

## **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 (ehemaliges VfB-Stadion)**

### **1. Anlass und Ziel der Planung**

Das Plangebiet umfasst den Bereich des ehemaligen Sportplatzes an der Wehdestraße und damit die Flurstücke Nr. 88/35, 88/36, 88/37, 1286/88 und 1099/88.

Das alte "Stadion Donnerschwee" wurde aufgegeben und soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Der Rat der Stadt hat entsprechend bereits im März 1991 entschieden, dass ein Spielbetrieb ausschließlich im Marschwegstadion in Frage kommt. Aus städtebaulicher Sicht besteht für den Stadtteil Donnerschwee daher kein Bedarf mehr an der ehemaligen Sportfläche.

Für das Gebiet wurden bereits 1991, 1993 und 2003 Aufstellungsbeschlüsse für einen Bebauungsplan (M-646) gefasst. Ziel war dabei bisher unter anderem die Entwicklung eines Kerngebietes mit einer urban verdichteten Nutzung und einer ergänzenden Wohnbebauung. Eine Fortsetzung des bisherigen Planverfahrens scheiterte an der fehlenden Investitionsbereitschaft und Flächenverfügbarkeit.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst mit dem ehemaligen Stadion den westlichen Teilbereich des ursprünglichen Plangebietes. Im östlichen Teil wurden bereits Vorhaben nach § 34 BauGB realisiert. Für den westlichen Teil ist nun die Entwicklung von zwei großflächigen Lebensmittelverbraucherermärkten mit ergänzenden Shops, Läden sowie Dienstleistungsnutzungen und eventuell Wohnungen im Dachgeschoss vorgesehen. Damit soll im Rahmen eines Sondergebietes ein Versorgungszentrum geschaffen werden, das überwiegend eine Versorgungsfunktion für den Stadtteil Donnerschwee übernimmt. In einem Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist.

Neben der Berücksichtigung der Belange gem. § 1 Abs. 6 BauGB werden im vorliegenden Fall insbesondere die Möglichkeiten zur Innenentwicklung und Wiedernutzbarmachung von Flächen im innenstadtnahen Bereich, insbesondere im Stadtteil Donnerschwee, im Sinne des § 1 a Abs. 2 BauGB genutzt und damit ein Beitrag zur Reduzierung des Verbrauchs der freien Landschaft geleistet.

### **2. Rahmenbedingungen**

#### **2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Der Flächennutzungsplan (FNP) 1996 stellt den westlichen Teil des Plangebietes als gemischte Baufläche und den mittleren und östlichen Teil als Wohnbaufläche dar. Die weiteren, östlich angrenzenden Flächen sind als Wohnbauflächen dargestellt. Im Erläuterungsbericht zum FNP ist der Bereich an der Donnerschwee

## 2.4 Eingriffe in Natur und Landschaft

Eine Behandlung der Eingriffsregelung erfolgt im Kapitel 6.2.2.5 "Umweltbericht". Bei der Anwendung der Eingriffsregelung ist von der bisherigen Nutzung bzw. der bisher zulässigen Nutzung auszugehen. Es sind nur die Eingriffe auszugleichen, die über den bisher planungsrechtlich zulässigen Eingriff hinausgehen.

Das Maß der möglichen Versiegelung liegt nicht wesentlich über dem bereits bisher im Rahmen des § 34 BauGB möglichen Versiegelungsgrad. Durch die vorliegende Planung wird somit kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht, der über die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen hinaus, auszugleichen wäre.

## 2.5 Umweltauswirkungen

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht beschrieben. Eine Zusammenfassung findet sich in Kapitel 6.3.3.

# 3. Inhalt des Planes

## 3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Die Fläche des ehemaligen Stadions wird als Sondergebiet "Einzelhandel" festgesetzt, in dessen Rahmen das geplante Versorgungszentrum entstehen soll, um eine innerstädtische Brachfläche zu revitalisieren und die Versorgung im Stadtteil zu verbessern.

Im mittleren Teil des Sondergebietes (SO 2) ist die Realisierung eines Verbrauchermarktes mit dem Hauptsortiment Lebensmittel und mit einer Verkaufsfläche von 1 750 m<sup>2</sup> sowie einer Passage von ca. 150 m<sup>2</sup> und mit ergänzenden Läden (Shops) mit bis zu 380 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. entsprechenden Dienstleistungsnutzungen geplant. (Die Fläche der Passage wird gesondert ausgewiesen, da sie nach Aussage der CIMA nicht zur Verkaufsfläche zu zählen ist und darüber hinaus nicht ausschließlich dem Verbrauchermarkt sondern auch den Shops bzw. den Dienstleistungsbetrieben dient.)

In dem unmittelbar an die Donnerschweer Straße angrenzenden Teilbereich des Sondergebietes (SO 1) soll ein zwei- bis dreigeschossiges Büro- und Geschäftshaus, in dem die oberen Geschosse auch zu Wohnzwecken genutzt werden können, entstehen.

Im östlichen Teil des Sondergebietes (SO 3) an der Wehdestraße ist die Entwicklung eines Lebensmitteldiscountmarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 1 250 m<sup>2</sup> und eines ergänzenden Backshops mit einer Verkaufsfläche von ca. 50 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Da das Gebiet der konkreten Schaffung eines Versorgungszentrums mit großflächigem Einzelhandel dienen soll und da eine differenzierte Steuerung der Ein-

zelhandelsnutzungen gesichert werden soll, ist eine Festsetzung als Sondergebiet sinnvoll und notwendig.

Im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes möchte die Stadt zusätzlich auf die konkrete Umsetzung des Projekts sowie auf die Baukörpergestaltung, insbesondere im Hinblick auf die Gestaltung des öffentlichen Raumes, einwirken. Vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB bedeutet, dass sich der Vorhabenträger im Rahmen eines Durchführungsvertrages zur Realisierung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst die textlichen Regelungen und eine zeichnerische Darstellung des geplanten Vorhabens (Vorhabenplan) sowie die zeichnerischen Festsetzungen.

Im textlichen Teil der Satzung wird das Vorhaben, zu dessen Durchführung sich der Vorhabenträger verpflichtet, beschrieben (Teil A). Die Beschreibung wird durch die Planzeichnung (Vorhabenplan), bestehend aus Lageplan mit Erdgeschossgrundriss, Gebäudeansicht Wehdestraße und Perspektive, ergänzt.

Im Teil B werden in den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der maximal zulässige Rahmen für die bauliche Nutzung festgelegt. Auch wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan keine Angebotsplanung darstellt, ist es bei größeren Vorhaben oder der Entwicklung größerer Flächen sinnvoll, sowohl für die Projektentwicklung als auch für die zukünftige Entwicklung einen Rahmen zu setzen. Das beschriebene und geplante Vorhaben stellt damit den Umfang der Bebauung, die umgesetzt werden muss, dar. Sofern sich im Rahmen der Projektentwicklung oder zu einem späteren Zeitpunkt der Bedarf ergibt, können die baulichen Anlagen maximal im Rahmen der Festsetzungen genutzt werden, sofern dabei sichergestellt bleibt, dass die städtebaulichen Ziele gewahrt bleiben und die Umweltbelange berücksichtigt sowie die Planungsgrundzüge nicht berührt werden.

#### Mögliche Auswirkungen der Planung

Die Planung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 BauNVO kann insbesondere auf folgende Belange und Schutzgüter erhebliche Auswirkungen haben:

##### a) Städtebauliche Auswirkungen

Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung der Stadt, die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Oldenburg oder angrenzender Gemeinden und Auswirkungen auf den Verkehr.

##### b) Umweltauswirkungen

Auswirkungen durch schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, insbesondere Lärm durch den zu erwartenden Fahrzeugverkehr, sowie Auswirkungen auf das Ortsbild und auf den Naturhaushalt.

Die Auswirkungen bezüglich des Punktes a) sind im Kapitel 3.2 "Städtebauliche Auswirkungen" und die Auswirkungen bezüglich des Punktes b) sind im Kapitel 6 "Umweltbericht" dargelegt.

### 3.2 Städtebauliche Auswirkungen der grundsätzlichen Festsetzungen

#### 3.2.1 Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur

Bezüglich des Bedarfs an Einzelhandelseinrichtungen und -flächen wurde im Juli 2003 von Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, im Auftrag der Stadt Oldenburg ein Gutachten zur "Beurteilung anhängiger Planvorhaben vor dem Hintergrund des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes sowie aktueller Entwicklungen" vorgelegt. Dabei wurde neben einem innerstädtischen Shoppingcenter und einem Einzelhandelszentrum an der Alexanderstraße auch ein SB-Warenhaus mit 5 500 bis 6 000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für das vorliegende Plangebiet untersucht. Das Gutachten kam zu dem Schluss, dass das Vorhaben auf ein stadtweites Einzugsgebiet ziele, der Standort jedoch nur geringe Fernwirkung besitze und aufgrund der Lage zu den Bevölkerungsschwerpunkten nur eine schmale ökonomische Basis besitze.

Aufgrund dieser negativen Einschätzung wurde das ursprüngliche Vorhaben aufgegeben und für die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes mit 4 000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (davon ca. 80 % periodischer Bedarf) und als Ergänzung weitere Läden mit insgesamt ca. 1 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (davon ca. 450 m<sup>2</sup> periodischer Bedarf) im Februar 2004 eine Nachbegutachtung durch Dr. Lademann vorgelegt.

In dieser Nachbegutachtung wurde festgestellt, dass in Oldenburg insgesamt zwar die Verkaufsfläche im für das Vorhaben relevanten periodischen Bedarf seit 1997 um 11 % auf überdurchschnittliche 457 m<sup>2</sup>/1 000 EW gestiegen sei. (Der Durchschnitt liegt in Deutschland bei ca. 400 m<sup>2</sup>/1 000 EW.) Im Nahbereich des Vorhabens wird in Zone 1 (Bereich innerhalb des Autobahnringes von der Hunte im Süden bis zur Nordtangente) jedoch eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächendichte im Lebensmitteleinzelhandel von 310 m<sup>2</sup>/1 000 EW (Bundesdurchschnitt 325 m<sup>2</sup>/1 000 EW) festgestellt. Mit der deutlichen Reduzierung des aperiodischen Bedarfs wurde dem Vorhaben nur noch eine sehr geringe Zentralitätswirkung zugeschrieben (Erhöhung der einzelhandelsrelevanten Zentralität um knapp 1 %).

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur kam der Gutachter zusammenfassend zu folgenden Folgerungen:

- Es handele sich um einen integrierten Standort. Im Umfeld befinde sich jedoch nur wenig verdichtete Wohnbebauung und damit geringe Umsatzpotenziale.
- Es würde Versorgungsfunktion für größere Teile im Stadtgebiet übernehmen, das Einzugsgebiet sei jedoch durch Wettbewerb mit typengleichen Agglomerationen beschränkt.

- Es konkurriere mit den beiden benachbarten Lebensmittelmärkten, die derzeit die Grundversorgungsfunktion im Stadtteil übernehmen. Diese seien nach Maßstäben des Wettbewerbs jedoch revitalisierungsbedürftig.
- Da die vorhandenen Betriebe keine optimalen Betriebsgrößen aufweisen, verbessere sich durch das Vorhaben jedoch grundsätzlich die Nahversorgungsqualität im Stadtteil.
- Durch den Wegfall eines Sonderpostenmarktes würden sich im Stadtteil weitere Entwicklungspotenziale im aperiodischen Bedarf ergeben.
- Durch eine beinahe stadtweite Versorgung im periodischen Bedarf werden Umverteilungen und Beeinträchtigungen der Nahversorgung befürchtet. Die Tendenz in Oldenburg zu disperser Entwicklung könne sich weiter verstärken.
- Zur Erfüllung der Nahversorgungsfunktion wird eine Verkaufsfläche von ca. 4 000 m<sup>2</sup> noch für möglich gehalten.
- Als Alternative wird empfohlen, einen Verbrauchermarkt mit 2 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und zusätzlich einen Discounter mit bis 1 000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche anzusiedeln.
- Neben den o. g. Nutzungen sollte der Shopanteil mit zentrenrelevanten Sortimenten begrenzt werden. Dabei könnten entweder die zentrenrelevanten Sortimente auf bis zu drei kleinere Fachmärkte oder die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente auf 400 m<sup>2</sup> begrenzt werden.

Nach dieser Bewertung des Gutachters ergaben sich durch das Vorhaben keine wesentlichen Auswirkungen auf die Innenstadt. Auswirkungen wurden jedoch auf die benachbarten Märkte an der Donnerschweer Straße und auf typengleiche Agglomerationen erwartet. Auch auf den zwischenzeitlich entstandenen Discountmarkt an der Wehdestraße sind damit Auswirkungen wahrscheinlich.

Die beiden Märkte an der Donnerschweer Straße wurden als erneuerungsbedürftig eingestuft. Allerdings wird für diese Läden eine Anpassung an marktgerechte Größen und Stellplatzanlagen auf den jeweiligen Grundstücken nicht oder nur schwer realisierbar sein. Der Comet-Markt an der Donnerschweer Straße wurde inzwischen geschlossen. Damit stellt die ehemalige Sportplatzfläche derzeit die einzige geeignete und verfügbare Fläche zur Entwicklung eines größeren Versorgungszentrums für den Stadtteil dar. Wer konkret Betreiber der Läden ist, ist für die städtebauliche Beurteilung nicht relevant.

Die möglichen Auswirkungen auf typengleiche Agglomerationen werden im Verhältnis zur Möglichkeit, die Versorgung im Stadtteil wesentlich zu verbessern, als weniger schwerwiegend gesehen. Die großflächigen Verbrauchermärkte an den Standorten Stubbenweg, Scheideweg oder Wechloy werden, auch wenn mit Umsatzverlagerungen zu rechnen ist, nicht in ihrem Bestand beeinträchtigt.

