr. 1.47.4 des Wasser- und Bodenverbandes Oldenburg.

Die Stadt Oldenburg in Holstein plant auf Grundlage ihrer zentralörtlichen Bedeutung und aus Gründen einer nachhaltigen Stadtentwicklung (hier: Förderung der gewerblichen Wirtschaft, Schaffung von Arbeitsplätzen, Gewerbestandortplanung im direk-

ten Anschluss an ein bestehendes, erschlossenes Gebiet) ein Gewerbegebiet, deren bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche von einem tlw. offenen und tlw. verrohrten Graben (Verbandsgewässer) durchquert wird. Der vorhandene Graben ist aufgrund seines geschwungenen Verlaufs nicht dazu geeignet, in Gänze in das städtebauliche Konzept eingebunden zu werden, so dass sich die Stadt dazu entschlossen hat, den Grabenverlauf zu verlegen und einen Teilabschnitt zu verrohren. Vor diesem Hintergrund soll parallel zur geplanten Erschließungsstraße ein offener Graben mit einer Länge von rd. 175 m verlaufen. Lediglich im östlichen Plangebiet ist eine Verrohrung auf der alten Grabentrasse vorgesehen. Die geplante Verrohrung findet auf einer Länge von rd. 100 m statt. Dagegen wird im westlichen Plangebiet eine bestehende Verrohrung mit einer Länge von rd. 55 m aufgehoben.

Die o. g., geplante Verrohrung ist wasserrechtlich durchaus möglich, bedarf jedoch einer Genehmigung. Diese wird im Rahmen des Vollzugs des B-Planes bei der zuständigen Wasserbehörde beantragt. Gem. Landeswassergesetz darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn das beabsichtigte Unternehmen (i. S. der o. g. Verrohrung) das Wohl der Allgemeinheit, insbesondere der öffentlichen Sicherheit, beeinträchtigt. Sicherheitsaspekte kommen im vorliegenden Fall nicht zum Tragen. Insofern gelten hier zwei Aspekte, die in das abzuwägende Kalkül einbezogen werden müssen:

1. der Verlust eines offenen Grabens mit einer „gegengerechneten“ Streckenlänge von rd. 45 m und
2. die Nutzung des Grabens i. S. eines Verbandsgewässers und dessen Unterhaltung

Der vorhandene, offene Graben ist hinsichtlich seiner Struktur nicht als artenschutzrechtlich bedeutend einzustufen. Es handelt sich um einen Entwässerungsgraben mit steilen Ufern, der auf größeren Abschnitten mit Grasfluren und abschnittsweise auch von Schilf bestanden ist. Er besitzt gegenwärtig keine Laichplatzqualität für Amphibien. Der Graben verfügt zudem über keine landschaftsprägende Funktion, da er von ackerbaulich intensiv genutzten Flächen begleitet bzw. eingegrenzt wird. Die geplante, offene Grabenführung im westlichen und mittigen Plangebiet eröffnet nunmehr die Möglichkeit, eine gestalterisch-gliedernde Funktion im neuen Gewerbegebiet übernehmen und darüber hinaus den Straßenraum ortsgestalterisch fassen zu können, abgesehen von zulässigen Überbrückungen für Grundstückszufahrten.

Bei dem bestehenden Graben handelt es sich, wie o. g., um ein Verbandsgewässer. Darüber hinaus wird das Plangebiet am westlichen Rand von einem Verbandsgewässer tangiert. Die Unterhaltungstreifen, die im Plangebiet liegen, sind mit einer Breite von 6 m ausgewiesen. Dabei wird berücksichtigt, dass der mittig im Plangebiet gelegene Graben künftig parallel an einer insgesamt 8 m breiten öffentlichen Straßen liegen wird und er von daher nur mit einem baugebietsseitigen Geh- und Fahrrecht zugunsten der Grabenpflege versehen werden muss.

Der geplante, verrohrte Abschnitt im östlichen Plangebiet resultiert aus dem Abwägungsgedanken heraus, der Gewerbeflächenentwicklung eine vorrangige Stellung einzuräumen und dies anstatt eines offenen Grabenverlaufs, der mit den jeweiligen Unterhaltungstreifen eine bis zu 18 m breite „Schneise“ und damit eine überdimensionierte Zäsur der gewerblich nutzbaren Fläche bedeuten würde.

Da auch an verrohrten Grabenabschnitten ein Unterhaltungstreifen gewährleistet sein muss, ist ein entsprechender Streifen in einer Mindestbreite von 6,0 m ab der Gewässerachse bzw. der Rohrachse von sämtlichen baulichen Anlagen, Bepflanzungen etc. freizuhalten. Es ist insgesamt ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Breite von 7,50 m ausgewiesen. Damit findet die verrohrte Lage nebst Unterhaltungstreifen Platz.

Alle o. g. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind bei Vollzug der Planung dinglich abzusichern.

Die Aufbereitung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswasser hat gern. den sog. „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ zu erfolgen. Diese Regenwasserklä rung kann dann mit der o. g. Niederschlagswasserrückhaltung kombiniert werden.

#### Löschwasserversorgung

Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand Februar 2008, des DVGW mit i. d. R. 96 cbm für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.

Der Zweckverband Ostholstein (ZVO) ist für das örtliche Trinkwassernetz verantwortlich. Aus dem öffentlichen Wassernetz kann jedoch auch Löschwasser für den Grundschutz über Hydranten entnommen werden. Die Stadt sieht hier folgende Lösungen vor:

- Entnahme aus einer DN 100er-PVC-Leitung in der Ringstraße
- Lückenschluss oder Anbindung an zwei DN 150er-PVC-Leitungen im Bereich des Kremsdorfer Weges, von den Bereichen Am Sandkamp und/oder Rehkamp, mit entsprechender Ausstattung erforderlicher Hydranten.

Sollte der Löschwasserbedarf einzelner Betriebe über den Grundschutz hinausgehen (z. B. i. S. d. Objektschutzes), ist dafür der Objektbetreiber verantwortlich. Dafür können dann auch „individuelle“ Lösungen, wie bspw. Sammelzisternen in Frage kommen.

#### **5.0 Umweltbelange**

Die die Belange des Umweltschutzes nebst Darlegungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich sind in dem Umweltbericht zusammengefasst, der gesonderter Teil dieser Begründung ist.

Im Folgenden werden darüber hinaus grundsätzliche Darlegungen zu den Umweltbelangen getroffen.

#### Flächenverbrauch

Mit der Gewerbegebietsplanung werden landwirtschaftlich genutzte Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und für eine Bebauung vorbereitet. Die Stadt hat sich deshalb mit Standortalternativen auseinandergesetzt, sieht aber in der Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes „Am Voßberg“ eine bevorzugte Entwicklungsvariante, da hier die siedlungs- und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine städtebaulich effiziente, gewerbliche Weiternutzung von Flächen gewährleistet ist. Darüber hinaus fehlen in der Stadt kurzfristig verfügbare Gewerbegrundstücke.

#### Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Ausgleich

Um einen begrüneten Siedlungsabschluss zur freien Landschaft und zum geplanten Regenwasserrückhaltebereich zu schaffen, sind Pflanzstreifen mit heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Dadurch wird u. a. die Einsichtnahme auf Betriebsflächen von der freien Landschaft aus minimiert. Diese Gehölzpflanzungen sind zugleich als Teil des Ausgleichs für die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe heranzuziehen. Zu diesem Zweck sind die Pflanzflächen als öffentliche Grünflächen ausgewiesen, um die Sicherung und die Pflege dauerhaft gewährleisten zu können.

Es ist darüber hinaus erforderlich, auf einer externen Fläche weitere Ausgleichsmaßnahmen nachzuweisen. Diese sollen auf dem Flurstück 48/2, Flur 8 der Gemarkung Oldenburg vollzogen werden. Einzelheiten hierzu sind im Umweltbericht nebst Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung dargelegt.

Die Fläche für Entsorgungsanlagen (hier: Rückhaltung und Vorklärung von Niederschlagswasser) hat eine Größe von rd. 2.850 qm zzgl. Zufahrtsbereich. Durch die Größe der zur Verfügung stehenden Fläche ist es unter Berücksichtigung von Unterhaltungstreifen möglich, Regenwasservorklärung und Wasserrückhaltung in einer Anlage zu kombinieren und die Fläche dennoch naturnah zu gestalten. Deshalb ist die Ausformung einer Mulde und die Entwicklung i. S. einer Gras-/Vegetationsfläche vorgesehen. Die Mulde soll mit wechselnden Böschungsneigungen ausgestattet sein und mit Flachwasserzonen. Außerdem ist auf Flächen, die nicht zur Unterhaltung benötigt werden, eine Bepflanzung aus einzelnen heimischen Gehölzen vorgesehen. Auf Grund der Oberflächenwasserzuführung von den öffentlichen Verkehrsflächen bedarf es jedoch voraussichtlich den Einbau eines vorgeschalteten Sandfangs und einer Tauchwand. Dieser wird jedoch durch die naturnahe Gestaltung kompensiert.

