

## Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 (Edewechter Landstraße / Kaspersweg)

### 1. Anlass und Ziel der Planung

#### 1.1 Planungsziel

Das Unternehmen Frerichs GrundstücksGmbH & Co. KG plant die Verlagerung und Erweiterung des vorhandenen Irma-Marktes vom bisherigen Standort Edewechter Landstraße 34 auf das Grundstück Edewechter Landstraße 58. Dazu ist eine Neubebauung der Grundstücke Edewechter Landstraße 58 (Flurstücke 6802/311 und 311/5 teilw. Flur 4, Gemarkung Eversten) sowie Kaspersweg 21 (Flurstück 311/4 und 311/6, Flur 4 Gemarkung Eversten) notwendig. Das Grundstück an der Edewechter Landstraße wird derzeit noch durch die Raiffeisengenossenschaft Eversten genutzt. Auf dem Grundstück Kaspersweg 21 befand sich ehemals ein Bowling-Center.

Das Unternehmen Frerichs GrundstücksGmbH & Co. KG betreibt auf dem Grundstück Edewechter Landstraße 34 einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup>. Aufgrund der geringen Größe des Marktes, der unbefriedigenden baulichen Gestaltung und der problematischen verkehrlichen Situation (Andienung und Stellplätze) beabsichtigt das Unternehmen, den vorhandenen Markt vom bisherigen Standort zu verlagern.

Aus städtebaulicher Sicht wird mit der geplanten Neuordnung der Flächen ein bereits seit längerer Zeit vorhandener Missstand beseitigt und die Nahversorgungssituation der Bevölkerung sichergestellt. Zudem wird mit der Verlagerung eine Verbesserung der verkehrlichen Abwicklung (Andienung und Stellplatzsituation) für den Markt und eine bessere fußläufige Erreichbarkeit für die Wohnbevölkerung aus den umliegenden Bereichen geschaffen.

Auf dem südwestlich angrenzenden Grundstück Edewechter Landstraße 60 (Flurstücke 3830/264, Flur 4, Gemarkung Eversten) ist der Neubau eines Wohn-, Büro- und Geschäftshauses geplant. Die Fläche wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 einbezogen, jedoch nicht in den Vorhaben- und Erschließungsplan, da für dieses Grundstück zur Zeit noch keine konkreten Entwürfe vorhanden sind.

#### 1.2 Projektbeschreibung

Mit der Verlagerung wird eine den Marktbedingungen angepasste Erweiterung der Verkaufsfläche auf max. 1.600 m<sup>2</sup> durchgeführt. Der Lebensmittelanteil beträgt mindestens 70%. Im Eingangsbereich sind ein Backshop sowie ein Verkaufsstand für Blumen vorgesehen.

Nach Fertigstellung des Lebensmittelmarktes wird der am Standort vorhandene Raiffeisenhandel an den ehemaligen Standort des Irma-Marktes verlagert. Dies bedeutet, dass kurzzeitig beide Märkte am Standort Edewechter Landstraße 58 betrieben werden.

Der geplante Lebensmittelmarkt wird im rückwärtigen Grundstücksteil, im Bereich des ehemaligen Bowlingcenters errichtet. Die Stellplätze für BesucherInnen und Mitarbeiter werden im vorderen Grundstücksbereich im Wesentlichen mit Ausrichtung zur Edewechter Landstraße und entlang der Kaspersbäke angeordnet. Die vollständige Anzahl der Stellplätze kann erst hergestellt werden, wenn der Raiffeisenmarkt in das bestehende und modernisierte Gebäude des Irma-Marktes an der Edewechter Landstraße 34 umgesiedelt und das vorhandene Gebäude abgerissen ist. Für die Dauer der Umbauarbeiten am Standort Edewechter Landstraße 34 stehen dem Raiffeisenmarkt und dem Irma-Markt für eine Übergangszeit von ca. 6 Monaten insgesamt ca. 45 Stellplätze zur Verfügung.

Geplant ist ein „keilförmiger“ Baukörper mit weit auskragendem Vordach im Eingangsbereich. Der Baukörper ist überwiegend eingeschossig und mit einem Flachdach geplant. Zum Kaspersweg wird der Baukörper zweigeschossig errichtet. Im Obergeschoss befinden sich neben weiteren Lagerflächen die notwendigen Büro- und Sozialräume für die Mitarbeiter.

Der Eingangsbereich des Marktes befindet sich im südlichen Teil des Gebäudes und orientiert sich zur Edewechter Landstraße.

Die Andienungsrampe befindet sich auf der Nordseite des Gebäudes. Die Anlieferung erfolgt über Außenrampen. Der Anlieferungsbereich des Marktgebäudes ist vollständig eingehaust. Die tägliche Anlieferung erfolgt durch maximal 3 Lkw.

## 2. Rahmenbedingungen

### 2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan 1996 stellt für den Bereich des ehemaligen Bowlingcenters Wohnbaufläche, für das Grundstück Edewechter Landstraße 60 gemischte Baufläche und für das Raiffeisengelände gewerbliche Baufläche dar.