Es ist für die Planung auch zu berücksichtigen, dass, abweichend von der Darlegung des Gutachters, der Standort durchaus von verdichteter Wohnbebauung

umgeben ist. Im Bereich zwischen der Nadorster Straße, der Nordtangente und der Bahnlinie (Einwohnerbezirk 3) leben in der näheren Umgebung, d. h. in einer Entfernung von bis zu etwa 1 500 m zum Vorhaben, nach den Angaben im statistischen Jahrbuch 2003 ca. 12 000 Menschen. In der unmittelbaren Umgebung von 700 bis 800 m, die auch für Fußgänger und Radfahrer noch gut zu bewältigen ist, leben mit über 6 000 Menschen mehr als die Hälfte dieser Einwohner. Ein Großteil der Einwohner lebt im Stadtteil Donnerschwee ebenso wie in anderen Stadtteilen Oldenburgs in Einfamilienhäusern. Jedoch konzentriert sich gerade um das vorliegende Plangebiet an der Nibelungenstraße und an der Donarstraße der verdichtete mehrgeschossige Wohnungsbau. Damit stellt sich der Standort hinsichtlich seiner konkreten Lage innerhalb des Stadtteils als optimal dar.

Im Dezember 2005 wurde ein erster Auslegungsbeschluss für einen Bebauungsplanentwurf gefasst. Grundlage für die Abwägung war dabei die Einschätzung, dass an der Donnerschweer Straße derzeit nur die beiden älteren Lebensmittelmärkte zur Stadtteilversorgung zur Verfügung stehen und auch vom Gutachter eine Verkaufsfläche von 4 000 m<sup>2</sup> noch für möglich gehalten wurde. Allerdings wurde im Gutachten empfohlen, den Lebensmittelanteil auf ca. 2 200 m<sup>2</sup> zu beschränken oder alternativ einen Verbrauchermarkt mit 2 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und zusätzlich einen Discounter mit 1 000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche anzusiedeln. Die Stadt folgte dem Alternativvorschlag (2 Läden statt eines großen Marktes) zunächst nicht, sondern fasste den Auslegungsbeschluss für einen großen Verbrauchermarkt mit ca. 3 000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zuzüglich Kassenvorzone, Windfang und Shops.

In dem Verträglichkeitsgutachten für die Ansiedlung eines Shoppingcenters (ECE) (CIMA, 03.12.2004, S. 112) werden Lebensmittel nicht zu den zentrenrelevanten Sortimenten gezählt. Die Umverteilungswirkung wurde nach der Prognose der CIMA (Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes, 5. Arbeitskreissitzung vom 21.06.2005) im Verhältnis zur Prognose von Dr. Lademann durch die vorliegend geplante Verkleinerung der Verkaufsfläche nochmals deutlich reduziert. Es wurden alternativ die Wirkungen eines Verbrauchermarktes mit 3 900 m<sup>2</sup> und mit 2 900 m<sup>2</sup> untersucht. Die Umverteilungswirkung würde für den empfohlenen Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von 2 900 m<sup>2</sup> nach dem CIMA-Gutachten folgende Werte betragen:

Im Naheinzugsgebiet durchschnittlich ca. 8,4 %,  
bezogen auf die Innenstadt ca. 0,5 % und  
bezogen auf das übrige Stadtgebiet 0,8 %.  
(Bei einer Erhöhung der VK von 2.900 auf 3.900 m<sup>2</sup> würde sich nach Aussage der CIMA die Verdrängungsquote für die Innenstadt von 0,5 auf 0,7 erhöhen.)

Der vorliegende Standort wird nach dem CIMA-Gutachten als Innenstadtrandlage bezeichnet. Im Rahmen der Fortschreibung der städtischen Leitlinien zur Entwicklung des Einzelhandels wird er als Stadtteilzentrum 2. Ordnung eingestuft.

Eine Auslegung dieses Bebauungsplanentwurfs vom Dezember 2005 fand jedoch nicht statt. Der Vorhabenträger hat aufgrund verschiedener Einschränkungen den Vorhabenplan zur Errichtung eines Marktes mit ca. 3 000 m<sup>2</sup> VK zurück-

gezogen und nun einen neuen Vorschlag mit zwei Lebensmittelmärkten vorgelegt.

Nach den Empfehlungen des Arbeitskreises Einzelhandel soll nun diesem Vorschlag, der im Grundsatz dem Alternativvorschlag des Gutachtens von Dr. Lademann entspricht, im Wesentlichen gefolgt werden. Statt eines größeren Verbrauchermarktes sollen nun ein Verbrauchermarkt mit 1 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit ergänzenden Shops und einer Passage sowie ein Lebensmitteldiscountmarkt mit 1 250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angesiedelt werden. (Die Empfehlungen des Arbeitskreises Einzelhandels fließen ständig in das Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK) ein. Das EEK wird als Prozess aufgefasst, der unter Beteiligung der Fachgutachter (CIMA) ständig fortgeschrieben und an aktuelle Gegebenheiten angepasst wird.) Die Passage sowie die Shops bzw. Konzessionärszone werden von der CIMA nicht generell als Verkaufsfläche bewertet, da i.d.R. hier auch Dienstleister (Gastronomie / Imbiss / Friseur) die strukturbestimmenden Mieter sind. Um eine flexible Handhabung zu gewährleisten und mögliche Auswirkungen weitgehend zu begrenzen, wurden zusätzliche Shops im SO2 auf max. 200 qm Verkaufsfläche je Laden und auf insgesamt 380 qm begrenzt.

Wesentlich für den Abwägungsprozess sind im vorliegenden Fall insbesondere die Ermittlungen des Gutachters zur Frage der Umverteilungswirkung, die von dem geplanten Projekt ausgeht. Diese ist nach der bisherigen Prognose für einen Markt mit ca. 2 900 m<sup>2</sup> im Nahbereich mit ca. 8,4 % angegeben.

Die Auswirkungen der nach dem Alternativvorschlag nun geplanten zwei Läden (Verbrauchermarkt und Discounter) wurden nicht erneut durch die CIMA untersucht. Aufgrund einer Anfrage hat die CIMA jedoch am 23.05.2006 eine Stellungnahme zu dem nun geplanten Vorhaben abgegeben. Darin wird hinsichtlich der Innenstadtrelevanz eher die große Variante mit einem großen Verbrauchermarkt (Kaufland) mit 3 500 m<sup>2</sup> empfohlen. Hinsichtlich der für die Nahversorgung relevanten Umsatzzahlen wird jedoch für beide Varianten von etwa der gleichen Höhe ausgegangen. Hinsichtlich der Wettbewerbssituation und der anzunehmenden Verdrängungsquoten werden sich durch die inzwischen eingetretenen Veränderungen (Schließung des Comet-Marktes, Erweiterung von Famila usw., Ansiedlung Lidl am Melkbrink, Plus an der Wehdestraße, Plus an der Stedinger Straße) Veränderungen ergeben. Insbesondere die Schließung des Comet-Marktes wirkt sich verringernd auf die Verdrängungsquote aus, wobei sich die Erweiterung bei den Agglomerationen im Stadtrandgebiet eher umsatzverringern auf das Vorhaben wirken dürften. Nach wie vor werden die größten Auswirkungen auf das unmittelbare Umfeld des Standortes erwartet. Das betrifft insbesondere die Discountmärkte an der Wehdestraße und an der Donnerschweer Straße.

Auch wenn das Projekt mit der ermittelten Umverteilungswirkung nach wie vor an der Verträglichkeitsschwelle liegt, muss berücksichtigt werden, dass ein wesentlicher Teil dieser Umverteilungswirkung bereits in der Konkurrenz zu den in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen Lebensmittelläden verbraucht wird. Die beiden Standorte an der Donnerschweer Straße waren bereits nach den Feststellungen des Sachverständigen Dr. Lademann nicht mehr "State of the art", sie besitzen hinsichtlich ihrer Standorte und Flächenpotenziale kaum Entwicklungs-

möglichkeiten. Der geplante Markt kann die Nahversorgungsfunktion gewährleisten. Insofern sind mit dem vorliegenden Projekt keine negativen städtebaulich relevante Auswirkungen verbunden.

Wegen der verbleibenden Umverteilungswirkungen bewegt sich das Projekt deutlich unterhalb jeder Relevanzschwelle. Das bedeutet, dass auch die unstrittig anzunehmenden Wirkungen, die von diesem Standort ausgehen werden, im Rahmen des üblichen Wettbewerbes von den Mitbewerbern hingenommen werden können und müssen.

Soweit, trotz der angeführten Gesichtspunkte, noch Differenzen zum Bedarf an Einzelhandelsflächen bestehen, ist bei der geplanten Ansiedlung auch zu berücksichtigen, dass in der Umgebung des Plangebiets städtebauliche Entwicklungspotenziale liegen, die geeignet sind, das vorhandene Nachfragepotenzial in absehbarer Zukunft zu stärken. Es handelt sich dabei um den etwa 600 m entfernten Bereich der Donnerschweer Kaserne, deren Nutzung eingestellt wurde und deren Fläche von ca. 15,6 ha zumindest teilweise auch für wohnbauliche Zwecke genutzt werden wird. Weiterhin wird zurzeit auf dem ehemaligen Anton-J.-Becker-Gelände anstelle eines bisherigen Sonderpostenmarktes Wohnbebauung entwickelt und auch der Bereich nördlich des Bahnhofs wird mit der Entwicklung einer gemischten Nutzungsstruktur das Nachfragepotenzial in diesem Stadtteil stärken.

Insgesamt wird entsprechend der Leitlinien zur Entwicklung des Einzelhandels die Realisierung von zwei großflächigen Einzelhandelsbetrieben in diesem als Nebenzentrum 2. Ordnung gekennzeichneten Bereich mit einem überwiegenden Lebensmittelanteil als vertretbar angesehen. Dass sich damit an dieser Stelle ein Versorgungsschwerpunkt mit Grundzentrumsfunktion entwickelt, wird angesichts des bisher schwach versorgten Stadtteils Donnerschwee positiv bewertet.

### 3.2.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Die unmittelbare verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Wehdestraße (s. a. Kapitel 3.5.1).

Die durchschnittliche Verkehrsbelastung der Wehdestraße betrug nach der **Verkehrszählung 1993** ca. 3 900 Kfz/Tag, der LKW-Anteil lag bei etwa 6 bzw. 19 % (Nacht- bzw. Tagwert). Die Belastung der Donnerschweer Straße lag 1993 im Bereich der Kreuzung Wehdestraße bei etwa 12 000 Kfz/Tag, bei einem LKW-Anteil von etwa 4 bzw. 9 % (Nacht- bzw. Tagwert). (Anlage 5, Tabelle 12)  
Nach der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wird von einer Zunahme **bis heute (2006)** auf der Wehdestraße auf etwa 4 400 Kfz/Tag und auf der Donnerschweer Straße auf etwa 13 700 Kfz/Tag ausgegangen (Anlage 5: Tab. 13). In einer **Prognose bis 2021** wird durch Berücksichtigung einer Zunahme von 1% pro Jahr eine weitere Steigerung auf der Wehdestraße auf ca. 5 100 Kfz/Tag und auf der Donnerschweer Straße auf etwa 15 500 Kfz/Tag angenommen (Anlage 5, Tab. 14).



Durch das geplante Vorhaben ist mit einem zusätzlichen Verkehr von ca. 1 050 Pkw während der Tageszeit sowie einem Anlieferungsverkehr von ca. 10 LKW und 8 Transporter/Tag zu rechnen. (Diese Fahrzeuge verursachen jeweils zwei Fahrzeugbewegungen, eine An- und eine Abfahrt). Die Anlieferung durch Lkw wird auf die Tageszeit beschränkt. Die geplanten ca. 200 Stellplätze werden ebenfalls im Wesentlichen nur während der Tageszeit genutzt.

Aktuellere Verkehrszählungen im Bereich der Wehdestraße und der Donnerschweer Straße waren zum Zeitpunkt der Entwurfsplanung (September 2006) aufgrund der Baustellen im Bereich der Donnerschweer Straße nicht möglich.

Nach Abstimmung mit dem Amt für Verkehr und Straßenbau ist die Wehdestraße geeignet, diesen zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Der von der Kreuzung Donnerschweer Straße kommende Rechtsabbiegeverkehr kann in der Regel ohne Verzögerung die geplanten Stellplatzflächen erreichen. Der von Südosten kommende Verkehr wird als Linksabbieger ins Gebiet geführt. Dabei könnte es in geringem Umfang zu einem Rückstau kommen. Allerdings wird aus dieser Richtung eine geringere Verkehrsmenge erwartet, sodass eine gesonderte Linksabbiegespur nicht für erforderlich gehalten wird, zumal der Verkehrsfluss durch die signalgesteuerte Kreuzung an der Donnerschweer Straße ohnehin unterbrochen wird. Südöstlich liegt auch kein Verkehrsknoten, dessen Funktion durch einen Rückstau gefährdet werden könnte.

### 3.3 Abwägungsergebnis

Obwohl das Grundstück nach Aufgabe des Fußballplatzes inzwischen seit Jahren brach liegt, erscheint eine erneute intensive städtebauliche Nutzung dieser zentralen städtischen Fläche angemessen und notwendig. Das Orts- und Landschaftsbild wird in angemessener Weise durch die Entwicklung einer stadtypischen straßenbegleitenden, zweigeschossigen Bebauungsstruktur im westlichen Bereich und durch die Schaffung von Gehölzanpflanzungen an der Wehdestraße im östlichen Bereich und an den Grundstücksrändern berücksichtigt.

Die Belange des Grundwasser- und des Bodenschutzes können in ausreichendem Maße berücksichtigt werden. Vorhandene Bodenbelastungen werden, soweit dies auch bei der überwiegenden Flächenversiegelung sinnvoll ist, beseitigt bzw. saniert.

Die zu erwartende zusätzliche Lärmbelastung, insbesondere durch den Pkw- und Anlieferungsverkehr, wird durch die getroffenen Maßnahmen (Kap. 3.4.2 und 6.2.6) soweit wie möglich vermieden. Die verbleibende zusätzliche Belastung erscheint im Verhältnis zur möglichen Wiedernutzung einer Brachfläche und dem Ziel, ein Versorgungszentrum zur Stärkung der Lebensmittelversorgung im Stadtzentrumsbereich (innerhalb des Autobahnringes zwischen Nordtangente und Hunte) und dabei insbesondere im Stadtteil Donnerschweer zu schaffen, als zumutbar.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Wehdestraße im Verkehrswegesystem der Stadt Oldenburg eine Hauptverkehrsstraße darstellt und sich zur Erfüllung einer

derartigen Funktion eine Lärmbelastung der angrenzenden Wohnnutzungen häufig nicht vollständig vermeiden lässt.