#### Artenschutz

Vorausgesetzt, dass ein B-Plan aus artenschutzrechtlichen Gründen nicht als vollzugsunfähig einzustufen ist, haben die Vorschriften über den besonderen

Artenschutz keine unmittelbare Bedeutung für die Bauleitplanung. Sie sind letztendlich bei Verwirklichung der Planung (z. B. im Genehmigungsverfahren) zu beachten bzw. vollzugsrelevant. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens muss erkennbar werden, dass eine „Abwendungs-, Ausnahme- oder Befreiungslage“ gegeben ist. Dies ist hier der Fall und entsprechend durch eine Bauzeitenregelung vorbereitet.

Zur Vermeidung des Tötungsverbots nach § 44 (1) S. 1 BNatSchG dürfen alle Arbeiten zur Herrichtung eines Baufeldes nur außerhalb der Brutzeit der Bodenbrüter im Zeitraum vom 16.08. bis 30.03. des Folgejahres stattzufinden.

#### Altlasten

Hinweise auf Altlasten oder Bodenverunreinigungen liegen z. Z. nicht vor.

#### Immissionsschutz

Im Ergebnis der anliegenden schalltechnischen Untersuchung zeigt sich für das geplante Gewerbegebiet, dass tagsüber eine nach den Vorgaben aus DIN 18005<sup>1</sup> uneingeschränkte Geräuschemission auf allen Gewerbeflächen möglich ist.

Zum nächtlichen Schutz schutzbedürftiger Nutzungen in der Nachbarschaft werden in den Gewerbegebieten GE1 bis GE4 Emissionskontingente LEK entsprechend DIN 45691:2006-12 festgesetzt.

Im Sinne der Ermittlung bzw. Bewertung der so genannten Vorbelastung wurde auf Festsetzungen zu Emissionskontingenten aus benachbarten B-Plänen zurückgegriffen. Die jeweiligen Festsetzungen sind für jeden Betrieb maßgebend. Es ist deshalb grundsätzlich davon auszugehen, dass die bereits etablierten Betriebe die Festsetzungen einhalten. Zwecks Untermauerung der Annahmen zur Vorbelastung fand eine ergänzende Überprüfung maßgeblich vorhandener Betriebe statt, ob hier Betriebe als Lärmverursacher im Nachtzeitraum in Frage kommen. Dabei wurde ein Augenmerk auf Öffnungs- und Werkzeiten gelegt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass augenscheinlich keine Betriebe relevant sind.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, im Baugenehmigungsverfahren.

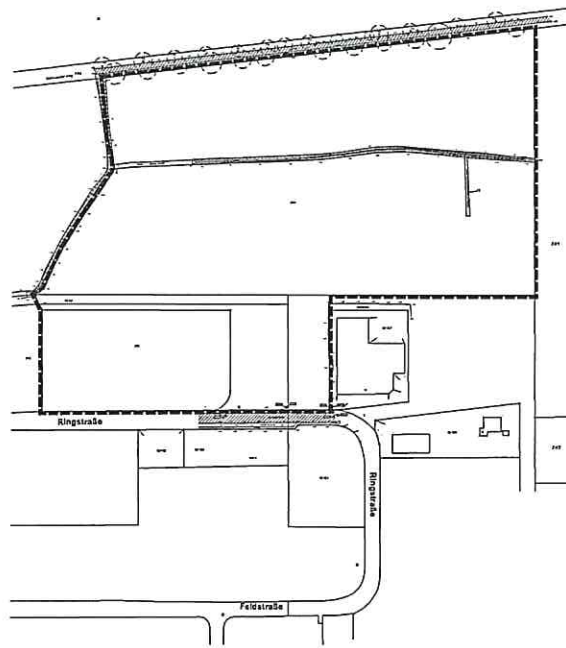
---

<sup>1</sup> die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen.

Stadt Oldenburg in Holstein

## UMWELTBERICHT

gemäß § 2 a (2) BauGB zum  
Bebauungsplan Nr. 19 „Voßberg“ – 9. Änderung  
Februar 2017



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

**GUNNAR tER BALK**  
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA  
STRESEMANNSTRASSE 6 23564 LÜBECK  
T (0451) 799 88 30 info@terbalk-larchitekt.de

## **INHALT**

<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
1.1	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DER B-PLANÄNDERUNG .....	3
1.1.1	Abgrenzung des Geltungsbereiches .....	3
1.1.2	Ziele und Inhalte der B-Planänderung.....	3
1.2	UMWELTSCHUTZZIELE AUS FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG .....	5
1.2.1	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen .....	5
1.2.2	Umweltschutzziele aus Fachplänen .....	6
1.2.3	Berücksichtigung der Umweltschutzziele .....	6
<b>2.</b>	<b>BESCHREIBUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND BEWERTUNG DER GEPLANTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>7</b>
2.1	SCHUTZGUT MENSCH.....	7
2.1.1	Wohnen und Erholen .....	7
2.1.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere .....	9
2.1.3	Artenschutz (§ 44 ff BNatSchG) .....	10
2.1.4	Schutzgut Boden .....	10
2.1.5	Schutzgut Wasser.....	11
2.1.6	Schutzgut Luft und Klima.....	12
2.1.7	Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild.....	12
2.1.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	14
2.1.9	Wechselwirkungen.....	14
2.2	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....	15
2.3	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN .....	15
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	15
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich – Eingriffsregelung.....	16
2.3.3	Maßnahmen zum Ausgleich - Artenschutz.....	16
2.3.4	Fazit .....	16
2.4	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN .....	16
<b>3.</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b>	<b>18</b>
3.1	VERWENDETE TECHNISCHE VERFAHREN UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN .....	18
3.2	MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG .....	18
3.3	ZUSAMMENFASSUNG.....	18
3.3.1	Inhalt und Ziele der B-Planänderung.....	18
3.3.2	Bestehende Situation.....	18
3.3.3	Entwicklung des Umweltzustandes .....	19
3.3.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....	19
<b>4.</b>	<b>ANHANG</b>	<b>20</b>

## **1. EINLEITUNG**

### **1.1 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DER B-PLANÄNDERUNG**

#### **1.1.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Der Plangeltungsbereich der 9. B-Planänderung umfasst ein ca. 6,1 ha großes Gelände, das sich am äußersten östlichen Rand des Stadtgebietes befindet. Das Gebiet für die Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 19 liegt nördlich der Ringstraße, südlich des Kremsdorfer Wegs und westlich der bebauten Bereiche des Rehkamps.

Südlich des Geltungsbereiches befindet sich das Gewerbegebiet „Am Voßberg“ mit unterschiedlichen Gewerbeeinheiten. Westlich des Plangebietes, in einer Entfernung von ca. 200 m, liegt das Wohngebiet Am Rathslund / Hasenkuhle, dazwischen befindet sich eine landwirtschaftliche Nutzfläche. Der Abstand zu einzelnen Wohngebäuden und einer Hofanlage, östlich der Plangebietsgrenze gelegen, beträgt rund 150 m. Dazwischen liegen dem Hof zugehörige Weideflächen. Nördlich wird das Plangebiet durch die Straße „Kremsdorfer Weg“ definiert, daran angrenzend befindet sich eine weitere landwirtschaftliche Nutzfläche.

Die eigentliche Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 19 erstreckt sich auf das nördliche Plangebiet, oberhalb der bereits größtenteils gewerblich genutzten Grundstücke entlang der Ringstraße. Die Grundstücke, die unmittelbar an der Ringstraße liegen, sind Gegenstand der 6. B-Planänderung.

#### **1.1.2 Ziele und Inhalte der B-Planänderung**

##### **Geplante Nutzung**

Das Gebiet soll städtebaulich geordnet und die weitere Entwicklung verbindlich geregelt werden. Damit verbunden sind folgende Zielsetzungen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Gewerbegebietes
- Stärkung der Stadt Oldenburg in Holstein in ihrer zentralörtlichen Funktion.

##### **Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Die Grundflächenzahlen betragen in allen GE-Flächen 0,6, d.h. 60 % der Grundstücksfläche darf durch bauliche Anlagen überdeckt werden. Dabei ist laut § 19 (4) BauNVO eine Überschreitung der Grundfläche bis zu einer Höchstgrenze von 0,8 (sog. Kapazitätsgrenze) zulässig.

Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Hierdurch soll verhindert werden, dass die angestrebte klare bauliche Struktur innerhalb des Gebietes nicht durch zu viele, auf den Baugrundstücken willkürlich verteilte, untergeordnete bauliche Anlagen gestört wird.

##### **Gebäude- und Traufhöhen**

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse ist für das Plangebiet mit 2 Vollgeschossen festgesetzt. Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFF) der



Gebäude darf maximal 1,0 m über Oberkante der erschließenden Verkehrsfläche liegen. Die Höhenfestsetzung erfolgt aus städtebaulichen Gründen und passt sich an die benachbarte Gebäudestruktur an. Gemessen an der vorhandenen Situation sollen keine Betriebe angesiedelt werden, die das Landschaftsbild sowie das städtebauliche Erscheinungsbild gravierend beeinträchtigen.

### **Erschließung, Stellplätze und Nebenanlagen**

Die Zufahrt zu dem Erweiterungsgebiet der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 erfolgt über die Ringstraße, die im Südosten des B-Plangebietes an die Göhler Chaussee angeschlossen ist und damit die Verbindung zum übergeordneten Straßennetz herstellt. Die Planstraße innerhalb des Gebietes, mit der die einzelnen Baugrundstücke erschlossen werden, endet in einem Wendehammer am Nordrand des Gebietes. Zusätzlich ist eine untergeordnete Anbindung nach Norden an den Kremsdorfer Weg geplant, die jedoch nicht für den Schwerlastverkehr geeignet ist.

Nebenanlagen und Garagen sowie Stellplätze bleiben auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt (s.o.).

### **Regenwasserableitung**

Es ist vorgesehen, das unbelastete Niederschlagswasser von den Dach- und Hofflächen abzuleiten und auf der dafür vorgesehenen Retentionsfläche zu sammeln und zurückzuhalten (Fläche RN: Rückhaltung von Niederschlagswasser). Dabei ist eine vorgeschaltete mechanische Reinigung bzw. Filterung erforderlich.

Die Fläche zur Rückhaltung des Regenwassers wird als Mulde ausgeformt und naturnah gestaltet. Die Fläche hat eine Größe von rd. 2.850 qm zzgl. Zufahrtsbereich. Die naturnahe Gestaltung der Mulde umfasst die Herstellung von wechselnden Böschungsneigungen einschließlich von Flachwasserbereichen. In Randbereichen, die nicht für Unterhaltungszwecke frei zu halten sind, werden einzelne standortgerechte heimische Gehölze gepflanzt.

Als Zuleitung zu der Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser soll teilweise der vorhandene offene Graben genutzt werden. Der Graben wird zu diesem Zweck geringfügig verlegt, d.h. nahezu parallel verschoben und ertüchtigt. Es handelt sich um ein Gewässer mit technischem Regelprofil, das ohne nennenswerten Bewuchs ist.

Der offene Graben westlich der Erschließungsstraße misst rund 175 m. Nördlich dessen ist ein 6 m breiter Grabenpflgestreifen vorgesehen. Soweit die GE-Fläche nördlich des Grabens parzelliert werden sollte und dadurch eine separate Zufahrt von Süden erforderlich wäre, müsste der Graben in dem betreffenden Abschnitt verrohrt werden. Der Grabenabschnitt im Bereich der Erschließungsstraße und östlich davon soll vollständig verrohrt werden (rd. 100 m). Dagegen wird im westlichen Plangebiet eine bestehende Verrohrung mit einer Länge von rd. 55 m aufgehoben, so dass im Ergebnis eine neue Verrohrung in einer Länge von 45 m verbleibt.

Von der Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser wird das Wasser, gedrosselt, weitergeleitet und gelangt letztlich in den Verbandsgraben westlich des Plangebietes (Gewässer Nr. 1.47.4 des Wasser- und Bodenverbandes Oldenburg).

### **Sonstige Vorgaben des B-Plans**

Die Fassaden von Baukörpern mit mehr als 50 m Länge sind nach höchstens 50 m Länge durch Fassadenrücksprünge vertikal zu gliedern. Diese Vertikalzäsuren laufen in allen Geschossen durch und sind dadurch optisch über die volle Fassadenhöhe wirksam. Damit soll vermieden werden, dass Baukörper entstehen, die zu großmaßstäblich wirken und für die Gesamtstruktur des Gewerbegebietes unverhältnismäßig wären.

## **1.2 UMWELTSCHUTZZIELE AUS FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG**

### **1.2.1 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen**

Im Folgenden werden die wesentlichen Umweltschutzziele aus den einschlägigen Fachgesetzen aufgeführt, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind.

#### **§ 1 (5) BauGB - menschenwürdige Umwelt**

„Die Bauleitpläne [...] sollen 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“.

#### **§ 1 (6) Nr. 7 BauGB - Umweltschutz**

„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: [...] die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege [...]“.

#### **§1a (2) BauGB - Sparsamer Umgang mit Boden**

(2) „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen [...] die Möglichkeiten der Entwicklung [...] durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. [...]“

#### **§ 202 BauGB – Schutz des Mutterbodens**

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

#### **§1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) - Sicherung / Wiederherstellung der Bodenfunktionen**

„Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. [...] Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.“

#### **§ 1a (3) BauGB - Eingriffsvermeidung; Ausgleich**

„Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes

[...] sind in der Abwägung [...] zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen [...] als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. [...] Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

#### **§ 15 / 18 BNatSchG - Eingriffsvermeidung; Ausgleich**

Der Verursacher ist nach § 15 (2) BNatSchG verpflichtet, verbleibende, unvermeidbare „Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)“. Ausgeglichen sind Eingriffe, "wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturlandhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landwirtschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.“ (a.a.O.)

§ 18 (1) „Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen [...] Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.“

#### **§ 44 BNatSchG - Artenschutz**

Die Verbote in Bezug auf besonders und / oder streng geschützte wild lebende Pflanzen- und Tierarten sind zu beachten.

#### **Bundes-Immissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung BImSchV) und TA Lärm**

Durch die Planung ist die Ausdehnung bzw. Verlagerung einer vorhandenen, sich ggf. ändernden Schallquelle zu beachten. Ein ausreichender Schallschutz, als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse, erfordert eine sachgerechte Konkretisierung dieses Ziels in der Bauleitplanung auf der Grundlage immissionsschutzrechtlicher Vorgaben (insbesondere DIN 18005 [1; 2]; 18. BImSchV, TA Lärm).

### **1.2.2 Umweltschutzziele aus Fachplänen**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg in Holstein stellt den südlichen Teil des Plangebietes seit seiner 12. Änderung als gewerbliche Baufläche (G) dar. Zudem berücksichtigt der in Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan aus 2015 / 16 die Erweiterung der Gewerbefläche. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) im Rahmen dieser 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 19 entspricht somit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

### **1.2.3 Berücksichtigung der Umweltschutzziele**

Um die o.g. Umweltschutzziele zu berücksichtigen, wurden folgende Fachplanungen erarbeitet:

- Artenschutzrechtliche Kurzstellungnahme, BIOPLAN, Neumünster, Oktober / Dezember 2016
- Hydraulische Berechnung, Ing.-Büro für Tiefbau M. Snai, 24. 10. 2016, Oldenburg in Holstein
- Lärmgutachten: Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan 19, 9. Änderung, Akustiklabor Nord, Kiel, 15. Dezember 2016

## 2. BESCHREIBUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND BEWERTUNG DER GEPLANTEN UMWELTAUSWIRKUN- GEN

### 2.1 SCHUTZGUT MENSCH

#### 2.1.1 Wohnen und Erholen

##### **Ausgangssituation und zu erwartende qualitative Veränderungen**

Für das Schutzgut Mensch – Wohnen und Erholen – ist die Erweiterung des Gewerbegebietes vor allem für die Wohnnutzungen an den westlichen und östlichen Rändern relevant. Im Abstand von ca. 200 m (West) bzw. rund 150 m (Ost) befinden sich Wohnhäuser an der Straße Rathslund bzw. am Rehkamp, die von der Flächenausdehnung im Zuge der 9. Änderung betroffen indirekt betroffen sind, da ein weiteres Stück unbebauter Landschaft von Gewerbeflächen in Anspruch genommen und dadurch überformt wird. Zugleich ist zu erwähnen, dass die Umgebung dieser Wohnhäuser bzw. der Hofanlage bereits durch das bestehende, noch lückige Gewerbegebiet beeinträchtigt wird.