Die Entwicklung des Vorhabens aus dem Flächennutzungsplan ist nicht möglich. Aus diesem Grund führt die Stadt Oldenburg parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 20 die Änderung Nr. 33 des Flächennutzungsplanes durch.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes W-256, der 1972 Rechtskraft erlangte. Dieser setzt für das Grundstück am Kaspersweg Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,1 fest. Für das Raiffeisengrundstück an der Edewechter Landstraße setzt der Bebauungsplan ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,2 fest. Auf beiden Flächen sind maximal vier Vollgeschosse in offener Bauweise zulässig. Der Bebauungsplan lässt bei der Zahl der Vollgeschosse im Einzelfall eine Ausnahme zu, wenn die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl nicht überschritten werden. Mit der Ausnahmegenehmigung können von der Baugenehmigungsbehörde bezüglich der Baugrenzen, der Grenzabstände und der Stellung der Gebäude erhöhte Anforderungen gestellt werden.

Für das Grundstück Edewechter Landstraße 60 ist ebenfalls ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Die Gebäude dürfen mit maximal drei Vollgeschossen in offener Bauweise errichtet werden.

Der Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich teilweise im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung für Werbeanlagen an Haupt- und Ausfallstraßen der Stadt Oldenburg.

Im Rahmen der Überarbeitung des Einzelhandels-Entwicklungskonzeptes soll ein Teilbereich der Edewechter Landstraße als Versorgungszentrum eingestuft werden. In diesem Bereich ist auch der Lebensmittelmarkt geplant. Ziel der Versorgungszentren soll es sein, die Versorgungsfunktion durch Standortbindung großflächiger Vollversorger aufrecht zu erhalten und gleichzeitig dem vorhandenen Facheinzelhandel sowie ergänzenden Dienstleistungen durch die Frequenz der Märkte ein wirtschaftliches Verbleiben am Standort zu ermöglichen. Die Entwicklung eines weiteren Fachmarktstandortes ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten, da es sich lediglich um die Verlagerung eines im Gebiet bereits bestehenden Lebensmittelmarktes handelt.

## 2.2 Örtliche Gegebenheiten

Auf dem Grundstück Kaspersweg 21 befand sich ehemals ein Bowling-Center. Das Gebäude stand mehrere Jahre leer und wurde bereits abgerissen. Die Flächen entlang der Edewechter Landstraße werden teils von der Raiffeisengenossenschaft und teils zu Wohnzwecken und als Laden genutzt.

Der Kaspersweg hat die Funktion einer Sammelstraße und ist im Wesentlichen durch Wohnnutzung geprägt. Die Edewechter Landstraße ist eine Hauptverkehrsstraße und gekennzeichnet durch eine gemischte Nutzungsstruktur. Südwestlich des geplanten Einzelhandelsstandortes verläuft die Kaspersbäke, ein Gewässer II. Ordnung.

## 2.3 Zustand von Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes W-256, der für das vorliegende Plangebiet Gewerbe- und Mischgebiete sowie eine sonstige Verkehrsfläche festsetzt. Weiterhin wurde als Ersatzmaßnahme für die Teilverrohrung der Kaspersbäke die Anpflanzung eines Baumes festgelegt. Diese Rechtsverhältnisse sind Grundlage der Beurteilung des Umweltzustands und der Auswirkungen der Planung.

Eine detaillierte Beschreibung des Umweltzustandes erfolgt unter Pkt. 5.2.1 „Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands“.

Faunistische Daten liegen nicht vor. Da das Gelände des Bowlingcenters bereits länger brach liegt, hat sich eine gewisse Lebensraumqualität für die Fauna eingestellt. Es ist vom Vorkommen gehölzbrütender Vögel sowie Insekten und Spinnen auszugehen. Die im Süden und Westen angrenzenden Bereiche haben eine mittlere Bedeutung für Fledermäuse.

## 2.4 Naturschutzfachliche Bedeutung

Besondere naturschutzfachliche Wertigkeiten liegen im Plangebiet nicht vor.

Die angrenzende Kaspersbäke ist hinsichtlich ihrer Funktion im Biotopverbund durch den massiven Ausbau und die vielen verrohrten Abschnitte stark eingeschränkt. Die dem Plangebiet benachbarten Eichen können als Jagd- oder Wohnraum für Fledermäuse eine Bedeutung haben.

## 2.5 Eingriff in Natur und Landschaft

Auf Grund der aktuell zulässigen Nutzungen als Gewerbe- bzw. Mischgebiet sind durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, d.h. keine erheblichen Beeinträchtigungen i. S. § 18 BNatSchG auf Tiere, Pflanzen, die biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima, Luft und die Landschaft, zu erwarten. Gemäß der dem rechtskräftigen Be-

bauungsplan W-256 zugrunde liegenden BauNVO 1968 werden auf die zulässige Grundfläche die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht angerechnet. Das gleiche gilt für Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

## 2.6 Umweltbericht (Zusammenfassung)

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes W-256, der Gewerbegebiete, Mischgebiete und eine sonstige Verkehrsfläche festsetzt. Gemäß der dem rechtskräftigen Bebauungsplan W-256 zugrunde liegenden BauNVO 1968 werden auf die zulässige Grundfläche die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht angerechnet. Das gleiche gilt für Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können<sup>1</sup>. Dementsprechend war bisher eine Versiegelung bis zu 100 % der Fläche möglich.