### 3.4 Weitere Festsetzungen

#### 3.4.1 Maß der baulichen Nutzung

Für die Sondergebiete 2 und 3 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die hohe Grundflächenzahl entspricht der geplanten intensiven Grundstücksnutzung bzw. im Fall des Eckgrundstücks der besonderen städtebaulichen Situation. Die intensive Nutzung ist ein Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes, Schaffung einer attraktiven Straßenrandbebauung insbesondere im Eckbereich Donnerschweer Straße / Wehdestraße (s. a. Abs. Gestaltung) und für die Unterbringung der benötigten Stellplätze erforderlich.

Eine bauliche Nutzung von ca. 80 % entspricht unter Berücksichtigung der Nebenanlagen den Möglichkeiten in einem Mischgebiet, wie es an der Donnerschweer Straße oder in Bereichen südlich der Wehdestraße üblich ist. Sie widerspricht damit nicht der vorliegenden Umgebung. Für das relativ kleine Eckgrundstück (SO 1) wird aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation und um hier eine angemessene Bebauung realisieren zu können, eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Der hohe Wert wird durch den entstehenden öffentlichen Platz (Fußgängerbereich) ausgeglichen. Für die im Sondergebiete 2 und 3 vorgesehenen Überschreitungen der GRZ sind als Ausgleich eine private Grünfläche bzw. Pflanzflächen festgesetzt.

Zur weiteren Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Wenngleich mit dem geplanten Vorhaben im SO 2 und 3 im überwiegenden Bereich des Vorhabens derzeit eine eingeschossige Bebauung vorgesehen ist, soll die Straßenrandbebauung an der Donnerschweer Straße und im westlichen Bereich der Wehdestraße eine raumbildende zwei bis dreigeschossige Bauungsstruktur aufweisen. Es wird in diesen Bereichen daher eine Bebauung mit mindestens zwei und höchstens drei Vollgeschossen festgesetzt.

Die Bauweise wird im Bereich des SO 2 und 3 als abweichende Bauweise, in der auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind, festgesetzt. Im Übrigen regeln sich die Grenzabstände nach den Vorschriften der NBauO. Im SO 1 wird entsprechend der geplanten Bebauung eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die an der Donnerschweer Straße Nr. 208 vorhandene Grenzbebauung ist nach altem Oldenburger Baurecht als Brandwand mit kleinen Fensteröffnungen (>0,6 m<sup>2</sup>) entstanden. Zur Berücksichtigung dieser Situation wird in dem Bereich mit Fenstern zu dieser Grenze ein Abstand von 1,5 m vorgesehen. Die dadurch entstehende Traufgasse / Häusing entspricht auch weitgehend der historischen Bauungsstruktur, die sich südwestlich an der Donnerschweer Straße anschließt. Die dort vorhandenen Grenzabstände betragen teilweise ebenfalls nur 1 bis 2 m.

### Gestaltung

Die geplante attraktive Gestaltung der zwei bis dreigeschossigen Straßenrandbebauung im Eckbereich Donnerschweer Straße / Wehdestraße ergibt sich aus den im Vorhabenplan dargestellten Gebäudeansichten. Eine detaillierte Festlegung der zu verwendenden Materialien soll im Rahmen des Durchführungsvertrages getroffen werden.

### 3.4.2 Sonstige Festsetzungen

#### Lärmschutz

Das Gebiet ist erheblich durch Verkehrslärm der Wehdestraße und der Donnerschweer Straße belastet. Zusätzlich treten durch den Verkehr im Plangebiet (Anlieferung und Pkw) Lärmimmissionen auf, die als Gewerbelärm zu beurteilen sind. Es ergibt sich durch das Vorhaben auch eine Verkehrszunahme auf der Wehdestraße.

Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen und zum Schutz der anliegenden Nutzungen und der geplanten Nutzungen werden Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen:

- LKW-Anlieferungen sind nur während der Tageszeit (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) zulässig. Die Nutzung des PKW-Parkplatzes findet ebenfalls nur während der Tageszeit statt.
- Am südlichen Rand der Stellplatzfläche ist in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich nach den Angaben des schalltechnischen Gutachtens eine Lärmschutzwand (LSW) von 1,80 m Höhe vorgesehen. Am nördlichen Rand der Stellplatzfläche ist, ausgenommen der Zufahrtsbereiche, eine LSW mit einer Höhe von 1,30 m zu errichten. Bezugshöhe ist jeweils die Ebene der Stellplatzfläche. Das Schalldämmmaß der LSW soll 25 dB betragen. Die nördliche Wand an der Wehdestraße kann teilweise auch transparent (z.B. Glas) ausgebildet werden. Die beiden Anlieferungsbereiche der großflächigen Einzelhandelsbetriebe sind vollständig, d.h. an drei Seiten, einzuhausen.
- Für Wohn- und Büronutzungen im Plangebiet ist passiver Lärmschutz vorzusehen, der den Vorgaben der DIN 4109 folgt. Die maßgeblichen Außenlärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109 sind der Grafik im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen. Als Vorzugslage für Fensteröffnungen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist die der Lärmquelle abgewandte Gebäudeseite zu wählen.
- Für Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern sind in lärmbelasteten Bereichen (Lärmpegel nachts über 45 dB(A)) schallgedämpfte Lüftungssysteme zu verwenden.

- Hausnahe Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen) sind im Sondergebiet nur auf den zur Lärmquelle (Straße) abgewandten Gebäudeseite zulässig.

#### Anpflanzungen / Grünflächen

Zur Wiederherstellung der Funktion der teilweise verloren gehenden Gehölzstrukturen und zur gestalterischen Einbindung der geplanten großflächigen Verbrauchermärkte wird am südwestlichen und westlichen Rand des SO 2 ein Gehölzstreifen gemäß der Artenliste des Freiflächenplans in einer Breite von 3 m festgesetzt. Bereits vorhandene Gehölze können in diesen Pflanzstreifen integriert werden. Eine Baumentwicklung in der Hecke soll unter Berücksichtigung der Belange des Nachbarschutzes ermöglicht werden.

Am östlichen Rand des Plangebietes soll eine Fuß- und Radwegeverbindung zur Donarstraße entstehen. Diese wird in eine Grünfläche integriert.

Die geplante Stellplatzanlage wird ebenfalls durch Baumanpflanzungen aufgelockert und begrünt. Je 5 versiegelter Stellplatzflächen soll ein heimischer Laubbaum gem. der Pflanzliste gesetzt werden. Die erforderlichen Anpflanzungen sind teilweise als Baumreihe an der Wehdestraße herzustellen, um insbesondere zum öffentlichen Straßenraum eine gute Grüneinbindung sicherstellen zu können.

### 3.5 Erschließung

#### 3.5.1 Verkehrserschließung

Die Donnerschweer Straße wird derzeit ausgebaut bzw. erneuert. Für den westlichen Abschnitt der Wehdestraße, bis ca. 100 m von der Kreuzung aus, liegt eine Ausbauplanung vor.

Eine Erschließung des Vorhabens von der Donnerschweer Straße aus ist nicht möglich, da das Vorhabengrundstück nur im unmittelbaren Kreuzungsbereich auf einem schmalen Abschnitt (ca. 30 m an der Nordgrenze des Flurstücks 88/37) an die Donnerschweer Straße angrenzt.

Eine Grundstückszu- oder -ausfahrt im unmittelbaren Kreuzungsbereich würde die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Donnerschweer Straße erheblich beeinträchtigen. Diese wird im Kreuzungsbereich daher nicht zugelassen und durch die konkreten Festsetzungen von Grundstückszu- und -ausfahrten geregelt.

Die Wehdestraße stellt eine Hauptverkehrsstraße dar, die geeignet ist, die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes sicherzustellen.

Die für den später geplanten Ausbau der Wehdestraße benötigte Breite der Verkehrsfläche beträgt im vorliegenden Abschnitt etwa 15 m. Vorgesehen ist ein beidseitiger kombinierter Geh- und Radweg von 2,50 m Breite, jeweils 0,75 m

Schutzstreifen, eine Fahrbahn von 6,50 m und ein Parkstreifen von 2,00 Breite auf der nördlichen Seite. Die Wehdestraße weist derzeit im vorliegenden Bereich eine Breite von ca. 10 m auf. Die Fläche für den geplanten Ausbau der Wehdestraße wird durch Festsetzung einer entsprechenden Verkehrsfläche berücksichtigt. Bis zum endgültigen Ausbau der Wehdestraße wird zunächst auf der Südseite eine ausreichend breite Fuß- und Radwegeverbindung hergestellt.

Die geplanten ca. 200 Stellplätze sind für den Bedarf der Verbrauchermärkte, der Shops und der sonstigen Nutzungen im SO 1 bis 3 vorgesehen. Aufgrund der getrennten Nutzungen und zur besseren Verteilung der Lärmauswirkungen durch die Verkehrsbelastung werden zwei Ein- und Ausfahrt an der Wehdestraße vorgesehen.

Für eine fußläufige Durchlässigkeit des Gebietes und für eine direkte Verbindung zur Donarstraße wird am östlichen Rand des Plangebietes eine Fläche für einen Fuß- und Radweg festgesetzt. Der Weg ist in eine Grünfläche mit Gehölzpflanzungen (gemäß Artenlisten des Satzungstextes) eingebettet.

### 3.5.2 Spielplatzbedarf

Durch das Modellkommunengesetz (ModKG) findet die Rechtsvorschrift des Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze in der Modellkommune Oldenburg keine Anwendung. Das Gesetz ist befristet vom 01.01.2006 bis 31.12.2008. Das Spielplatzgesetz kann jedoch als Anhalt für die Berücksichtigung der Belange von Kindern herangezogen werden.

Nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze sollte durch ausreichende Spielplätze dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder Rechnung getragen werden. Bei der Schaffung neuer Wohnbaugebiete wäre danach davon auszugehen, dass öffentliche Spielplätze für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren mit einer bespielbaren Fläche von mind. 2 % der geplanten Geschossfläche erforderlich sind.

Aufgrund der zu erwartenden Nutzung ergibt sich jedoch nur ein geringer Spielplatzbedarf. Im SO 1 besteht in den Obergeschossen die Option zur Schaffung von Wohnungen, insgesamt könnte hier eine Geschossfläche von ca. 500 m<sup>2</sup> entstehen. Der theoretische Spielplatzbedarf beträgt daher im vorliegenden Fall ca. 10 m<sup>2</sup>. Die Mindestgröße eines Spielplatzes beträgt jedoch 300 m<sup>2</sup>. Die Schaffung eines eigenen Spielplatzes für das Plangebiet ist daher nicht sinnvoll. Als Ausgleich befinden sich in der Umgebung des Plangebietes folgende Spielmöglichkeiten:

Ein Bolzplatz an der Donarstraße mit einer Fläche von ca. 2 000 m<sup>2</sup>.

Dieser ist gefahrlos innerhalb des Spielplatzbereiches (400 m) erreichbar und kann als Spielfläche genutzt werden.

### 3.5.3 Wasserwirtschaft

#### Schmutzwasser

Durch die geplanten Vorhaben fallen vorrangig nur häusliche Abwässer an. Bei gastronomischen Einrichtungen oder der Fleischverarbeitung werden die erforderlichen Abscheidevorrichtungen vorgesehen.

Das anfallende Schmutzwasser kann in die Mischwasserkanalisation der Wehdestraße bzw. der Donnerschweer Straße eingeleitet werden. Aufgrund der tiefer liegenden Fläche werden dabei die erforderlichen Vorkehrungen gegen Rückstau und Überflutung getroffen.

#### Oberflächenwasser

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III A. Zahlreiche Maßnahmen, wie z.B. Erdaufschlüsse, Bohrungen oder der Neubau von Gebäuden, sind nur mit Zustimmung der unteren Wasserbehörde zulässig.

Für die Einleitung von Oberflächenwasser in das Grundwasser oder ein oberirdisches Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Da die vorhandene Mischwasserkanalisation das Oberflächen- und der nächstgelegene Vorfluter "Beverbäke" das anfallende Regenwasser nicht ungehindert aufnehmen können, sind Vorkehrungen zur Regenwasserrückhaltung vorgesehen.

Ein Konzept zur Regenwasserableitung wurde mit dem OOWV bzw. der Wasserbehörde abgestimmt.

Eine Versickerung des unbelasteten Dachflächenwassers wäre im vorliegenden Bereich nur oberflächlich durch eine belebte Bodenzone möglich. Dazu stehen keine ausreichenden Flächen zur Verfügung, zumal die randlichen Pflanzstreifen teilweise auf einer Böschung angelegt werden müssen. Das anfallende Regenwasser soll daher gesammelt, über einen geeigneten Stauraumkanal zwischengespeichert und gedrosselt (falls erforderlich, mit einer Pumpenstation) gemäß den Forderungen des OOWV über den Regenwasserkanal in der Wehdestraße dem Kanal in der Donnerschweer Straße zugeführt werden. (vgl. Kapitel 6 Umweltbericht).

### 3.5.4 Technische Ver- und Entsorgung

Die Löschwasserversorgung wird gemäß DVGW Arbeitsblätter 405 und W 331 sichergestellt.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung der Stadt Oldenburg.

Die Bewohner müssen ihre Wertstoff- und Abfallbehälter für die wöchentliche bzw. regelmäßige Entleerung an die Wehdestraße bzw. an die Donnerschweer Straße stellen.

Eventuell anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Das Plangebiet wird an das zentrale Strom-, Wasser- und Gasnetz angeschlossen.

#### Energie

Die Gebäude im südöstlichen Teil des Plangebietes können an das Versorgungsnetz in der Wehdestraße angeschlossen werden.

Für die geplanten Nutzungen wird im mittleren Bereich der Stellplatzfläche, südlich der an der Wehdestraße vorgesehenen LSW eine Fläche von 4 x 5 m für eine Übergabestation für elektrische Energie festgesetzt.

#### 4. Städtebauliche Daten

Art der Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Flächenanteil %
Sondergebiet 1 - 3	14 705	88
SO 1	778	
SO 2	7 352	
SO 3	6 575	
(davon Fläche zum Anpflanzen)	(563)	
private Grünfläche	556	3
Versorgungsfläche	30	
Verkehrsfläche	1 096	7
Verkehrsfläche - Fußgängerbereich	283	2
<b>Plangebietsgröße</b>	<b>16 670</b>	<b>100</b>

#### 5. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung

Die Realisierung des Vorhabens erfolgt durch den Vorhabenträger auf Grundlage eines Durchführungsvertrages.