Betrachtet man die Umgebung aus der Perspektive der privaten Freiflächen am Haus, so schweift der Blick auch über einen vergleichsweise zerklüfteten, uneinheitlich wirkenden Rand der Gewerbeflächen. Es gibt insofern bereits heute einen deutlich wahrnehmbaren Kontrast zwischen den umgebenden unbebauten, landwirtschaftlich genutzten Flächen und dem Gewerbegebiet, der optisch in die privaten Gärten hineinwirkt.

Diese qualitativen Beeinträchtigungen gelten ebenso für die Feierabenderholung außerhalb der Siedlungsflächen bzw. an dessen Rand. Hinzu kommen Betroffenheiten für die Erholungsfunktion, die räumlich darüber hinaus reichen. Dies betrifft die, auch für Radfahrer attraktive Verbindung in Richtung Kremsdorf, die durch das Heranrücken der Bebauung an den Kremsdorfer Weg stärker als bisher beeinträchtigt werden wird.

Hinsichtlich möglicher Lärmbelastungen ist von Vorteil, dass die innere Erschließung des Gewerbegebietes „Am Voßberg“ für Schwerlastverkehre ausschließlich über die Ringstraße nach Südosten erfolgt, so dass sich aktuell keine Betroffenheiten für die Wohnstandorte am Rathslund und am Rehkamp ergeben. Bei Realisierung der Planung im Zuge der 9. Änderung gibt es hierbei keine Änderungen.

Die neue Straße im Gebiet der 9. Änderung führt im Norden auf die Straße „Kremsdorfer Weg“. Der „Kremsdorfer Weg“ ist für die Befahrung mit Schwerlastverkehren nicht vorgesehen und dafür auch nicht geeignet (insbesondere zu geringer Straßenquerschnitt, unzureichender Ausbauzustand). Der Schwerlastverkehr innerhalb des GE-Gebietes erhält eine ausreichende Wendemöglichkeit am nördlichen Ende der neuen Erschließungsstraße. Die Weiterführung zum „Kremsdorfer Weg“ bleibt dem Pkw-Verkehr vorbehalten bzw. soll als Notüberfahrt dienen. Eine entsprechende Straßenbeschilderung wird bei Vollzug der Planung vorzunehmen sein.

Insofern ist es möglich, dass z.B. Beschäftigte innerhalb des Gebietes, soweit sie das Auto nutzen, die neue direkte Verbindung zum Kremsdorfer Weg nutzen. Damit sind möglicherweise qualitative Änderungen mit indirekten Auswirkungen auf das Schutzgut Wohnen und Erholen verbunden, die sich jedoch nicht quantifizieren lassen.

## Lärm

Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Schutzbedürftigkeit in der Nachbarschaft wurde das o.a. Gutachten gefertigt (Akustiklabor Kiel, Dezember 2016). Dabei werden besonders 3 Flächen betrachtet, bei denen potentiell Betroffenheiten durch zusätzliche Lärmbelastungen infolge der Gewerbenutzung im Zuge der 9. B-Planänderung zu erwarten sind:

- Wohnbauflächen „Am Rathsland“
- avisiertes Wohngebiet nordwestlich des Gewerbegebietes / nördlich des Kremisdorfer Weges
- Gehöft am „Rehkamp“ im Außenbereich (Fläche die Landwirtschaft), von den Gutachtern den Immissionsrichtwerten zugeordnet, die einem Mischgebiet entsprechen

Es werden auch Vorbelastungen berücksichtigt, die sich durch Gewerbeflächen und -nutzungen in den Geltungsbereichen der 1. bis zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 ergeben.

Die Modellrechnung der Gutachter basiert auf der Annahme, dass sog. Emissionskontingente festgelegt werden, um zu erwartenden zusätzliche Lärmbelastungen in einem umweltverträglichen Rahmen darstellen zu können. Daher erfolgt eine Unterteilung des geplanten Gewerbegebietes in 4 Teilflächen (GE 1, GE 2, GE 3 und GE 4), so dass eine differenzierte Kontingentierung möglich wird.

Es ergibt sich die folgende Kontingentierung für die künftige gewerbliche Nutzung des Plangeltungsbereiches:

Emissionskontingente LEK: *tags*

- 60 dB(A)/m<sup>2</sup> – **GE 1/2/3/4**: uneingeschränkte gewerbliche Nutzung möglich.

Emissionskontingente LEK: *nachts*

- $\geq 55$  dB(A)/m<sup>2</sup> – **GE 2**: Nachtbetrieb in größerem Rahmen (auch im Freien) ist unter schalltechnischen Gesichtspunkten möglich.
- $\approx 50$  dB(A)/m<sup>2</sup> – **GE 3 (4)**: nächtliche Arbeiten sind mit Einschränkungen – vorzugsweise in geschlossenen Hallen – möglich. Auf schalltechnisch relevante Arbeiten im Freien (z.B. Lkw-Verkehr und Ladearbeiten) in größerem Umfang muss zwischen 22.00 und 6.00 Uhr jedoch verzichtet werden.
- $\leq 40$  dB(A)/m<sup>2</sup> – **GE 1**: Nachtbetrieb ist praktisch ausgeschlossen.

Die Flächen GE 1 / 2 liegen entlang des Kremisdorfer Weges. GE 3 / 4 befinden sich im Südteil des Geltungsbereiches an der Ringstraße. Die geringste zusätzliche Belastung ist für GE 1 im Nordwesten des Plangeltungsbereiches möglich. Diese Fläche weist den geringsten Abstand zu den Wohnbauflächen „Am Rathsland“ und ebenso zu dem in Aussicht stehenden Wohngebiet nordwestlich des Gewerbegebietes / nördlich des Kremisdorfer Weges auf.

Unter Beachtung dieser Kontingentierung sind keine unzulässigen zusätzlichen Belastungen durch Lärmimmissionen für die o.a. Nachbarschaft des Gewerbegebietes zu erwarten. Die entsprechenden Immissionsrichtwerte werden nicht überschritten.

Darüber hinaus ist das Schutzgut Mensch – Wohnen und Erholen – vor allem im Zusammenhang mit dem Schutzgut Landschaftsbild / Landschaftserleben sowie dem Schutzgut Klima / Lufthygiene von Belang.

## 2.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

### Ackerflächen

Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

### Brache

An der Ringstraße befinden sich eine kleinere Brachfläche, die rund 4.000 m<sup>2</sup> und damit weniger als 10 % der Fläche des Plangeltungsbereiches der 9. Änderung umfasst. Zudem liegt diese Brache in einem Bereich, der im Rahmen der 6. Änderung bereits abschließend planungsrechtlich bearbeitet worden ist. Die Gebote bzw. Verbote des § 44 BNatschG sind davon ausgenommen und dennoch zu beachten.

### Gewässer

Von Ost nach West durchzieht ein Graben etwa mittig das Erweiterungsgebiet. Der rund 220 m lange Graben besteht aus zwei direkt nebeneinander liegenden Teilstücken. Er wurde mit technischem Trapezprofil hergestellt, wie mit dem Lineal gezogen, und weist keinerlei Unregelmäßigkeiten im Uferbereich auf. Der Graben ist weniger als 1 m eingetieft und führt nur temporär Wasser, vor allem bei Niederschlägen.

Amphibienvorkommen wurden bei der Überprüfung vor Ort im Zuge der Artenschutzrechtlichen Prüfung nicht festgestellt. Der Graben besitzt gegenwärtig keine Laichplatzqualitäten für Amphibien. Es handelt sich um einen Entwässerungsgraben mit steilen Ufern, der auf größeren Abschnitten mit Grasfluren und abschnittsweise auch von Schilf bestanden ist. Der Graben verfügt zudem über keine landschaftsprägende Funktion, da er von ackerbaulich intensiv genutzten Flächen begleitet bzw. eingegrenzt wird.

### Gras- und Staudenflur

Auf größerer Strecke wird der zuvor genannte Graben von Grasfluren und abschnittsweise auch von Schilf bestanden. Am Krempeldorfer Weg wird bis dicht bis an die dortigen Pappeln heran geackert, so dass sich dort, allenfalls zwischen den Bäumen, ein gering bis mäßig ausgeprägter Saumstreifen mit Gras- und Staudenfluren befindet.

### Grünland

Außerhalb des Plangebiets und an dessen Ostrand befindet sich eine größere Grünlandfläche, die als Pferdeweide genutzt wird.