Die Kosten für die städtebauliche Planung, die erforderlichen Fachbeiträge und Gutachten werden von dem Vorhabenträger getragen.

## 6. Umweltbericht

### 6.1 Einleitung

#### 6.1.1 Kurzdarstellung des Planinhalts

Im vorliegenden Bebauungsplan ist entsprechend den Ausführungen in Kapitel 1 die Entwicklung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel zur Schaffung eines Versorgungszentrums mit ergänzenden Nutzungen geplant. Der wesentliche Planinhalt ist zusammenfassend in Kapitel 3.1 dargestellt. Auf die Umwelt sind dabei insbesondere durch folgende Festsetzungen Auswirkungen möglich:

Bei der Planung eines Standortes für großflächigen Einzelhandel in Form von zwei Lebensmittelverbrauchermärkten mit insgesamt ca. 3 000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie ergänzenden Shops bzw. Dienstleistungsbetrieben ist zu untersuchen, ob durch den zu erwartenden Kundenverkehr und die Anlieferung mit Lärmmissionen zu rechnen ist, die die benachbarten Nutzungen, insbesondere das Wohnen, beeinträchtigen können.

Durch die geplante großflächige Nutzung und den erheblichen Stellplatzbedarf wird bei einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,8 bzw. 1,0 eine Grundfläche von ca. 13 000 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen. Durch die geplante Bebauung und Bodenversiegelung können insbesondere auf die Schutzgüter Wasser, Boden, Pflanzen und Tiere erhebliche Auswirkungen entstehen.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung ist eine Bebauung aus ein- bis dreigeschossigen Gebäuden vorgesehen. Im Kreuzungsbereich Donnerschweer Straße / Wehdestraße ist zur Schaffung einer angemessenen und raumbildenden Eckbebauung eine Mindestgeschosszahl vorgesehen. Das Plangebiet befindet sich vollständig in einem durch ein- bis dreigeschossige Bebauung geprägten Bereich. Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind damit nicht zu erwarten.

Standort:

Das Plangebiet stellt sich derzeit als brach gefallene ehemalige Sportfläche dar. Vor der Nutzung als Sportstadion wurde das Gelände als Sandgrube genutzt. Das Gelände weist eine geringe Neigung von Nordwesten nach Südosten auf. Das ehemalige Spielfeld liegt als Geländeeinschnitt etwas tiefer als die angrenzenden Tribünen. Das gesamte Stadion war durch bauliche Anlagen, wie Tribünen, Nebengebäude und Spielfeld intensiv genutzt worden.

Auch hinsichtlich der vorherigen Nutzung für den Fußballsport in der Profiklasse lagen bezüglich der Lärmauswirkungen durch den Spielbetrieb und den Zuschauerverkehr erhebliche Belastungen der angrenzenden Wohnnutzungen vor.

Durch den seit Anfang der 90er Jahre aufgegebenen Spielbetrieb hat sich auf dem Spielfeld sowie auch auf den Tribünen eine artenreiche Ruderalflur angesiedelt.



Das Plangebiet ist jedoch bereits derzeit durch die angrenzende bauliche Nutzung soweit geprägt, dass es dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB zuzurechnen ist.

#### 6.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Für das vorliegende Plangebiet sowie die geplanten Festsetzungen und die zu erwartenden Auswirkungen sind insbesondere folgende in Fachgesetzen oder Plänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes von Bedeutung.

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

##### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 nennt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Danach sind Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

In der Bauleitplanung werden diese Ziele u. a. durch die Anwendung der §§ 18 (Eingriffe in Natur und Landschaft), 19 (Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen) und 21 (Verhältnis zum Baurecht) berücksichtigt.

##### Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)

Neben den Bestimmungen zur Eingriffsregelung ist der fünfte Abschnitt: Schutz, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft zu beachten. Das heißt, es ist zu prüfen, ob entsprechende Schutzkategorien oder Schutzgründe für das betroffene Gebiet vorliegen und somit gesondert Vorschriften zur Anwendung kommen.

##### Landschaftsrahmenplan (LRP) nach § 5 NNatG

In dem von der Naturschutzbehörde aufzustellenden Landschaftsrahmenplan werden gem. § 5 NNatG gutachterlich der gegenwärtige Zustand von Natur und Landschaft sowie die voraussichtlichen Änderungen, die Teile von Natur und Landschaft, die die Voraussetzungen der §§ 24 bis 28 b, 33 und 34 NNatG erfüllen sowie die für sie erforderlichen Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen, die erforderlichen Maßnahmen des Artenschutzes, die sonst erforderlichen Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze von Naturschutz und Landschaftspflege, insbesondere beim Bodenabbau und für die Erholung in der freien Natur und Landschaft dargestellt.

Die Aussagen des LRP werden in den nachfolgenden Kapiteln, sofern sie nicht durch den Landschaftsplan konkretisiert sind, aufgeführt und somit berücksichtigt.

#### Landschaftsplan (LP) nach § 6 NNatG

Der Landschaftsplan der Stadt Oldenburg konkretisiert die Zielsetzungen des LRP und benennt und bewertet Konflikte zwischen der vorbereitenden Bauleitplanung und der Landschaftsplanung. Er nennt als eigenständige Planung die für die Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlichen Maßnahmen. In den nachfolgenden Kapiteln werden die jeweiligen für das Plangebiet zutreffenden Aussagen des LP benannt und so bei der Bewertung und Abwägung berücksichtigt.

#### Bundesbodenschutzgesetz/Altlasten

Nach § 1 a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen oder die Nachverdichtung zur Innenstadtentwicklung zu nutzen sowie die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Nach § 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.

Bei der Erfüllung von boden- und altlastenbezogenen Pflichten von Grundstückseigentümern ist nach § 4 BBodSchG die planungsrechtlich zulässige Nutzung und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten. Diese Anforderung ist damit auch bei der Änderung von Nutzungsmöglichkeiten von Grundstücken zu beachten.

#### Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)

Nach § 48 NWG werden Wasserschutzgebiete festgesetzt, um Gewässer und das Grundwasser vor nachteiligen Beeinträchtigungen zu schützen. Da das Plangebiet in der Wasserschutzzone Donnerschwee liegt, sind die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 25.05.1973 zu beachten.

#### Bundesimmissionsschutzgesetz

Nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Eine Richtlinie für die zumutbare Lärmbelastung findet sich für die Vorhabenplanung bezogen auf Anlagen im Sinne des BImSchG in der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm).

Richtwerte der TA-Lärm:		
	Misch- und Kerngebiet	allgemeines Wohngebiet
tags	60 dB(A)	55 dB(A)
nachts	45 dB(A)	40 dB(A)

Maßgeblich für die Bewertung der Lärmbelastung in der Bauleitplanung ist die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau. Im Beiblatt 1 sind Orientierungswerte genannt, die bei der Planung anzustreben sind.

Orientierungswerte der DIN 18005:		
	Mischgebiet	allgemeines Wohngebiet
tags	60 dB(A)	55 dB(A)
nachts (Verkehr/Gewerbe)	50/45 dB(A)	45/40 dB(A)

Andere Gebiete, wie z. B. Sondergebiete, sind sowohl nach der TA-Lärm als auch nach der DIN 18005 entsprechend der jeweiligen Schutzbedürftigkeit einzustufen. Das geplante Sondergebiet entspricht hinsichtlich der Störeffindlichkeit einem Kerngebiet. Nach der TA-Lärm sind die Richtwerte für Misch- und für Kerngebiete identisch. Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind für Kerngebiete 5 dB(A) höher als für Mischgebiete.

## 6.2 Umweltauswirkungen/Umweltprüfung

### 6.2.1 Beschreibung der Umwelt

Der Untersuchungsbereich umfasst die Fläche des ehemaligen Stadions. Hinsichtlich der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden die angrenzenden Wohnnutzungen an der Donarstraße, der Wehdestraße sowie an der Donnerschweer Straße einbezogen.

#### 6.2.1.1 Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) (1994) der Stadt Oldenburg ist das Untersuchungsgebiet nicht als "Wichtiger Bereich" für Vielfalt, Eigenart und Schönheit gekennzeichnet.

Das Untersuchungsgebiet ist als Bereich mit eingeschränkter Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften (intensiv gepflegte gärtnerische Anlage/Grünanlage/Scherrasen) dargestellt.

Es sind keine Entwicklungsziele und Maßnahmen benannt.

#### 6.2.1.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, für den im Landschaftsplan (LP) flächenbezogene Ziele des zusammenhängenden besiedelten Bereichs genannt werden (Karte 6: Ziele und Maßnahmen).

Der Anteil an naturgeprägten Elementen und Flächen soll erhöht werden. Es sollen Verbindungen für Menschen und Tiere mit stadtklimatischer Funktion in Bereichen mit Geschosswohnungsbau und großen Gemeinbedarfseinrichtungen geschaffen werden.

#### 6.2.1.3 Naturraum

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Region "Ostfriesisch - Oldenburgische Geest". Im Rahmen der Erarbeitung des LRP wurde für das Stadtgebiet eine weitere Untergliederung in Landschaftseinheiten vorgenommen. Danach befindet sich das Plangebiet in der Einheit "Wiefelsteder Geestplatte".

Die Geestplatte kennzeichnet die Nordwestabdachung der "Oldenburger Geest" im nordwestlichen Stadtgebiet. Es herrschen lehmige, feuchte Böden (Podsole, Pseudogleye, Gleye), Plaggenesch-, stellenweise Niedermoorböden vor. Die Besiedlung ist dicht bis sehr dicht. Der Niederungsbereich ist durchzogen von Bächen. Die Geest ist fast eben mit sehr schwachem Relief (LP, 1996).

#### 6.2.1.4 Landschaftsbild/Ortsbild

Das ehemalige Stadion ist entlang der Wehdestraße und auch an der südöstlichen Grenze von einer bis zu ca. 2,5 m hohen Ziegelmauer abgegrenzt. Die Mauer ist von einigen geschlossenen Eisentoren unterbrochen. Im ehemaligen Tribünenbereich aufkommende Gehölze sind daher zumindest von der Wehdestraße aus kaum wahrnehmbar und können somit die Ansicht aus diesen Richtungen nur wenig aufwerten. Von Seiten der Donnerschweer Straße ist das Plangebiet dort, wo keine Bebauung angrenzt, einsehbar bis zu einer Gehölzreihe aus Birken im Tribünenbereich. Eine vorgelagerte Ruderafflur stellte zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme aufgrund ihres Blühaspektes innerhalb des ansonsten stark versiegelten Umfeldes ein belebendes Element dar.

In Richtung der südwestlichen Nutzungen ist das Plangebiet durch den dichten Gehölzbewuchs im ehemaligen Tribünenbereich abgeschirmt. Von dieser Seite stellt der Bewuchs daher eine positive Bereicherung des Ortsbildes dar.

Im LP ist der Siedlungsbereich, in dem sich das Plangebiet befindet, mit von "eingeschränkter Bedeutung" für Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet worden.

### 6.2.1.5 Boden/Wasserhaushalt/Altlasten

#### a) Boden/Altlasten

Innerhalb des Plan- und Untersuchungsgebietes liegt nach Auswertung der Bodenübersichtskarte (Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung, M. 1 : 50 000, Hannover 1997) Sand unterlagert von lehmigem Sand vor. Bei ungestörter Bodenentwicklung würde sich Podsol-Pseudogleye entwickeln.

Nach dem LP liegt das Plangebiet in einem Bereich, in dem Beeinträchtigungen bzw. Beeinträchtigungsrisiken durch Nutzungseinflüsse vorliegen. Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, das durch eine mittlere bis hohe Versiegelungsrate (55 - 70 %) gekennzeichnet ist. Nach dem dreistufigen Bewertungsverfahren ist dieser Teil der Stadt von "eingeschränkter" Bedeutung für das Schutzgut Boden beurteilt worden. Hierunter fallen alle Siedlungsbereiche mit mittlerer bis hoher Versiegelungsrate.

Der Planbereich wurde vor 1940 als Sandgrube genutzt. Seit etwa 1940 wurden Planungen zur Umnutzung als Sportplatz durchgeführt und in den Folgejahren der Ausbau zum VfB-Stadion vollzogen. Die Oberflächen der Tribünen sind mit Betonabdeckungen versehen. Im südwestlichen Bereich, in dem die ehemaligen Gebäude des Stadions lagen, befindet sich eine geringmächtige Schwarzdecke (s. a. geotechnisches Gutachten).

Seit 1991 liegt die Stadion-Anlage brach. Im Rahmen von Baugrunduntersuchungen zum geplanten Bauvorhaben wurde untergeordnet auch eine Beurteilung des vorhandenen Bodens auf Schadstoffe durchgeführt. Dazu liegen folgende Untersuchungsberichte vor:

1. Allgemeine Baugrundbeurteilung (Büro Krauss & Partner, Oldenburg, 19.09.02),
2. Geotechnisches Gutachten (Ing. Büro IFG, Limburg, 04.12.02)
3. Ergänzende geotechnische Untersuchung (Ing. Büro IFG, Limburg, 08.01.03)

Bei den durchgeführten Untersuchungen wurden ausgedehnte Auffüllhorizonte in Mächtigkeiten zwischen 0,60 m und 2,10 m festgestellt. Es handelt sich hierbei um Wiederverfüllung der Sandgrube mit hohen Ziegelresten und Schlackenanteilen. In dem Auffüllmaterial wurden Belastungen mit polycyclischen - aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) bis zu 52 mg/kg festgestellt, die ein Sanierungserfordernis begründen.

Nach einer Stellungnahme des Büro Krauss & Partner vom 24.03.2003 liegen an zwei lokalen Bereichen Bodenverunreinigungen (LAGA-Einbauklasse Z 2) vor, die sanierungsbedürftig sind.

Die erhöhte PAK-Belastung befindet sich im wesentlichen Bereich der ehemaligen Sitztribüne (RKS 9). Die zweite Belastung stellt die Betonabdeckung im Bereich der ehemaligen Stehtribüne (erhöhter Chrom-Gesamtwert) dar.

Eine Grundwasserbelastung wurde bisher in keiner Untersuchung festgestellt. Die Eluierbarkeit der Schadstoffe wurde überprüft und festgestellt, dass die Mobilität vernachlässigbar gering ist.

Für die konkrete Umsetzung der Planung wird in der o. g. Stellungnahme des Büros Krauss & Partner folgendes Bodenmanagement vorgesehen:

1. Fachgutachterliche Begleitung und Dokumentation der Entsorgung
2. Sanierung der beiden Bodenverunreinigungen durch Bodenaustausch
3. Bildung von Haufwerken und Beprobung von Bodenmaterial, das beim Aus-  
hub der Fundamente anfällt
4. Beprobung und ggf. Entsorgung (von belastetem Bauschutt)

b) Kampfmittel

Im nördlichen Teil des Plangebietes (südlich der Kreuzung Donnerschweer Straße Wehdestraße ist nach Auswertung der alliierten Luftbilder davon auszugehen, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgeht. Daher ist davon auszugehen, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgeht. Aus Sicherheitsgründen sind deshalb vor der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten die erforderlichen Sondierungen bzw. baubegleitende Maßnahmen in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst durchzuführen. Sollten bei der Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist das Kampfmittelbeseitigungsdezernat der Zentralen Polizeidirektion Hannover zu benachrichtigen.

c) Wasserhaushalt

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine offenen Gewässer.

Nach dem LP liegt das Plangebiet in einem Bereich mit einer stark eingeschränkten Grundwasserneubildung (aufgrund der Flächennutzung, Versiegelung 55 bis 70 %) und ist daher mit als von "eingeschränkter Bedeutung" für das Schutzgut Wasser bewertet. Eine detailliertere Betrachtung des Plangebietes lässt im Stadionbereich einen Versiegelungsgrad von unter 40 % erkennen. In diesem Abschnitt ist daher gemäß dem Bewertungsschema des LP eine „mittlerer Bedeutung“ des Wasserhaushaltes vorhanden.

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Zone III A Donnerschweer. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 25.05.1973 sind zu beachten. Damit dürfen zahlreiche Maßnahmen, z. B. Erdaufschlüsse, Bohrungen, der Neubau von Gebäuden oder die Errichtung von Behältern zum Lagern von

re, Lurche, Heuschrecken und Laufkäfer ist das Gebiet von "wahrscheinlich eingeschränkter Bedeutung" bewertet worden.

Aufgrund der Nutzungsaufgabe und der sich daraufhin entwickelten Ruderalvegetation kommt dem Plangebiet mittlerweile eine faunistische Bedeutung zu. Gefördert werden Arten, die auf ein reiches Angebot an krautigen Pflanzen angewiesen sind. Die Ruderalflur mit Sukzessionsgebüsch besitzt daher eine Funktion als Lebensraum (u. a. Nahrung, Fortpflanzung, Überwinterung, Deckung) für Insekten, Spinnen, Vögel und kleinere Säugetiere innerhalb des Stadtgebietes.

Im Rahmen der aktuellen Planung wurde als Bioindikator das Heuschreckenvorkommen des Plangebietes untersucht. Das Gutachten kam zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass das erfasste Heuschreckenvorkommen die derzeitige Biotopsituation widerspiegelt. Da es sich bei den vorliegenden Biotopen um ein Sukzessionsstadium handelt, das sich laufend weiterentwickelt und künftig eine zunehmende Verbuschung des Geländes eintritt, wird sich auch das Arteninventar entsprechend verändern. Dies gilt zum einen für die Heuschrecken. Andererseits hat dies auch Gültigkeit für die anderen Tierartengruppen.

Das häufige Vorkommen des Nachtigall-Grashüpfers und des Weißrandigen Grashüpfers wird mit der aktuellen Situation einer für die Stadt Oldenburg relativ großflächigen Brache zurückgeführt. Diese Situation ist im Grunde wiederherstellbar. Die Roesels Beißschrecke wird zwar nach der Roten Liste Niedersachsens als gefährdet eingestuft. Die Population befindet sich aber in Verbreitung, sodass auch dieses Vorkommen von seiner Wertigkeit her nicht so hoch einzustufen ist (vollständiges Gutachten s. Anlage 4).

Auf der Grundlage der Ergebnisse der Heuschreckenkartierung ist die Bedeutung des Plangebietes für die Fauna als von „besonderer Bedeutung“ (nach dem Bewertungsschema des LP) zu beurteilen.

### Biotoptypen

Die Bestandsaufnahme erfolgte auf Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2004). Der jeweilige Biotopcode ist analog dem Kartierschlüssel.

Eine kartographische Darstellung erfolgt in der Anlage 2, eine Artenliste ist aus Anlage 3 ersichtlich. Nach Aufgabe der Nutzung sind innerhalb des Plangebietes die folgenden Biotoptypen innerhalb des Plangebietes anzusprechen:

#### Ruderalflur (UR)

Die ehemalige Rasenfläche weist neben niedrigen, häufigen Süßgräserarten unterschiedliche Herden von Kräutern auf. Es wechseln sich Beifußbestände mit Acker-Kratzdistelfluren, Greiskrautherden, Rainfarnbestände und andere häufige Arten (Kanadisches Berufkraut, Schmalblättriges Weidenröschen, Tüpfel-Hartheu, Goldrute, Brennnessel) der Ruderalstandorte in Abhängigkeit von Exposition und Bodenverhältnissen ab. Ein gleiches Bild bietet sich im Bereich kleinerer

Freiflächen oberhalb der Tribünen, z. B. an der Ecke Donnerschweer Straße/Wehdestraße. Aufgrund der unterschiedlichen Blühaspekte und Vegetationszonierung ergibt sich somit ein abwechslungsreiches Bild.

Durchsetzt und begrenzt ist diese Ruderalflur von im Bereich der Tribünenanlagen stockenden Strauchgehölzen.

Nach dem Wertemodell der Stadt Oldenburg wird dieser Biotoptyp mit dem Wertfaktor 2,5 beurteilt.

#### Sonstiges Sukzessionsgebüsch (BRS)

Randlich im Bereich der ehemaligen Tribünenanlagen haben sich unregelmäßig Gehölze eingefunden. Im Südwesten bilden Feldahorn, Birke, Heckenkirsche und Wildrose ein dichtes Gebüsch. Im Nordwesten und Norden dominiert die Birke. Daneben sind Bergahorn, Sal- und Bruchweide, Schlehe, Brombeere und Robinie zu finden. Vereinzelt tritt darüber hinaus auch Aufwuchs der Stieleiche hinzu. Insgesamt handelt es sich bei diesen Arten jedoch durchweg um schnell wachsende Pioniergehölze.

Nach dem Wertemodell der Stadt Oldenburg wird dieser Biotoptyp mit dem Wertfaktor 2,5 beurteilt.

#### Strauchhecke (HFS)

Neben den o. g. Sukzessionsgebüschchen ist im Südwesten abschnittsweise eine durchgewachsene Hecke vorhanden. Die Hecke wird überwiegend aus Feldahorn gebildet. Daneben kommen auch einige Hainbuchen vor. Die sehr dicht stehenden Gehölze bilden beidseitig einen Kronentraufbereich von ca. 4,0 m. Südwestlich grenzt eine versiegelte mittlerweile größtenteils ruderale überwachsene Fläche an.

Nach dem Wertemodell der Stadt ist die Hecke mit dem Wertfaktor 2,5 zu bewerten.

#### Einzelbäume (HE)

In der westlichen Ecke des Plangebietes stocken in Verlängerung der o. g. Strauchhecke vier Einzelbäume. Unmittelbar am Plangebietsrand sind drei Hainbuchen vorhanden. Die in einer Reihe in einem Abstand von ca. 1,0 - 1,5 m zueinander stehenden Bäume haben jeweils Stammdurchmesser von ca. 0,3 - 0,4 m und bilden eine gemeinsame Krone von mit einem Durchmesser von ca. 15 m. Aufgrund ihres dichten Standes bilden sie eine gemeinsame Krone. Die Krone hat sich relativ ungestört entwickelt und bildet plangebietsseitig einen Kronentraufbereich von bis zu ca. 3,0 m. An diese Bäume schließt sich die Krone einer ca. 9 m südöstlich stockenden älteren Rosskastanie an. Die Kastanie hat einen Stammdurchmesser von ca. 0,7 m und besitzt einen Kronendurchmesser von ca. 13 m. Bis auf einen heraus gebrochenen älteren Ast in ca. 2,5 m Höhe ist die Baumkrone gleichmäßig entwickelt. Die Kastanie ist von einem Baumgutachter als erhaltenswert beurteilt worden.



Entsprechend ihres Stammumfanges sind die Hainbuchen mit dem Wertfaktor von 2,0 und die Kastanie mit dem Wertfaktor 3,0 zu bewerten.

#### Angrenzende Biotoptypen

Das Plangebiet wird im Nordwesten von der Donnerschweer Straße (OV) mit begleitenden Wohn- und Geschäftshäusern (OE) und im Nordosten von der Wehdestraße begrenzt. Südwestlich schließt sich Wohnblockbebauung (OZ) mit umgebendem Abstandsgrün (Rasenflächen, Einzelbäumen) und ein öffentliches Gebäude (Kindergarten) an. Im Südosten herrscht eine kleingewerbliche Nutzung mit einzelnen Mehrfamilienhäusern (OE/OG) vor.

Gemäß LP liegt das Plangebiet in einem Bereich, der als von "wahrscheinlich eingeschränkter Bedeutung" für Flora und Vegetation gekennzeichnet ist. Diese Wertstufe ist gleichzeitig als von "eingeschränkter Bedeutung" für den Naturschutz benannt (Wertfaktor 1,0). Die Bewertung erfolgte auf Grundlage der vorhandenen Biotopstruktur.

Bei detaillierter Betrachtung des Plangebietes, welches sich als Ruderalflur mit Sukzessionsgebüsch darstellt, ist gemäß dem Bewertungsschema des LP der überwiegende Teil des Plangebietes als von „besonderer Bedeutung“ für den Naturschutz zu beurteilen (Wertfaktor 2,5).

#### 6.2.1.8 Angrenzende Nutzungen, Bevölkerung (s. a. Anlage 1)

Das Plangebiet grenzt zu allen Seiten an vollständig bebaute Bereiche.

Südwestlich des Plangebietes befinden sich an der Donarstraße drei zweigeschossige Mehrfamilienhäuser, an die sich nördlich ein Kindergarten und südlich ein Bolzplatz anschließen. Die übrigen Nutzungen an der Donarstraße sind durch eine ein- bis dreigeschossige Wohnbebauung geprägt. Dieser Gesamtbereich stellt sich als allgemeines Wohngebiet dar.

Südöstlich des Plangebietes grenzt ein zweigeschossiges Wohnhaus an. Im rückwärtigen Bereich befinden sich Garagen sowie eine weitere Wohnnutzung. Daran schließt sich an der Wehdestraße ein gewerbliches Grundstück, auf dem ein Lebensmittelmarkt entstanden ist, an. Unmittelbar südöstlich benachbart liegt ein Getränkemarkt sowie ein Kioskbetrieb.

Nordöstlich des Plangebietes verläuft die Wehdestraße. Auf der Nordseite der Wehdestraße befindet sich eine überwiegend dreigeschossige Wohnbebauung, die im westlichen Teil durch drei zweigeschossige Stadthäuser ergänzt wird. Ein Gebäude beherbergt eine Gaststätte. Der Bereich stellt sich insgesamt ebenfalls als allgemeines Wohngebiet dar.

Nordwestlich des Plangebietes verläuft die Donnerschweer Straße mit einer beidseitigen straßenbegleitenden Bebauung und einer gemischten Nutzungsstruktur, die sich aus Läden, Dienstleistungsbetrieben und Wohnnutzungen zusammensetzt. Unmittelbar nördlich der Kreuzung Donnerschweer Straße/Wehdestraße liegt ein Lebensmitteldiscounter und westlich des Plangebietes ein weiterer Le-

bensmittelverbrauchermarkt mit Vollsortiment. Die Bebauung an der Donnerschweer Straße weist im vorliegenden Abschnitt eine Einzelhandelskonzentration auf. Sie stellt sich insgesamt als Mischgebiet dar.

Das Plangebiet grenzt mit einem schmalen Teil unmittelbar südlich der Einmündung Wehdestraße direkt an die Donnerschweer Straße. Es ist durch die Bebauung an der Donnerschweer Straße und die südöstlich angrenzende gemischte Bebauung soweit geprägt, dass sich eine gemischte Nutzung derzeit auch ohne Planung zwanglos einfügen würde. Die angrenzenden Nutzungen waren bis zu Beginn der 90er Jahre durch die intensive Nutzung als Fußballplatz im Profisport erheblich Lärm vorbelastet.

#### 6.2.1.9 Kulturgüter (Denkmalschutz)

Der Stadt sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine baulichen Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen oder Bodendenkmale darstellen bzw. keine sonstigen wertvollen Kulturgüter, bekannt.

Nach Aussage des Bürgervereins könnte sich möglicherweise in der Aufschüttungsfläche an der Donnerschweer Straße das sog. „Zwei-Kaiserdenkmal“ welches 1889-90 vom Bildhauer Neumann entworfen wurde und 1945 abgebrochen wurde befinden.

#### 6.2.1.10 Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Sach- oder Wirtschaftsgüter, die durch die vorliegende Planung beeinträchtigt werden könnten, vorhanden.

### 6.2.2 Auswirkungen der Planung auf die Umwelt/Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich

#### 6.2.2.1 Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt in einem als von "eingeschränkter Bedeutung" für das Landschaftsbild bewerteten Stadtteil. Durch die Wiederinnutzungnahme des Plangebietes mit Beseitigung der zum Teil randlichen Begrenzungsmauern wird der Bereich für die Anwohner erlebbar und insgesamt durch Gebäude und für den städtischen Bereich typische gestaltete Freiflächen verändert. Durch Begrenzung der Gebäudehöhen und Ausweisung von nicht überbaubaren Bereichen einschließlich eines Pflanzstreifens sowie dem Erhalt von vier ortsbildprägenden Einzelbäumen wird der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert. Es wird ein innerstädtisch gelegenes Areal in Wiedernutzung genommen. Sensiblere Landschaftsteile mit einer höheren Bedeutung für das Landschaftsbild brauchen somit nicht in Anspruch genommen zu werden.

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird als nicht erheblich eingestuft.

Bei Nichtumsetzung der Planung und ausbleibender Pflege würde die Verbuschung des Plangebietes fortschreiten.