### Gehölzstrukturen, Bäume

Innerhalb der offenen Flächen sind Gehölzstrukturen oder Bäume nicht vorhanden. Unmittelbar hinter dem äußersten nördlichen Rand der Gebietsgrenze verläuft eine Pappelreihe, die Bestandteil der Pappelallee im Zuge des Kremisdorfer Weges ist. Es handelt sich um alt eingewachsene sehr große, vor allem sehr hohe Bäume, die eine markante linienhafte Struktur in der Landschaft darstellen. Die Bäume sind überwiegend vital und in gutem Zustand.

Die Pappeln in der Reihe südlich des Kremisdorfer Weges stehen z.T. weniger als 2 m von der Plangebietsgrenze entfernt. Im B-Plan sind die Kronen der Bäume maßstäblich dargestellt und es ist deutlich zu erkennen, dass die Baumkronen teilweise in das Plangebiet hineinragen. Grundsätzlich wäre davon auszugehen, dass der durchwurzelte Kronentraufbereich bis zu 1,50 m über den Kronenrand hinausreicht. Da es sich jedoch um einen gestörten Standort handelt, der durch die landwirtschaftliche Nutzung in regelmäßigen Abständen umgepflügt wird, ist anzunehmen, dass zumindest oberflächennah keine wesentlichen Wurzeln im Kronentraufbereich zu erwarten sind.

#### **Vegetationsfreie und vegetationsarme Flächen**

Flächen ohne Vegetation sind im Bereich des Anfang 2016 neu bebauten Grundstücks an der Ringstraße (Autohaus) vorhanden.

#### **Besondere faunistisch - floristische Lebensräume**

Die Pappelallee ist hier als linearer faunistisch - floristischer Lebensraum zu erwähnen, die eine wertvolle Struktur darstellt. Beispielweise auch für Fledermäuse (Höhlenbäume, Flugstraße). Außerdem ist die Brache am Südrand des Geltungsbereiches im Hinblick auf bodenbrütende Brutvögel zu nennen.

#### **Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG / § 21 LNatschG)**

Geschützte Biotope sind nicht vorhanden.

### **2.1.3 Artenschutz (§ 44 ff BNatSchG)**

Die Aussagen zum Artenschutz basieren auf der Expertise des Büros BIOPLAN, Neumünster, vom Dezember 2016. Grundlage dafür ist eine einmalige Begehung im November 2015 und die darauf aufbauende Potentialabschätzung. Artenschutzrechtliche Aspekte konzentrieren sich dabei auf folgende Aspekte:

- Potentielle Störung von Bodenbrütern im Bereich der Brache.

Durch eine entsprechende Bauzeitenregelung bzw. eine Besatzkontrolle rechtzeitig vor Baubeginn kann erreicht werden, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht missachtet werden. Hierbei ist das Abtragen des Bodens nur außerhalb der Brutzeit, d.h. in der Zeit vom 16. 08. eines Jahres bis zum 30. 03. des Folgejahres zulässig. Soweit außerhalb dieses mehr als 7-monatigen Zeitfensters dennoch eine flächige Räumung des Baugrundstücks erfolgen sollte, wäre dies nur zulässig, soweit keine bodenbrütenden Vogelarten ihr Brutgeschäft verrichten (Besatzkontrolle).

### **2.1.4 Schutzgut Boden**

#### **Boden und Hydrogeologie**

Daten zur Bewertung des Bodens und der Hydrogeologie liegen nicht vor. Hinweise auf Altlasten oder Bodenverunreinigungen liegen ebenso z. Zt. nicht vor.

#### **Geomorphologie**

Aufgrund der geringen Geländebewegung ist die Topographie für die Bewertung der Bestandssituation innerhalb des Planungsgebietes als nachrangig zu werten.

### **Eingriffe und Beeinträchtigungen**

Das Schutzgut Boden ist betroffen durch folgende unvermeidbare Eingriffe:

- Beseitigung / Abtrag des Oberbodens (Mutterbodens)
- Verlust des Bodens und seiner ökologischen Funktionen durch Überbauung
- Veränderung des Bodengefüges
- Potentiell: Weitergabe vorhandener Belastungen aus landwirtschaftlicher Nutzung im Oberboden

Dauerhafte Eingriffe durch Überbauung werden vornehmlich durch den Neubau von Gebäuden, Straßenverkehrsflächen sowie Flächen für den ruhenden Verkehr auf vorher unversiegelten Flächen, meist Ackerflächen, verursacht. Die Überbauung hat den Verlust belebten Bodens mit seinen Regelungs-, Lebensraum- und Pufferfunktionen zur Folge.

Hinzu kommen temporäre Verdichtungen und Aushubmaßnahmen während der Bauzeit, u.a. für Leitungsverlegungen und Grabenbau, sowie die Zerstörung gewachsener Bodenschichten und die damit verbundenen Veränderungen des Porenvolumens und Korngefüges.

## **2.1.5 Schutzgut Wasser**

### **Oberflächengewässer**

Das einzige vorhandene Oberflächengewässer wurde bereits oben erwähnt. Es handelt sich um ein technisch geprägtes Bauwerk zur Entwässerung der landwirtschaftlichen Flächen, das ca. 220 m lang ist und im weiteren Verlauf an eine Verrohrung angeschlossen ist, die das Niederschlagswasser abführt.

Eine weitere grabenartige Mulde befindet sich am Westrand des Erweiterungsgebietes. Sie ist ebenso ohne Baum- und Strauchbewuchs.

### **Eingriffe und Beeinträchtigungen**

Das Schutzgut Wasser ist betroffen durch folgende unvermeidbare Eingriffe:

- Verminderung der Grundwasserneubildungsrate
- Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes

Die unbebauten Flächen hatten bisher eine gewisse Funktion für die Grundwasserneubildung und besonders als Retentionsfläche übernommen. Künftig können die bebauten und vollversiegelten Flächen nicht mehr der natürlichen Versickerung dienen. Infolgedessen kommt es zu einer Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes und zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung.

Durch ortsnahe Rückhaltung der Niederschläge und die verzögerte Abgabe des Wassers an den Vorfluter wird jedoch eine Verdunstung ermöglicht und damit der Eingriffsumfang minimiert.

Die Fläche zur Rückhaltung des Regenwassers wird als Mulde ausgeformt und naturnah gestaltet. Die naturnahe Gestaltung der Mulde umfasst die Herstellung von wechselnden Böschungsneigungen einschließlich von Flachwasserbereichen. In Randberei-



chen, die nicht für Unterhaltungszwecke frei zu halten sind, werden einzelne standortgerechte Gehölze gepflanzt. Dadurch kann erreicht werden, dass sich der damit verbundene Eingriff in sich ausgleicht.

Außerdem wird hiermit eine Kompensation für die entstehende Verrohrung des vorhandenen naturfernen Entwässerungsgrabens in einer Länge von 45 m erreicht.

## **2.1.6 Schutzgut Luft und Klima**

### **Allgemeine lufthygienische Situation**

Nachts sind die Ackerflächen und vor allem auch die benachbarten Grünlandflächen als Kaltluftentstehungsgebiete (bzw. Frischluftentstehungsgebiete) wirksam. Diese Funktion geht im Bereich der Ackerflächen verloren.

Die angrenzenden Flächen des Grünlandes und der Pappelallee wirken in das Plangebiet hinein und tragen zur Verbesserung der bioklimatische Ausgangssituation mit bei. Diese Funktion bleibt erhalten.

Als vorhandene Belastung der lufthygienischen und kleinklimatischen Situation ist, zeitlich eingeschränkt, das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln durch die landwirtschaftliche Nutzung zu nennen, die nun entfällt. Vorhandene Emissionen durch den motorisierten Verkehr entstehen derzeit im Zuge des Kremsdorfer Weges. Hier ist eine gewisse Zunahme zu erwarten, die jedoch nicht quantifizierbar ist.

Die neuen zu überbauenden Flächen können ihre klimatische Schutz- und Regenerationsfunktion für die Luftreinhaltung und den Temperatenausgleich nicht mehr wahrnehmen. Bei versiegelten Flächen kommt es zu stärkeren Aufheizungen und größerer Wärmeabstrahlung als bei begrünten Flächen, so dass sich die nächtliche Abkühlung verringert, woraus wiederum größere Temperaturmaxima resultieren.

Außerdem vergrößern sich der Schadstoffausstoß und damit die Belastung der lufthygienischen Situation. Dies betrifft generell die bisher unbebauten Flächen, die teilweise zu Verkehrsflächen umgewandelt werden.

Die zu erwartenden Mehrbelastungen werden durch die angrenzenden Grünlandflächen und die Pappelallee zumindest randlich abgemildert. Zudem ist anzunehmen, dass Ausstrahlungen vom Baugebiet in die Umgebungsflächen kleinräumig begrenzt bleiben und sich allenfalls mikroklimatisch auswirken. Darüber hinaus sollen mit einer randlichen Eingrünung des Baugebietes positive Effekte generiert werden.

## **2.1.7 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild**

### **Vorhandene Situation**

Bewertungen hinsichtlich potenzieller Auswirkungen auf das Landschaftsbild erfordern eine Flächenbetrachtung, die das Plangebiet umfasst und darüber hinaus reichen.

Prägend für das Landschafts- und Ortsbild sind besonders folgende Elemente:

- Ackerflächen und Grünland als offene, unbebaute Fläche
- Pappelallee am Kremsdorfer Weg und, etwas weiter vom Baugebiet entfernt: markante Baumreihe aus Mehlbeere an der Straße Rehkamp als grüne Kulisse

- Vorhandene Bebauung mit Wohnhäuser bzw. einem Gehöft nahe der Erweiterungsfläche des B-Plans (ca. 150 m bzw. 200 m westlich bzw. östlich) mit dem dazugehörigen Baumbestand, der die Grundstücke eingrünt
- Vorhandene, meist 1- bis 2 geschossige Gebäude im Bereich des vorhandenen Gewerbegebietes, geprägt auch von großflächigen Hallenbauten
- Offene Ränder und ohne Grünstrukturen bei den Gewerbeflächen.

Charakteristisch für das Landschafts- und Ortsbild ist vor allem der Maßstabssprung im Vergleich zu der ansonsten relativ kleinteiligen Siedlungsstruktur im Osten Oldenburgs. Gemessen daran wirken die Gewerbeeinheiten und Gebäuden vergleichsweise großflächig bzw. großformatig.

Im Nahbereich sind die Baumreihen an den Nord- und Osträndern (Kremsdorfer Weg / Rehkamp) dominant. Die Ränder der Binnenflächen zeichnen sich durch eine „ausgefrante“ Struktur und eine fehlende Eingrünung zur offenen Landschaft aus. Der Übergang in die unbebaute Feldflur wirkt abrupt und unvermittelt.

### **Eingriffe und Beeinträchtigungen**

Aufgrund der Bebauung der bisherigen Ackerfläche ändert sich das Erscheinungsbild der Landschaft und somit das Landschaftserleben. Statt des Blickes über die noch verbliebene offene und unbebaute Feldflur wird der Raum künftig durch Gebäude und Nebenanlagen des Gewerbegebietes bestimmt. Diese qualitative Änderung des Orts- und Landschaftsbildes ist insbesondere für Anwohner einzelner Wohnhäuser westlich und östlich der Erweiterungsfläche relevant. Zudem sind davon u.a. auch Spaziergänger und Radfahrer betroffen, die den Kremsdorfer Weg nutzen.

Um die Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild und das Landschaftserleben zu minimieren, ist vorgesehen, dass die Höhe der Gebäude sich an den Bestandsgebäuden orientiert und diese nicht überragt. Infolgedessen werden hohe Bäume, wie beispielsweise die Pappeln am Kremsdorfer Weg, die neuen Gewerbehallen auch weiterhin überragen. Außerdem wurden Festsetzungen zur Gestaltung von Fassaden getroffen. Die Fassaden von Baukörpern mit mehr als 50 m Länge sind nach höchstens 50 m Länge durch Fassadenrücksprünge vertikal zu gliedern. Die Vertikalzäsuren sollen durchlaufend in allen Geschossen optisch wirksam werden.

Am Außenrand des Plangebietes, d.h. an seiner Nord- und Ostseite, ist ein 5 m bzw. 10 m breiter Streifen zum Anpflanzen von einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern festgesetzt, um das Baugebiet zur offenen, unbebauten Landschaft einzugrünen. Es sollen heimische Pflanzen verwendet werden, wie sie beispielsweise in Knicks vorkommen.

Entlang des Kremsdorfer Weges wird sich die Bepflanzung auf Sträucher beschränken müssen, da der Pflanzstreifen teilweise von den Baumkronen der Pappeln überschirmt wird. Von Vorteil ist hierbei, dass der Pflanzstreifen nach Süden ausgerichtet und daher, trotz der teilweisen Beschattung durch die sehr hohen Pappeln, gut besonnt ist. Allerdings wird hier eine Beschattung durch die neuen Gebäude und damit eine gewisse Beeinträchtigung des Standortes zu erwarten sein.

Die Pflanzung am Nordrand des Plangeltungsbereiches erfolgt innerhalb der Kronentraufe der Bäume, also auch in deren Wurzelbereich. Durch das Umpflügen im Zuge

der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung ist dieser Bereich ohnehin bereits gestört, so dass eine Neuanpflanzung im Bereich der Kronentraufe dennoch möglich erscheint.

Der schmale Pflanzstreifen am Kremsdorfer Weg erlaubt maximal eine 2- bis 3-reihige Pflanzung von Sträuchern, die eine Höhe von bis zu 5 m erreichen können. Im Ergebnis führt dies dazu, dass eine Vordergrundstruktur entsteht, die den Blick in die Gewerbeflächen, auch durch die Perspektivverkürzung, zumindest in der belaubten Jahreszeit (ca. 6 Monate), deutlich abmildert.

All dies trägt dazu bei, dass mittel- bis langfristig negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Landschaftserleben verringert werden können.

### 2.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter, wie z.B. wertvolle Bauten oder archäologische Fundstätten, im Planungsgebiet oder seiner Umgebung bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

### 2.1.9 Wechselwirkungen

Die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens werden einschließlich der Wechselwirkungen und Sekundäreffekte sowie der kumulativen Wirkungen und Entlastungseffekte betrachtet.

Es lassen sich folgende Wechselwirkungen und Wirkketten aufzeigen:

- Überbauung / Versiegelung / Abgrabungen  
→ Verlust belebten Bodens mit seinen Regulations-, Lebensraum- und Pufferfunktionen
- Überbauung / Versiegelung  
→ Vernichtung offener Bodenstrukturen  
→ Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate
- Temporäre Verdichtungen während der Bauzeit  
→ Veränderung des Porenvolumen und des Korngefüges  
→ Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate  
→ Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes
- Überbauung / Versiegelung  
→ Erhöhung der Wärmeabstrahlung  
→ Veränderung des lokalen Kleinklimas
- Überbauung / Versiegelung  
→ Vernichtung von Lebensräumen der Flora und Fauna
- Überbauung / Versiegelung  
→ Verlust des Bodens für die Nahrungsmittelproduktion

- Inanspruchnahme einer bisher un bebauten Fläche  
→ Veränderung des Erscheinungsbildes im Landschaftsraum
- Bau von Stellplätzen  
→ Erhöhung der Lärmbelastung  
→ Erhöhung der Verschmutzungsgefahr durch Schadstoffeinträge in Boden und Grundwasser.

## 2.2 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Nichtdurchführung der B-Planung bestünde für die Erweiterung der Gewerbegebiete kein Baurecht. Die Entwicklung des Gebietes, bezogen auf die Schutzgüter, würde sich nach der heutigen, vorwiegend landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche richten. Dadurch bliebe der „Status quo“ für die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter bestehen.

### Aufgabe jeglicher Nutzung

Im Falle einer Aufgabe jeglicher anthropogener Nutzung würden sich auf den dann brach liegenden Flächen nach und nach eine Krautschicht und später eine Strauchschicht etablieren. Nach 20 bis 30 Jahren wäre ein Pionierwald zu erwarten, der sich über weitere Jahrzehnte zu einem stabilen Waldökosystem entwickeln würde.

## 2.3 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

### 2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

#### Schutzgut Boden

- Wiederverwendung des Oberbodens (Mutterbodens)
- Teilversiegelung auf untergeordneten Verkehrsflächen
- Minimierung zusätzlicher Bodenversiegelung im Baubetrieb

#### Schutzgut Wasser

- Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers auf einer Fläche innerhalb der B-Planerweiterung

#### Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Weitestgehender Schutz und Erhalt des Gehölz- und Baumbestandes
- Kein Bodenaushub, Bodenverdichtung und Materialablagerung im Bereich der Kronentraufe von Großbäumen (Pappelallee am Kremisdorfer Weg).

#### Schutzgut Landschaftsbild

- Eingrünung der Bauflächen zu einem frühest möglichen Zeitpunkt
- Modellierung der Mulde zur Regenwasserrückhaltung und der Gräben möglichst naturnah mit flachen und / oder wechselnden Böschungsneigungen.