Im Rahmen des § 34 BauGB wäre bereits jetzt eine bauliche Nutzung möglich. In diesem Fall würden, wie durch die vorliegende Planung Gebäude und geringfügig Freiflächen entwickelt.

#### 6.2.2.2 Boden/Wasser

Ein Eingriff in den Boden und Grundwasserhaushalt wird in erster Linie durch die künftige Versiegelung hervorgerufen. Mit der Versiegelung gehen bestehende Bodenfunktionen verloren, wie z. B. Filter- und Produktionsfunktionen. Die Verringerung der Versickerungsfläche aufgrund der Versiegelung wirkt sich negativ auf die Grundwasserneubildungsrate aus. Hinsichtlich des Schutzgutes Boden weist das Plangebiet jedoch keine besondere Bedeutung auf. Es handelt sich um einen anthropogenen Auftragsboden, der teilweise schadstoffbelastet ist.

Durch die Standortwahl wird die Inanspruchnahme eines hinsichtlich Boden und Wasser bedeutsameren Landschaftsteils vermieden. Durch Begrenzung der Grundflächenzahl und die Anlage eines Pflanzstreifens wird der Eingriff minimiert.

Der Eingriff in Boden- wird als nicht erheblich angesehen. Aufgrund der Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch die Versiegelung ist der Eingriff in den Wasserhaushalt in den bislang unversiegelten Bereichen des Plangebietes als erheblich einzustufen.

Bei Nichtumsetzung der Planung würde die jetzige Bedeutung für den Boden- und Wasserhaushalt, wie sie dieser anthropogen veränderte Standort besitzt, erhalten bleiben. Durch zunehmende Gehölzentwicklung könnte sich eine weitere Regeneration von Boden- und Wasserhaushalt, soweit die äußeren Rahmenbedingungen dies zulassen, ergeben. Die vorliegende Schadstoffbelastung würde jedoch im Boden verbleiben.

Auch eine andere Bebauung im Sinne des § 34 BauGB wäre denkbar. Der Boden- und Wasserhaushalt würde durch die Versiegelung, wie im Falle der aktuellen Planung, verändert.

Die Möglichkeit der Wiederherstellung als Sportplatz bestünde ebenfalls.

#### 6.2.2.3 Klima/Luft

##### Stadtklima

Hinsichtlich des Schutzgutes Klima/Luft kann sich aufgrund der Bebauung und damit der Reduzierung der Verdunstungsfläche eine weitere stadtklimatische Erwärmung ergeben. In Bezug auf das Stadtgebiet wirkt sich die jetzige von dichter Bebauung umgebende Grünfläche nur unwesentlich auf das Stadtklima aus. Durch den Erhalt von vier Einzelbäumen (Katanie / Hainbuchen), die Anlage einer Grünfläche im östlichen Teil des Plangebietes, eines 3 m breiten Pflanzstrei-

fens im südwestlichen Teil des Plangebietes sowie die Anpflanzung von Einzelbäumen im Bereich der Einstellplätze und einer Baumreihe an der Wehdestraße werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft minimiert.

Der Eingriff auf das Schutzgebiet Klima/Luft wird als nicht erheblich eingestuft.

Bei Nichtdurchführung der Planung bestünde weiterhin eine innerstädtische Verdunstungsfläche, die sich positiv auf das Klima auswirken kann. Bei Zunahme des Gehölzbestandes würde auch die lufthygienische Situation durch Staubbinderung positiv beeinflusst.

Eine andere Bebauung nach § 34 BauGB wäre denkbar. Die Verdunstungsfläche würde wie im vorliegenden Fall reduziert. Bei einer Nutzung als Sportplatz blieben positive Wirkungen auf das Mesoklima bestehen.

#### Allgemeines Klima

Im Hinblick auf den allgemeinen Klimaschutz sind zur Reduzierung von klimaschutzrelevanten Emissionen folgende Maßnahmen vorgesehen bzw. sollen bei der weiteren Planung untersucht werden:

- Eine erhebliche Reduzierung des Primärenergiebedarfs, und damit auch ein Beitrag zur Reduzierung von Treibhausgasen, kann bei Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung erreicht werden. Im Rahmen der Umsetzung der Baumaßnahmen soll daher überprüft werden, ob ein wirtschaftlicher Einsatz eines entsprechenden Blockheizkraftwerkes möglich ist. Zur Sicherung dieser Option wird im Bereich der Fläche für Versorgungsanlagen eine Fläche für ein Blockheizkraftwerk festgesetzt.
- Durch eine Verbesserung der Wärmeschutzstandards der Gebäudehülle gegenüber den Vorgaben der Energieeinsparverordnung kann der Jahresenergiebedarf für die Raumheizung von Gebäuden deutlich verringert werden. Die Stadt Oldenburg strebt in Anlehnung an den Niedrigenergiehausstand eine Unterschreitung des Transmissionswärmeverlustes nach EnEV um 25 % und eine Unterschreitung des Primärenergiebedarfs nach EnEV um 20 % für neu zu errichtende Gebäude an. Im vorliegenden Fall wird im Rahmen des Durchführungsvertrages festgelegt, wie diese Ziele im Rahmen der geplanten Nutzungen umgesetzt werden können.
- Zur Schaffung von Voraussetzungen für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien kommen im Siedlungsbereich insbesondere Solarenergieanlagen in Betracht. Im vorliegenden Fall sind überwiegend Flachdächer vorgesehen, sodass sinnvolle Möglichkeiten zur Nutzung von Solarenergie im Bereich der Flachdächer gegeben sind. Die Flachdächer sollen daher so konstruiert sein, dass sie die Anbringung von Solaranlagen ermöglichen.

Im Rahmen der weiteren Planung ist dann zu überprüfen, ob ein wirtschaftlicher Einsatz möglich ist oder ob andere konkurrierende Dachnutzungen (z. B. Dachbegrünung) entgegen stehen.

#### 6.2.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Der Eingriff in die Arten und Lebensgemeinschaften wird vor allem durch den Verlust von Vegetationsfläche und von faunistischen Lebensräumen verursacht. Die sich aufgrund der Nutzungsaufgabe des Sportplatzes eingestellten Arten und Lebensgemeinschaften werden überwiegend verdrängt oder beseitigt. Es handelt sich dabei um anspruchslose, schnell wachsende Pionierarten einer Sukzessionsphase, die bei Nichtdurchführung der Planung mittelfristig ebenfalls von Arten der nachfolgenden Phasen abgelöst werden würden. Die Inanspruchnahme von bedeutsamen Lebensräumen, die nicht vollständig von dichter Bebauung umgeben sind, wird vermieden. Die großflächige Brache innerhalb des Stadtgebietes stellt jedoch einen Sonderlebensraum dar und kann als Individuenpool von Arten der temporären Lebensräume fungieren. Dies zeigt die faunistische Bestandsaufnahme zum aktuellen Heuschreckenvorkommen, bei der sechs Arten festgestellt werden konnten. Hierbei handelt es sich um weit verbreitete Arten, die in Niedersachsen derzeit als ungefährdet eingestuft werden. Innerhalb des Stadtgebietes ermöglicht die großflächige Brache vergleichsweise großen Populationen einen geeigneten Lebensraum. Die Brache ist daher im derzeitigen Zustand als von besonderer Bedeutung (nach dem Bewertungsschema des LP) für Arten und Lebensgemeinschaften zu bezeichnen.

Dem Grundsatz einer flächensparenden Stadtentwicklung wird Rechnung getragen. Durch den Erhalt von Einzelbäumen im westlichen Teil des Plangebietes und die Neuanlage von Pflanzstreifen und Anpflanzungen am Plangebietsrand wird der Eingriff minimiert bzw. z. T. ausgeglichen.

Der Eingriff wird für Arten und Lebensgemeinschaften als erheblich eingestuft.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Sukzession weiter fortschreiten. Arten und Lebensgemeinschaften würden sich entsprechend der jeweiligen Sukzessionsphase neu zusammensetzen. Die jetzige überwiegend von Gräsern und Kräutern bestimmte Vegetationsdecke würde, wie bereits in den Randbereichen geschehen, von Gehölzen verdrängt.

Im Falle einer möglichen anderen Bebauung im Sinne des § 34 BauGB gingen die jetzigen Lebensräume größtenteils verloren. Es entstünden z. T. neu gestaltete Grünflächen mit für Arten und Lebensgemeinschaften geringerer Bedeutung.

Ein möglicher, wiederhergestellter Sportplatz hätte ebenfalls die Beseitigung der jetzigen Biotope zur Folge. Sportplätze haben eine geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

#### 6.2.2.5 Eingriffsregelung

Das Plangebiet wird als "im Zusammenhang bebauter Ortsteil" nach § 34 BauGB beurteilt.

Der § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt die Eingriffe in Natur und Landschaft im Verhältnis zum Baurecht. Sind nach § 21 BNatSchG aufgrund 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.

Nach § 1 a BauGB i. V. m. § 21 Bundesnaturschutzgesetz ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Dabei ist nach § 1 a (2) die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu berücksichtigen. Dieses Abwägungsgebot wird durch § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB modifiziert, nachdem ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Für das vorliegende Plangebiet wird erstmalig ein Bebauungsplan aufgestellt. Das Gebiet ist dem "im Zusammenhang bebauten Ortsteil" im Sinne des § 34 BauGB zuzuordnen und hinsichtlich der Nutzungsart als ehemaliger Sportplatz/Stadion bzw. nach der vorhandenen Situation als Mischgebiet einzustufen.

Bei der Anwendung der Eingriffsregelung ist daher von der bisherigen Nutzung bzw. bisher zulässigen Nutzungen auszugehen. Es sind nur die Eingriffe auszugleichen, die über den durch die bisherige Nutzung erfolgten Eingriff hinausgehen oder planungsrechtlich zulässig waren.

Im vorliegenden Fall war die Fläche teilweise versiegelt und teilweise intensiv genutzt. Wenngleich die bisherige Nutzung nicht mehr vorhanden ist, könnte im Gebiet auch ohne die vorliegende Planung eine entsprechende Nutzung entstehen. In einem Mischgebiet ist eine Grundflächenzahl von bis zu 0,6 und mit Nebenanlagen eine Überschreitung auf bis zu 0,8 möglich. Eine entsprechend intensive Nutzung entsteht zum Beispiel im Bereich des östlich derzeit im Bau befindlichen Lebensmittelmarktes auf Grundlage des § 34 BauGB.

Mit der jetzigen Planung wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Aufgrund der Art der geplanten Nutzung (Verbrauchermarkt) wird für den erforderlichen Bedarf an Nebenanlagen (Zufahrten, Stellplätze etc.) abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Plangebiet durch Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 bzw. 1,0 zugelassen.

Zum Ausgleich der Überschreitung sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie private Grünflächen festgesetzt.

Auch bei einer vollständigen Ausnutzung der festgesetzten Grundfläche sowie der Überschreitungsregelung liegt das Maß der möglichen Versiegelung damit nicht wesentlich über dem bereits bisher im Rahmen des § 34 BauGB möglichen Versiegelungsgrades.

Durch die vorliegende Planung wird somit kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht, der über die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen hinaus auszugleichen wäre.

### 6.2.2.6 Auswirkungen auf Menschen / Immissionsschutz

Die an die Wehdestraße angrenzenden Nutzungen sind bereits derzeit erheblich durch Verkehrslärm belastet. Durch das Vorhaben, insbesondere durch den zu erwartenden Verkehr, treten zusätzlich Lärmimmissionen auf.

Da hauptsächlich ein Tagbetrieb zu erwarten ist, sind wesentliche Lichtemissionen, die zu Störungen in der Nacht führen könnten, nicht zu erwarten. Auch hinsichtlich der Luftbelastung sind neben dem Kraftfahrzeugverkehr keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten.

Zur Bewertung der zu erwartenden Lärmbelastung wurde vom Institut für technische und angewandte Physik itap eine schalltechnische Untersuchung (s. a. Anlage 5) durchgeführt.

Der Verkehr innerhalb des Sondergebietes ist als Gewerbelärm zu bewerten. Für die Bauleitplanung sind die Orientierungswerte der DIN 18005 maßgeblich. Bei der Vorhabenplanung sind an den benachbarten Wohnnutzungen die maßgeblichen Richtwerte der TA-Lärm zu beachten. In der o. g. Untersuchung wurden daher an den benachbarten, relevanten Immissionsorten die zu erwartenden Lärmbelastungen ermittelt. Es ergibt sich unter Berücksichtigung der vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen (Einhausung der Anlieferung, 1,80 m hohe Lärmschutzwand südlich der Stellplätze und 1,30 m hohe Wand nördlich der Stellplätze) an den maßgeblichen Immissionspunkten (IP) folgende Belastungssituation für die Tageszeit:

<b>IP 6 bis 9</b> nördliche Seite der Wohnhäuser an der Donarstraße - faktisches WA-Gebiet (Richtwert 55 dB(A))	Beurteilungspegel von ca. 46 bis 50 dB(A) im EG und ca. 48 bis 53 dB(A) im 1.OG und ca. 50 bis 55 dB(A) im 2.OG
<b>IP 5</b> Wohngebäude östlich des Piangebietes - faktisches Mischgebiet (Richtwert 60 dB(A))	Beurteilungspegel von ca. 35 dB(A)
<b>IP 2 bis 4</b> Südseite der Wohngebäude an der Wehdestraße - faktisches allgemeines Wohngebiet, (Richtwert 55 dB(A))	Beurteilungspegel von ca. 50 bis 52 dB(A) im EG und ca. 52 bis 54 dB(A) im 1.OG und ca. 53 bis 55 dB(A) im 2.(OG)

Quelle: Schalltechnisches Gutachten Tabelle 15

Die Richtwerte werden an allen Punkten eingehalten oder deutlich unterschritten. Bei den erhöhten Werten am IP 2 und am IP 3 ist zu berücksichtigen, dass sich die Wohnnutzungen an der Wehdestraße bereits derzeit in einer Rand- bzw. Übergangssituation zwischen dem Wohngebiet nördlich der Wehdestraße und der gemischten Nutzungsstruktur südlich der Wehdestraße (Gewerbe, Wohnen und ehem. Sport) befinden.