### **2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich – Eingriffsregelung**

Innerhalb des B-Plangebietes werden Ausgleichsmaßnahmen in Form von mehreren Einzelflächen als Baum- und Strauchpflanzungen realisiert, die 5 m bzw. 10 m breit sind und eine Gesamtfläche von 3.675 m<sup>2</sup> ergeben.

Zur Kompensation der Eingriffe sind Ausgleichsmaßnahmen in einem Umfang von rund 2,2 ha (21.875 m<sup>2</sup>) erforderlich. Dafür steht eine externe Fläche zur Verfügung, die derzeit ackerbaulich genutzt wird und Teil der Ökopoolfläche der Stadt Oldenburg ist. Der Ausgleich wird in der Gemarkung Oldenburg, Flur 8, Flurstück 48/2 umgesetzt. Das Flurstück umfasst eine Fläche von ca. 37.423 m<sup>2</sup> (ca. 3,7 ha). Abzüglich bisher dort geplanter Ausgleichsmaßnahmen (2.540 m<sup>2</sup> für die 6. Änderung des B-Plan Nr. 19) stehen mit 34.883 m<sup>2</sup> noch ausreichend Flächen zur Verfügung, um die ca. 2,2 ha große Ausgleichsfläche für die 9. Änderung auf dem externen Flurstück nachzuweisen.

Die Kompensation der Grabenverrohrung in einer Länge von 45 m wird im Zuge der o.a. naturnahen Gestaltung der Mulde zur Rückhaltung des Regenwassers realisiert.

### **2.3.3 Maßnahmen zum Ausgleich - Artenschutz**

#### **Bauzeitenregelung - Brutvögel**

Bei den Baufeldfreimachungen ist dafür Sorge zu tragen, dass zur Vermeidung des Tötungsverbots nach § 44 (1) S. 1 BNatSchG keine bodenbrütenden Vogelarten zu Schaden kommen können. Daher ist die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit der Bodenbrüter, d.h. in der Zeit vom 16. 08. bis einschließlich 30.03. des Folgejahres zulässig.

Andernfalls wäre eine Besatzkontrolle erforderlich um feststellen zu können, ob die betreffenden Bodenbrüter mit der Brut bereits begonnen haben. Falls dies nicht der Fall wäre, wäre eine Freimachung des Baufeldes möglich, ohne das Tötungsverbot im Sinne des § 44 BNatSchG zu missachten.

### **2.3.4 Fazit**

Die Ausgleichsmaßnahmen sind in ihrem Umfang und ihrer Qualität geeignet, eine ausreichende Kompensation für die mit dem Bauvorhaben verbundenen qualitativen und quantitativen Eingriffe zu erbringen.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist die Zulassungsvoraussetzung für das geplante Vorhaben gegeben ist, soweit die oben beschriebenen Vermeidungs- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden und die o.a. Brutzeitenregelung beachtet wird.

## **2.4 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

Für die Erweiterung des Gewerbegebietes kämen kaum vergleichbare, ebenso geeignete Flächen in Frage. Der geplante Standort ist aus folgenden Gründen prädestiniert:

- Die Fläche der 9. B-Planänderung schließt sich unmittelbar an das vorhandene Gewerbegebiet an.

- Der Standort verfügt über optimale Anschlüsse an das örtliche, regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz
- Das Umfeld des Plangebietes ist bereits durch gewerbliche Nutzungen geprägt.

Daher wird ausschließlich der geplante Standort zur Realisierung des Vorhabens bevorzugt. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, mit denen die Zielsetzungen der 9. B-Planänderung erfüllt werden könnten, bestehen nicht.

Die Stadt Oldenburg hat Standortalternativen geprüft, sieht aber in der Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes „Am Voßberg“ eine bevorzugte Entwicklungsvariante, da hier sehr günstige siedlungs- und infrastrukturellen Voraussetzungen gegeben sind. Damit ist eine städtebaulich effiziente, gewerbliche Weiternutzung von Flächen realisierbar.

### **3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

#### **3.1 VERWENDETE TECHNISCHE VERFAHREN UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN**

Um die Art und den Umfang der Umweltauswirkungen bestimmen und umweltfachlich prüfen zu können, wurden zunächst Bestandsaufnahmen für die Schutzgüter durchgeführt. Zudem wurde eine Auswertung relevanter Fachplanungen, -gutachten und -gesetze vorgenommen.

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

#### **3.2 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG**

Nach Realisierung der Kompensationsmaßnahmen ist eine Erfolgskontrolle (Monitoring) gemäß § 4c BauGB vorgesehen. Im Rahmen des Monitoring überwacht die Stadt Tornesch die realisierten Maßnahmen. Dabei ist nach 3 bis 5 Jahren insbesondere festzustellen, ob die Maßnahmen dem Plan entsprechend umgesetzt wurden und die Pflanzungen angewachsen sind.

Es ist erforderlich, die Flächen für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ auf Dauer für diese Zweckbindung zu sichern.

#### **3.3 ZUSAMMENFASSUNG**

##### **3.3.1 Inhalt und Ziele der B-Planänderung**

- Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Gewerbegebietes
- Integration der Erweiterungsfläche in das bestehende Gebiet.

##### **3.3.2 Bestehende Situation**

###### **Lage im Raum**

Das Gebiet der 9. B-Planänderung umfasst rund 6,1 ha und liegt am äußersten östlichen Rand des Stadtgebietes von Oldenburg.

###### **Landschaftsbild**

Das Gebiet zeichnet sich durch die vorhandenen Gewerbeflächen aus, die hier prägend sind für den Siedlungsrand Oldenburgs. Zugleich gibt es einen relativ abrupten Übergang zu den unbebauten, offenen Flächen der Feldflur. Besonders zu erwähnen sind außerdem die Pappelallee am Kremisdorfer Weg und, etwas weiter vom Baugebiet entfernt, die markante Baumreihe aus Mehlbeere an der Straße Rehkamp als grüne Kulisse.

### **Pflanzen- und Tierlebensräume**

Unbebaute Ackerflächen, beanspruchen den überwiegenden Anteil der Flächen der B-Planänderung. Als potentiell wichtiger Tier- und Pflanzenlebensraum ist die Pappelallee am Krendorfer Weg besonders zu erwähnen.

Betroffenheiten besonders und / oder streng geschützte Arten im Sinne des § 44 BNatSchG sind potentiell im Bereich der Brachflächen (Bodenbrüter) zu erwarten.

### **Natürliche Grundlagen (Boden, Wasser, Klima)**

Zu dem anzutreffenden Boden liegen momentan keine Informationen vor. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Das Gebiet ist klimatisch, kleinräumig betrachtet, einem wirksamen Kaltluftentstehungsgebiet benachbart.

### **3.3.3 Entwicklung des Umweltzustandes**

Eingriffe in Natur und Landschaft werden vor allem durch die Versiegelung von Boden verursacht. Hinzu kommen die zu kompensierenden Eingriffe in Vegetationsbestände (ohne Gehölzverluste), in das Landschaftsbild sowie den Bodenwasserhaushalt.

### **3.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

#### **Vermeidung und Verringerung**

Es sind folgende Minimierungsmaßnahmen vorgesehen:

- Minimierung der Bodenversiegelungen (Teilversiegelung im Bereich der Stellplätze)
- Rückhaltung des Regenwassers und, soweit möglich, Versickerung vor Ort
- Eingrünung der Bauflächen an deren Außenrand
- Gliederung der Stellplatzbereiche der KFZ durch Baumpflanzungen
- Schutz und Erhalt des Gehölz- und Baumbestandes

#### **Ausgleich der Eingriffe**

Zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt werden Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches der 9. B-Planänderung im Rahmen festgelegt. Die externen Flächen messen rund 2,2 ha, die internen Flächen knapp 3.675 m<sup>2</sup>.