Hinsichtlich des Verkehrslärms liegt an der Wehdestraße bereits ohne den durch das Vorhaben bedingten Verkehr eine erhebliche Belastung vor. An den Südfassaden der Gebäude an der Wehdestraße wurden aufgrund der derzeitigen Belastung durch Verkehrslärm (Berechnung nach Daten von 1993 mit einer Prognose für 2006) Beurteilungspegel von über 68 dB(A) bis zu 71 dB(A) ermittelt. Nach dem Gutachten wird sich durch das zusätzlichen Verkehrsaufkommen des Planvorhabens die Verkehrslärmbelastung um maximal 0,2 dB(A) erhöhen. (Schalltechnisches Gutachten Tab.16 und Kap. 6c)

Diese Erhöhung des Verkehrslärms auf der Wehdestraße durch das Vorhaben um weniger als 1dB(A) (s. a. Anlage 5, Schalltechnisches Gutachten, Tab. 16) ist als geringfügig einzustufen. Bei den Berechnungen wurde nicht berücksichtigt, dass derzeit auf der Südseite der Wehdestraße eine ca. 2 m hohe Ziegelwand mit einer erheblichen Schallreflektionswirkung vorhanden ist. Durch das geplante Vorhaben wird diese Wand beseitigt und damit ein Entlastungseffekt hinsichtlich der bestehenden Verkehrslärmbelastung erzielt, der in den schalltechnischen Berechnungen jedoch nicht quantifiziert wurde.

Insgesamt stellt sich aufgrund der vorliegenden Gegebenheiten (Vorbelastung durch Verkehrslärm, Randlege des Baugebietes an einer Hauptverkehrsstraße) die zu erwartende Belastung als zumutbar dar.

Auch bezüglich der möglichen Wohnnutzungen im Plangebiet (OG im SO1) wurden die Auswirkungen der zu erwartenden Gewerbelärmimmissionen untersucht. Auch wenn im Sondergebiet von einer geringeren Störimpfindlichkeit (vergleichbar Kern- oder Mischgebiet) ausgegangen werden kann, können die Orientierungswerte nicht eingehalten werden. Da gegenüber den öffentlichen Straßen aktive Lärmschutzmaßnahmen aus stadtgestalterischen Gründen nicht sinnvoll angeordnet werden können, sind zusätzlich passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen.

Hinsichtlich der nach der Planung möglichen Büro- und Wohnnutzungen an der Donnerschweer Straße und an der Wehdestraße sind die gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen. Die durch die Planung an der Donnerschweer Straße ermöglichten Wohnnutzungen stellen jedoch keine erst durch die Planung entstehende Nutzungsmöglichkeit dar. Es handelt sich in diesem Bereich um ein bereits heute bestehendes Mischgebiet.

Unter Berücksichtigung der Prognosezahlen 2021 (Donnerschweer Straße DTV ca. 15 900 und Wehdestraße DTV ca. 5 100, s.a. Schalltechnisches Gutachten Tabelle14) wurden die zu erwartende Verkehrslärmbelastung im Plangebiet ermittelt (Tabelle 17) und die maßgeblichen Lärmpegelbereiche (Abbildung 5) dargestellt. Für die im Plangebiet vorgesehenen Bereiche mit Wohn- und Büronutzung werden die maßgeblichen Lärmpegelbereiche 4 bis 6 in der Planzeichnung generalisiert dargestellt.

Bei den festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen wird, neben den gem. DIN 4109 notwendigen passiven Lärmschutzmaßnahmen, der Schutz von Kinderzimmern und von Schlafzimmern insofern besonders berücksichtigt, als dort



bei einer nächtlichen Belastung von über 45 dB(A) schallgedämmte Lüftungssysteme vorgeschrieben werden. Außenwohnbereiche (Balkone und Loggien) sind ebenfalls auf den gegenüber den Straßen abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

Hinsichtlich der bestehenden und teilweise erheblichen Verkehrslärmbelastung außerhalb des Plangebietes, z.B. auf der Nordseite der Wehdestraße, wo nach den vorliegenden Berechnungen die Sanierungswerte für Verkehrslärm erreicht bzw. überschritten werden, führt dies auch nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BimSchV) nicht zu einem unmittelbaren Anspruch auf Lärmsanierung, solange es sich nicht um eine wesentliche Änderung eines Verkehrsweges handelt. Unabhängig davon, ob eine aktualisierte Verkehrszählung oder eine detailliertere Lärmberechnung (z.B. durch Berücksichtigung der vorhandenen Schallreflektion) zu abweichenden Lärmpegeln kommen würde, kann der Beitrag durch das vorliegende Vorhaben nach den Ergebnissen der anliegenden Lärmberechnung als zumutbar eingestuft werden.

Insgesamt sind mit der vorliegenden Planung die möglichen sowie wirtschaftlich und städtebaulich vertretbaren Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen und die Belastung der Anlieger auf ein zumutbares Maß beschränkt worden.

#### 6.2.2.7 Auswirkungen auf Kulturgüter

Da keine Denkmäler oder wertvolle Kulturgüter vorhanden sind, sind keine Auswirkungen zu erwarten. Der Vorhabenträger wurde auf das möglicherweise in der Aufschüttungsfläche an der Donnerschweer Straße vorhandene sog. „Zwei-Kaiserdenkmal“ hingewiesen.

#### 6.2.2.8 Auswirkungen auf sonstige Sachgüter

Da im Plangebiet keine wertvollen Sach- oder Wirtschaftsgüter vorhanden sind, sind keine Auswirkungen zu erwarten.

#### 6.2.3 Alternativprüfung

Bei der Alternativprüfung sind die Ziele und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Der Gesetzgeber hat damit klargestellt, dass es im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht um Standortalternativen an Standorten außerhalb des Plangebietes geht. Zu prüfen sind nur plankonforme Alternativen, ob die Planungsziele auch in anderer oder schonenderer Weise umgesetzt werden könnten (vgl. Muster Einführungserlass zum EAG-Bau Fachkommission Städtebau am 1. Juli 2004 oder U. Kuschnerus. Der sachgerechte Bauungsplan RN 491 VHW-Verlag August 2004).

Alternativstandorte kommen für den Vorhabenträger nicht in Betracht, da ausschließlich die vorliegende Fläche zur Verfügung steht. Im Übrigen ist für das vorliegende Vorhaben ein besser geeigneter Standort in Oldenburg, der sich ebenfalls inmitten des Wohnsiedlungsbereichs befindet, nicht erkennbar. Die im Vorfeld diskutierte Planungsvariante, anstelle von zwei Verbrauchermärkten ei-

nen größeren Markt zu entwickeln, würde hinsichtlich der betroffenen Schutzgüter zu keinen wesentlich abweichenden Auswirkungen führen.

Bezüglich der Auswirkungen auf Natur- und Landschaft, insbesondere auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften, wäre auch bei einer veränderten oder reduzierten Bebauung (z. B. Entwicklung eines Mischgebietes) eine Erhaltung der vorhandenen Ruderalflur, die gerade aufgrund der Nichtnutzung des Geländes entstanden ist, nicht sinnvoll möglich. Nahezu jede bauliche Nutzung würde zu einem entsprechenden Verlust führen.

Bezüglich der Lärmauswirkungen wurden alle vernünftigen Maßnahmen, die zu einer Reduzierung der Lärmbelastung der angrenzenden Wohnnutzungen beitragen können, vorgesehen. Im Vorfeld der Planung wurden auch unterschiedliche Möglichkeiten für die Zufahrten geprüft. Aufgrund der notwendigen Abstände zur Kreuzung Donnerschweer Straße/Wehdestraße und der internen Flächennutzung bleiben zu den gewählten Verkehrsanbindungen kaum vernünftige Alternativen.

### 6.3 Zusätzliche Angaben im Umweltbericht

#### 6.3.1 Methodik

Den Annahmen zur durchgeführten Lärmimmissionsprognose im schalltechnischen Gutachten (Anlage 5) wurde neben den Angaben des Vorhabenträgers und der Betreiber (z.B. Lidl) die „bayrische Parkplatzlärmstudie 2003“ sowie eigene plausible Annahmen zugrunde gelegt. (Anlage 5, Schalltechnisches Gutachten, Kap. 3.1 und 4.2.1.3). Mit der angenommenen durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke DTV (Prognosewerte 2006 und 2021 der Verkehrszählung der Stadt Oldenburg aus dem Jahr 1993) wurde ein maximaler Wert in die Prognose einbezogen. Eine Aktualisierung der Verkehrsdaten war zum Zeitpunkt der Untersuchung (2006) nicht möglich, da die Donnerschweer Straße wegen Bauarbeiten gesperrt ist und die Wehdestraße als Umleitung genutzt wird.

Die Bewertung von Natur und Landschaft erfolgte nach dem von der Stadt Oldenburg angewendeten Bewertungsmodell. Aufgrund der naturnahen Struktur der Biotoptypen erfolgte eine überwiegende Einstufung mit dem Wertfaktor 2,5. Aufgrund der planungsrechtlichen Beurteilung des Plangebietes als bereits bestehendes Baugrundstück, ergibt sich kein ausgleichender Eingriff.

Zur Berücksichtigung möglicherweise vorhandener geschützter Arten wurde eine Aufnahme des Heuschreckenvorkommens durchgeführt.

#### 6.3.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Erhebliche Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen durch die Planung nicht zu erwarten.

Die Umsetzung der geplanten Lärmschutzmaßnahme wird im Rahmen der Bauabnahme durch die städtische Bauverwaltung geprüft. Sofern sich durch unzu-

lässige nächtliche Fremdnutzung der geplanten Stellplatzfläche Fehlentwicklungen ergeben sollten, wird durch die Stadt das Erfordernis weiterer Maßnahmen, z.B. Einbau einer Schrankenanlage, geprüft.

Die Umsetzung der geplanten Anpflanzungen wird im Rahmen des Durchführungsvertrages vereinbart. Die Dauer der erforderlichen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege beträgt drei Jahre.

Sofern die Maßnahmen ordnungsgemäß hergestellt sind und nicht widerrechtlich beseitigt wurden, kann von einer dauerhaften Erhaltung ausgegangen werden, sodass eine zusätzliche Umsetzungskontrolle entbehrlich ist. Die Stadt behält sich ein Einschreiten vor, sofern Hinweise für einen nicht ordnungsgemäßen Zustand vorliegen oder sich die getroffenen Annahmen als fehlerhaft herausstellen.

Die Umsetzung des Bodenmanagements wird im Durchführungsvertrag festgelegt und durch ein geeignetes Fachbüro überwacht.

### 6.3.3 Zusammenfassung

Das Plangebiet besteht zurzeit im Wesentlichen aus einer Ruderalflur mit randlichen Gehölzstrukturen. Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes ist von eingeschränkter Bedeutung. Durch die Anlage eines Pflanzstreifens an der südwestlichen Grenze und dem Erhalt von Einzelbäumen sowie gestalterischen Festsetzungen wird der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert. Insgesamt ist der Eingriff in das Landschaftsbild als nicht erheblich einzustufen.

Bei dem Schutzgut **Boden** besteht eine Vorbelastung. Es handelt sich um einen Auftragsboden (ehemalige Sandentnahmestelle), von dem auch zurzeit noch Teilbereiche versiegelt sind. Durch die Begrenzung der Versiegelung kann der Eingriff minimiert werden. Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist als nicht erheblich einzustufen.

Das Schutzgut **Wasser** ist im Bereich des Plangebietes im Landschaftsplan als von eingeschränkter Bedeutung bewertet worden. Dies resultiert aus dem hohen Versiegelungsanteil in diesem Stadtteil. Die Neuversiegelung im Plangebiet (Stadion) führt aufgrund des bislang nur geringen Versiegelungsanteils zu einer erheblichen Reduzierung der Grundwasserneubildung und stellt damit insgesamt einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Wasser dar. Die Wasserschutzgebietsverordnung wird eingehalten.

Das Schutzgut **Klima/Luft** ist ebenfalls von eingeschränkter Bedeutung. Das Plangebiet fungiert aufgrund seines Bewuchses als Verdunstungsfläche und zum Teil Staubfilter. Diese Funktionen wirken sich insgesamt jedoch nur unwesentlich auf das gesamte Stadtgebiet aus. Durch Pflanzstreifen und Erhalt von Gehölzen wird der Eingriff minimiert. Insgesamt liegt kein erheblicher Eingriff vor.

Die überplante Brache stellt einen Sonderlebensraum innerhalb des Stadtgebietes dar und hat daher eine „besondere Bedeutung“ für das Schutzgut **Arten und Lebensgemeinschaften**. Sie stellt einen Individuen-Pool zur Neubesiedelung

kleinflächiger Habitate im Stadtgebiet dar. Insgesamt ist der Eingriff in Arten und Lebensgemeinschaften aufgrund der vorgenannten Situation als erheblich zu bezeichnen.

Das Plangebiet weist keine nach dem Naturschutzgesetz geschützte oder schutzwürdige Biotopstruktur auf. Aufgrund der Nutzungsaufgabe und den sich eingestellten Ruderalfluren und Sukzessionsgebüsch hat das Plangebiet im jetzigen Stadium für Heuschrecken (s. Gutachten zum Heuschrecken-vorkommen) eine besondere Bedeutung (nach Bewertungsschema des LP). Die Bedeutung für Heuschrecken würde zukünftig durch die weitere sukzessive Entwicklung der Gehölzbestände auf natürliche Weise eingeschränkt und damit zu einer Verschiebung des Artenspektrums führen.

Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutz-, Sach- und Kulturgütern bzw. des Menschen, die zu einer anderen Betrachtungsweise des o. g. Eingriffs führen, werden nicht gesehen.

Da das Plangebiet als "im Zusammenhang bebauter Ortsteil" zu beurteilen ist, wäre eine ähnlich intensive Bebauung, wie sie die vorliegende Planung vorbereitet, bereits heute ohne Planung möglich. Es wird damit kein auszugleichender Eingriff vorbereitet.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf das Schutzgut **Menschen** sind insbesondere die Lärmimmissionen relevant. Die zu erwartende zusätzliche Lärmbelastung, insbesondere durch den Pkw- und Anlieferungsverkehr, wird durch die getroffenen Maßnahmen soweit wie möglich vermieden. Die verbleibende zusätzliche Belastung erscheint im Verhältnis zur möglichen Wiedernutzung einer Brachfläche und dem Ziel, ein Versorgungszentrum zur Stärkung der Lebensmittelversorgung im Stadtzentrumsbereich (innerhalb des Autobahnring zwischen Nordtangente und Hunte) und dabei insbesondere im Stadteil Donnerschwee zu schaffen, als zumutbar.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden neben den geplanten aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände und Einhausung der Anlieferungszone) auch die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen an schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Plangebiet festgesetzt.