## **4. ANHANG**

## ERMITTLUNG DER EINGRIFFE / AUSGLEICHSBEDARF

Stand: Februar 2017

Grundlage: Bebauungsplan Nr 19, 9. Änderung

Gesamtfläche Plangebiet: ca. 6,1 ha

GE 1	10.750,00	m <sup>2</sup>	
GE 2	5.455,00	m <sup>2</sup>	
GE 3	5.205,00	m <sup>2</sup>	
GE 4 - Teilfläche Nord	16.045,00	m <sup>2</sup>	
<b>Gewerbeflächen</b>	<b>37.455,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
Erschließung / Verkehrsflächen Nord	2.965,00	m <sup>2</sup>	
<b>Zwischensumme Baufl. + Erschl.</b>	<b>40.420,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	40.420,00 m <sup>2</sup>
Fläche zur Rückhaltung von N-Wasser	3.155,00	m <sup>2</sup>	3.155,00 m <sup>2</sup>
Graben / Gewässerfläche	1.105,00	m <sup>2</sup>	1.105,00 m <sup>2</sup>
<b>Zwischensumme</b>			<b>44.680,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Ausgleich / Gehölzanpflanzung neu im Gebiet</b>			
A1	835,00	m <sup>2</sup>	
A2	1.360,00	m <sup>2</sup>	
A3	880,00	m <sup>2</sup>	
A4	600,00	m <sup>2</sup>	
<b>Zwischensumme A1 - A3</b>	<b>3.675,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	3.675,00 m <sup>2</sup>
<b>Gewerbe- / Erschließungsflächen, die im Rahmen der 6. Änderung bereits ausgeglichen wurden</b>			
GE Bestand (Autohaus)	8.195,00	m <sup>2</sup>	
GE 4 - Teilfläche Süd	3.580,00	m <sup>2</sup>	
Erschließung / Verkehrsflächen Süd	810,00	m <sup>2</sup>	
	<b>12.585,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	12.585,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>			<b>60.940,00 m<sup>2</sup></b>

### QUANTIFIZIERBARE EINGRIFFE

	Eingriffsfläche (Grundfläche nach B-Plan)	x	Aus- gleichs- faktor	=	erforderliche Ausgleichs- fläche	
<b>1. GEWERBE</b>						
<b>1.1 Gewerbeflächen GE (Baufläche Nr. ...) auf Acker (Biotoptyp AA)</b>						
GRZ: jeweils 0,6, jedoch maximal bis zur Kappungsgrenze: 0,8						
GE 1	10.750,00 m <sup>2</sup>	0,80	8.600,00 m <sup>2</sup>	0,5	4.300,00 m <sup>2</sup>	
GE 2	5.455,00 m <sup>2</sup>	0,80	4.364,00 m <sup>2</sup>	0,5	2.182,00 m <sup>2</sup>	
GE 3	5.205,00 m <sup>2</sup>	0,80	4.164,00 m <sup>2</sup>	0,5	2.082,00 m <sup>2</sup>	
GE 4 - Teilfläche Nord	16.045,00 m <sup>2</sup>	0,80	12.836,00 m <sup>2</sup>	0,5	6.418,00 m <sup>2</sup>	
<b>Zwischensumme</b>	<b>37.455,00 m<sup>2</sup></b>		<b>29.964,00 m<sup>2</sup></b>		<b>14.982,00 m<sup>2</sup></b>	14.982,00 m <sup>2</sup>
In der Bilanzierung zur 5. bzw. 6. B-Planänderung (2000 bzw. 2012) bereits abschließend enthalten und ausgeglichen:						
<b>1.2 Gewerbeflächen GE + Erschließungsflächen auf Brache (Biotoptyp RHt)</b>						
GRZ: jeweils 0,6, jedoch maximal bis zur Kappungsgrenze: 0,8						
GE Bestand (Autohs.)	8.195,00 m <sup>2</sup>	0,80	6.556,00 m <sup>2</sup>	0	0,00 m <sup>2</sup>	
GE 4 - Teilfläche Süd	3.580,00 m <sup>2</sup>	0,80	2.864,00 m <sup>2</sup>	0	0,00 m <sup>2</sup>	
<b>Zwischensumme</b>	<b>11.775,00 m<sup>2</sup></b>		<b>9.420,00 m<sup>2</sup></b>		<b>0,00 m<sup>2</sup></b>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>1.3 Nebenanlagen (50 % der zulässigen Bauflächen)</b>						
Zulässige Überschreitung der Grundfläche für Nebenanlagen (z.B. Parken, Zuwegung, Carport) nach BauNVO §19(4) in 1.1 und 1.2 bereits enthalten						
	m <sup>2</sup>	50 %	0,00 m <sup>2</sup>	0,5		0,00 m <sup>2</sup>
<b>1.4 Erschließung - Neuversiegelung auf Acker (Biotoptyp AA)</b>						
Verkehrsflächen Nord			2.965,00 m <sup>2</sup>	0,5	1.482,50 m <sup>2</sup>	
<b>Zwischensumme</b>			<b>2.965,00 m<sup>2</sup></b>		<b>1.482,50 m<sup>2</sup></b>	1.482,50 m <sup>2</sup>
In der Bilanzierung zur 5. bzw. 6. B-Planänderung (2000 bzw. 2012) bereits abschließend enthalten und ausgeglichen:						
<b>1.5 Erschließung - Neuversiegelung auf Brache (Biotoptyp RHt)</b>						
Verkehrsflächen Süd			810,00 m <sup>2</sup>		0,00 m <sup>2</sup>	
<b>Zwischensumme</b>			<b>810,00 m<sup>2</sup></b>		<b>0,00 m<sup>2</sup></b>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>1.6 Zusammenfassung: Neuversiegelung</b>						
... aus 1.1			29.964,00 m <sup>2</sup>			
... aus 1.4			2.965,00 m <sup>2</sup>			
<b>Summe neue Versiegelung: Gewerbe und Erschließung</b>			<b>32.929,00 m<sup>2</sup></b>			
<b>1.7 Fläche zur Rückhaltung von Niederschlagswasser</b>						
Bei einer naturnahen Gestaltung der Fläche des Regenrückhaltebeckens wird davon ausgegangen, dass sich der damit verbundene, überwiegend temporäre Eingriff, in sich ausgleicht.						
					3.155,00 m <sup>2</sup>	
<b>Ausgleichsbedarf für Gewerbeflächen und Erschließung für Versiegelung</b>						<b>16.464,50 m<sup>2</sup></b>

## 2. ZUSAMMENFASSUNG - AUSGLEICHSBEDARF

2.1 Ausgleich für "Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz" - hier: Artenschutz entfällt

2.2 Ausgleich für Baumfällung und Gehölzbeseitigungen entfällt

2.3 Ausgleich für Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

für Bauflächen Gewerbe + Erschließung

Ausgleichsbedarf - Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz (s. Seite 1)

16.464,50 m<sup>2</sup>

16.464,50 m<sup>2</sup>

16.464,50 m<sup>2</sup>

2.4 Ausgleich für Qualitative Beeinträchtigung

Wasser (Bezugsflächen: Neuversiegelung siehe oben)

32.929,00 m<sup>2</sup>

0,1

3.292,90 m<sup>2</sup>

Landschaftsbild (Bezug: Fläche Baugrundstücke + Str., s.o.)

44.680,00 m<sup>2</sup>

0,1

4.468,00 m<sup>2</sup>

Ausgleichsbedarf - Qualitative Beeinträchtigungen

77.609,00 m<sup>2</sup>

7.760,90 m<sup>2</sup>

7.760,90 m<sup>2</sup>

AUSGLEICHSVERPFLICHTUNG für Eingriffe

24.225,40 m<sup>2</sup>

gerundet

2,42 ha

Ausgleichsflächen, die jetzt überbaut werden

Ax1 670,00 m<sup>2</sup>

Ax2 555,00 m<sup>2</sup>

Ax3 100,00 m<sup>2</sup>

1.325,00 m<sup>2</sup>

1.325,00 m<sup>2</sup>

Zwischensumme

25.550,40 m<sup>2</sup>

Ausgleichs- / Gehölzflächen, innerhalb des Gebietes, die zur Eingriffskompensation angerechnet werden:

A1 835,00 m<sup>2</sup>

A2 1.360,00 m<sup>2</sup>

A3 880,00 m<sup>2</sup>

A4 600,00 m<sup>2</sup>

Zwischensumme A1 - A4 ./ 3.675,00 m<sup>2</sup>

3.675,00 m<sup>2</sup>

SUMME Ausgleichsverpflichtung

21.875,40 m<sup>2</sup>

### Fazit

Es ist erforderlich, auf einer externen Fläche weitere Ausgleichsmaßnahmen in einer Größenordnung von rund 2,2 ha nachzuweisen. Dies wird innerhalb der Ökopoolfläche der Stadt Oldenburg in der Gemarkung Oldeburg, Flur 8, Flurstück 48/2 geschehen.

Mit dieser Maßnahme sowie mit der Realisierung der Ausgleichsflächen innerhalb des Gebietes werden die Eingriffe, die durch das Bauvorhaben verursacht werden, in ausreichendem Maße kompensiert.



Die Begründung inkl. Umweltbericht wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oldenburg in Holstein am 30.03.2017 gebilligt.

Oldenburg in Holstein, 31.03.2017



*Martin Rief*  
(Bürgermeister)