Die Auswirkungen durch die zu erwartende Verkehrszunahme auf der Wehdestraße ergeben eine Mehrbelastung der angrenzenden Wohnbebauung um bis zu 0,2 d.h. aufgerundet 1 dB(A). Die Wehdestraße ist jedoch bereits heute mit Lärmpegeln von ca. 70 dB(A) erheblich vorbelastet. Die Erhöhung stellt keine merkliche Zunahme dar, zumal sich mit dem geplanten Vorhaben durch die Beseitigung der derzeit südliche der Wehdestraße vorhandenen Ziegelwand auch lärmreduzierende Effekte ergeben, die in den Lärmberechnungen bisher nicht quantitativ berücksichtigt sind. Auch ist zu berücksichtigen, dass die Wehdestraße im Verkehrswegesystem der Stadt Oldenburg eine Hauptverkehrsstraße darstellt und sich zur Erfüllung einer derartigen Funktion eine Lärmbelastung der angrenzenden Wohnnutzungen häufig nicht vermeiden lässt.

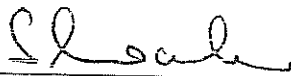
## 7. Anlagen

1. Bestehende Nutzungsstruktur
2. Plangebiet - Bestandsaufnahme - Freiraum
3. Artenliste ausgewählter Biotoptypen
4. Heuschrecken auf dem Gelände des ehemaligen VfB-Stadions
5. Schalltechnisches Gutachten (itap August 2006)

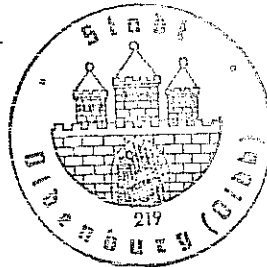
Soweit die Anlagen 1 bis 5 nicht beiliegen, können sie von den zuständigen Behörden und Ämtern angefordert oder bei der Stadt Oldenburg (FD Bauleitplanung) eingesehen werden.

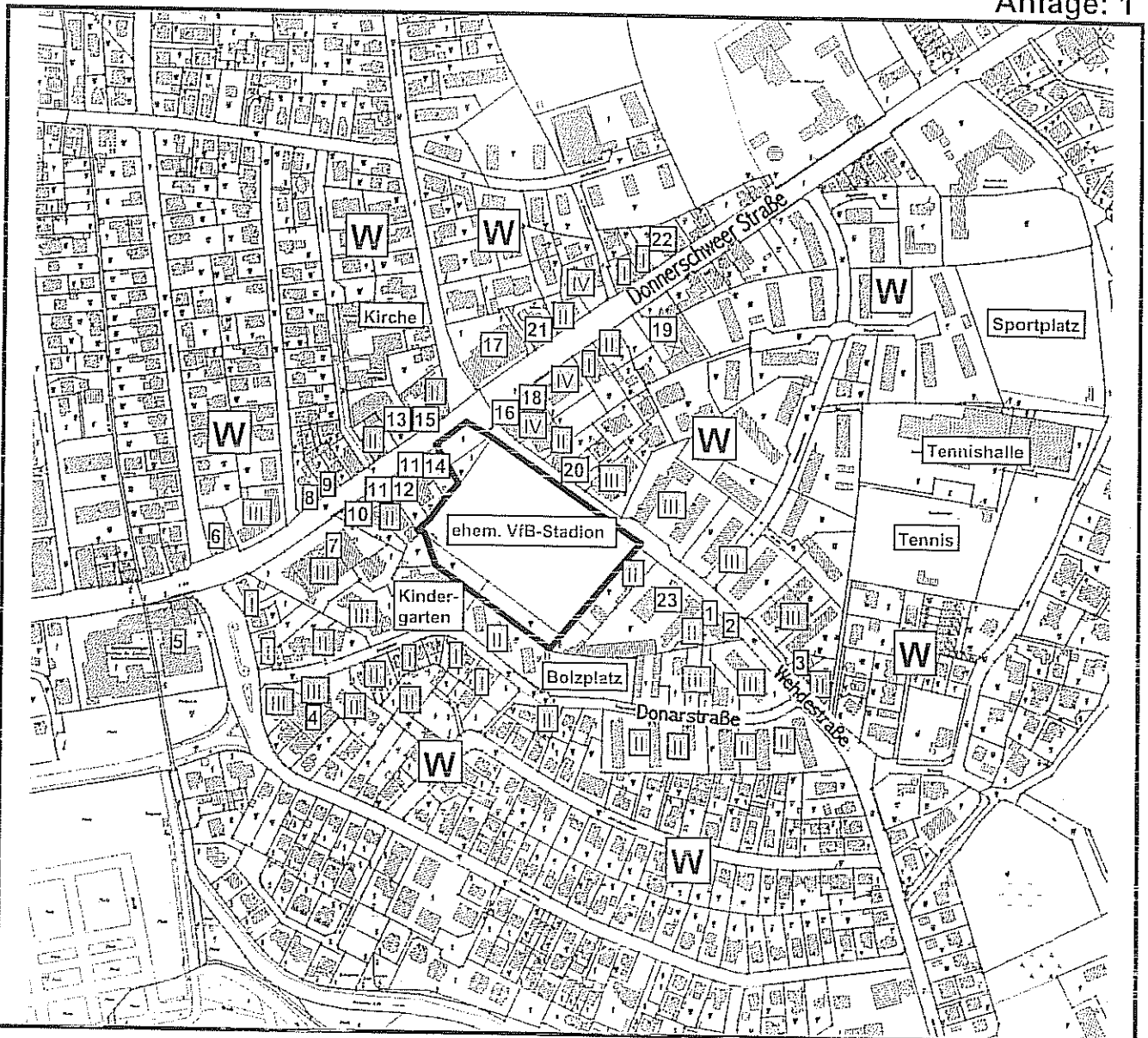
Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) am 18.12.2006 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, den 22.1.2007



Oberbürgermeister





**Legende:**

— Geltungsbereich vorhabenbezogener B.-Plan Nr. 15

**W** Bereich mit Wohnbebauung

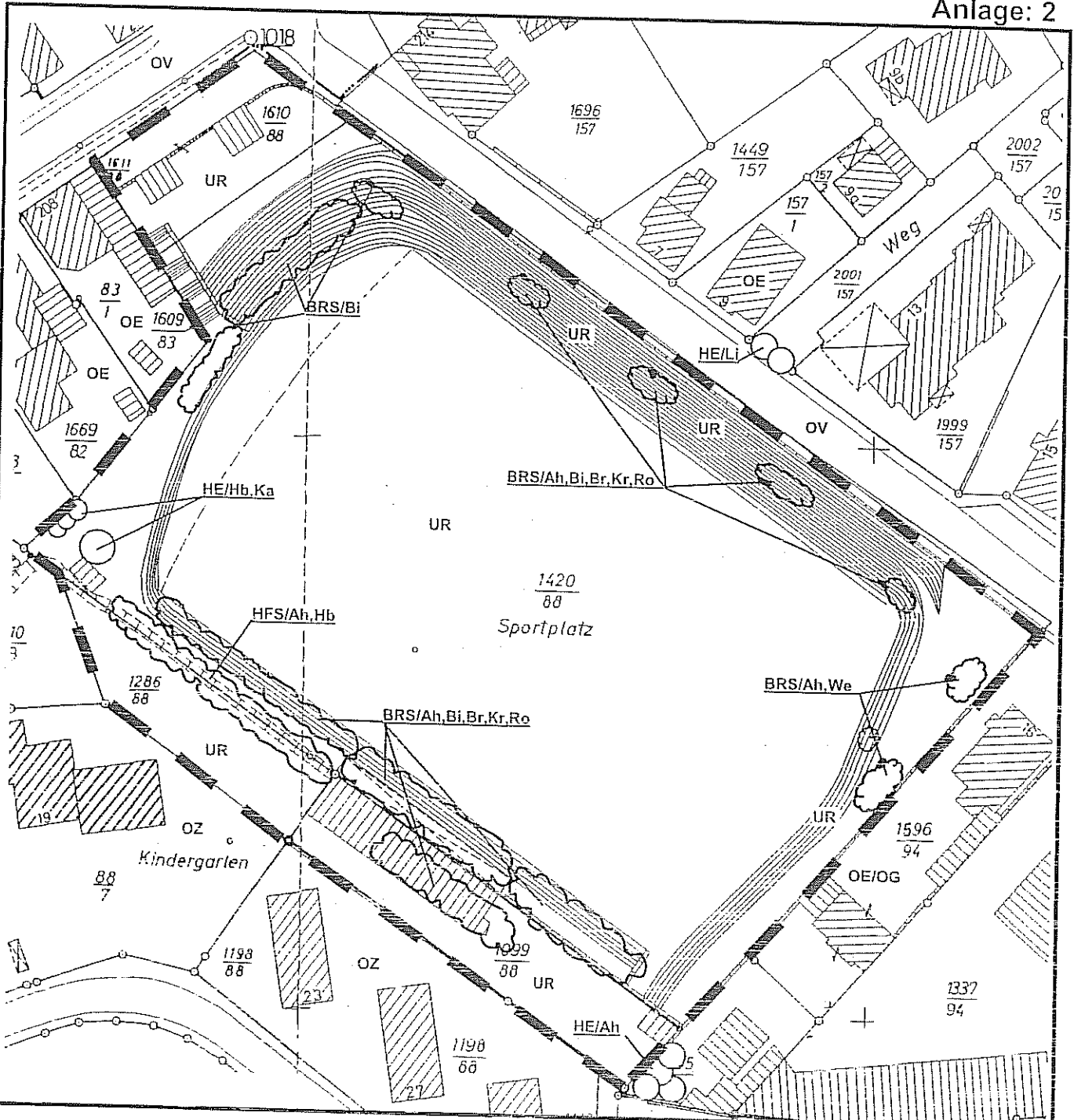
**II** Wohnnutzung mit Zahl der Vollgeschosse

- |    |   |    |                                     |
|----|---|----|-------------------------------------|
| 1  | Getränkemarkt   | 12 | Reisebüro                           |
| 2  | Happyshop   | 13 | Tierfutter                          |
| 3  | Massage/Druckerei   | 14 | Spielwaren Second hand / Spielhalle |
| 4  | WAL Meß- und Kegelsysteme GmbH  | 15 | Imbiss                              |
| 5  | Bfe Bundestechnologiezentrum für Elektro- und Informationstechnologie | 16 | Fahrschule                          |
| 6  | Bäcker/Versicherung   | 17 | Penny Markt                         |
| 7  | früher Comet jetzt Zimmermann   | 18 | Volksbank                           |
| 8  | An- und Verkauf Waschmaschinen  | 19 | Fensterbau                          |
| 9  | Elektrogeräte   | 20 | Gaststätte                          |
| 10 | Farben und Teppiche   | 21 | Tankstelle                          |
| 11 | Textil  | 22 | ADAC                                |
|    |   | 23 | Neubau Plus Lebensmittelmarkt       |

**Stadt Oldenburg**

Anlage 1 zum  
vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan Nr. 15  
(ehemaliges VfB-Stadion)

**Bestehende  
Nutzungsstruktur  
M 1: 5.000**



**Legende:**

**Biotoptypen nach Drachenfels (2004)**

- BRS Sonstiges Ruderalgebüsch
- HE Einzelbaum
- HFS Strauchhecke
- UR Ruderalflur
- OE Einzel- und Reihenhausbebauung
- OG Gewerbefläche
- OV Verkehrsfläche
- OZ Zeilenbebauung

**Hauptbestandsbildner:**

Ahorn	Ah	Ginster	Gi	Pappel	Pa
Birke	Bi	Hainbuche	Hb	Rose	Ro
Brombeere	Br	Hasel	Ha	Vogelbeere	Vo
Buche	Bu	Kastanie	Ka	Weide	We
Eiche	Ei	Traubenkirsche	Kr	Weißdorn	Wd
Erle	Er	Lärche	Lä		
Esche	Es	Linde	Li		
Felsenbirne	Fe	Liguster	Lg		
Fichte	Fi	Obstbaum	Ob		

Stadt Oldenburg

Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan Nr. 15  
(Donnerschweer Straße)

- Biotoptypen -  
Plangebiet  
M 1: 1.000

## Artenliste ausgewählter Biotoptypen

**Biotoptyp: Halbruderale Gras- und Staudenfluren (UH) mit angrenzenden randlichen Sukzessionsgehölzen (BRS)**

Aufnahmezeitpunkt: 03.08.2004

Gehölze (BRS):

Feldahorn	-	<i>Acer campestre</i>
Berg-Ahorn	-	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hängebirke	-	<i>Betula pendula</i>
Mispel	-	<i>Cotoneaster spec.</i>
Heckenkirsche	-	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	-	<i>Prunus spinosa</i>
Stieleiche	-	<i>Quercus robur</i>
Brombeere	-	<i>Rubus fruticosus agg.</i>
Robinie	-	<i>Robinia pseudoacacia</i>
Wildrose	-	<i>Rosa spec.</i>
Sal-Weide	-	<i>Salix caprea</i>
Bruch-Weide	-	<i>Salix fragilis</i>

Gräser:

Straußgras	-	<i>Agrostis spec.</i>
Quecke	-	<i>Elymus repens</i>
Acker-Schachtelhalm	-	<i>Equisetum arvense</i>
Simse	-	<i>Luzula spec.</i>

Kräuter:

Schafgarbe	-	<i>Achillea millefolium</i>
Beifuß	-	<i>Artemisia vulgaris</i>
Acker-Kratzdistel	-	<i>Cirsium arvense</i>
Kana. Berufkraut	-	<i>Conyza canadensis</i>
Schmal. Weidenröschen	-	<i>Epilobium angustifolium</i>
Tüpfel Hartheu	-	<i>Hypericum perforatum</i>
Spitz-Wegerich	-	<i>Plantago lanceolata</i>
Greiskraut	-	<i>Senecio spec.</i>
Goldrute	-	<i>Solidago canadensis</i>
Rainfarn	-	<i>Tanacetum vulgare</i>
Löwenzahn	-	<i>Taraxacum officinale</i>
Feldklee	-	<i>Trifolium campestre</i>
Brennnessel	-	<i>Urtica dioica</i>