Auf den als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen befindet sich der Raiffeisenmarkt. In den Mischgebietsflächen befand sich ein Bowlingcenter, das längere Zeit nicht genutzt und mittlerweile abgerissen wurde, sowie ein Wohnhaus mit Laden. Die Verkehrsfläche wurde nicht unterhalten, so dass sich hier eine Ruderalflur und ein Brombeergebüsch entwickelt haben. An das Plangebiet grenzt unmittelbar die Kaspersbäke an.

Durch die vorliegende Planung wird die Nutzbarkeit gegenüber dem planungsrechtlich zu Grunde zu legenden Zustand nicht intensiviert, sondern neu beordnet. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Die zulässige Versiegelungsrate wird geringfügig herabgesetzt. Ein Eingriff in den Naturhaushalt ist nicht gegeben. Zum weitestgehenden Erhalt der vorhandenen Biotopverbundfunktion der Kaspersbäke wird die Lärmschutzwand (s.u.) nicht direkt auf die Böschungskante gesetzt, sondern ein Streifen bis zu 2,30 m von Bebauung frei gehalten.

Das Oberflächenwasser wird – wie bereits aktuell – in die Kaspersbäke eingeleitet. Der Investor ist vertraglich verpflichtet, für die Unterhaltung des Gewässers zu sorgen.

Das Schutzgut Mensch ist hinsichtlich der Lärmauswirkung durch den Kundenverkehr und die Anlieferung auf dem zukünftigen Irma-Markt betroffen.

Das Grundstück Edewechter Landstraße 58 ist aufgrund seiner Nutzung durch die Raiffeisengenossenschaft Eversten als altlastenverdächtige Fläche einzustufen. Bedingt durch eine frühere Nutzung als Kohlenlager und die mögliche Lagerung von Pestiziden war eine historische Recherche und eine Gefährdungsabschätzung dieser Fläche durchzuführen.

## 3. Inhalt des Planes

### 3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Die Abgrenzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist nicht identisch mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden durch Schraffur gekennzeichnet.

<sup>1</sup> Dazu zählen u.a. Garagen und Stellplätze.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gliedert sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in zwei Teile. Die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgrund der Großflächigkeit der geplanten Nutzung als Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1 sind innerhalb dieser Fläche ein Lebensmittelverbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.600 m<sup>2</sup>, davon mind. 70% Verkaufsfläche für Lebensmittel (jeweils einschließlich möglicher Konzessionäre) sowie ergänzende Einrichtungen und Nebenanlagen zulässig.

Das außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes gelegene Grundstück Edewechter Landstraße Nr. 60 wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan W-256 getroffen und entspricht der entlang der Edewechter Landstraße vorhandenen Nutzungsstruktur.

### 3.2 Die weiteren Festsetzungen

#### Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das geplante Grundstück für den Irma-Markt ist ca. 5.651 qm groß. Das Gebäude hat eine Größe von ca. 1.870 qm. Zusätzlich sind auf dem Grundstück 69 Einstellplätze vorgesehen. Durch die zusätzliche Versiegelung der Stellplatzanlagen und Zufahrten errechnet sich einschließlich Bebauung eine versiegelte Grundfläche von ca. 5.340 qm. Dies entspricht einer Grundflächenzahl von ca. 0,94.

Das Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet wird aufgrund des in Teilen in den angrenzenden Bereichen bereits vorhandenen und entlang der Edewechter Landstraße aufgrund der Nutzungsstrukturen vertretbaren hohen Dichtegrades der Bebauung mit der gemäß BauNVO maximalen Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Gemäß der dem rechtskräftigen Bebauungsplan W-256 zugrunde liegenden BauNVO 1968 werden auf die zulässige Grundfläche die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht angerechnet. Das gleiche gilt für Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können<sup>2</sup>. Dementsprechend war bisher eine Versiegelung bis zu 100 % der Fläche möglich. Durch die geplanten Festsetzungen wird der Grad der Versiegelung reduziert.

Die Zahl der im Mischgebiet zulässigen Vollgeschosse wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan W-256 übernommen und durch die Festsetzung einer zulässigen Gebäudehöhe konkretisiert. Mit den getroffenen Festsetzungen soll die bestehende Höhenentwicklung unter Berücksichtigung der nördlich angrenzenden Wohnbebauung planungsrechtlich gesichert werden.

#### Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen

Zur Beurteilung der zukünftigen Geräuschentwicklung im Bereich des geplanten Einzelhandelsmarktes wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Im Rahmen des Gutachtens werden alle relevanten Geräuschquellen des zukünftigen Einzelhandelsmarktes vorhabenbezogen nach Ort und Zeit erfasst und dessen Geräuschimmissionen für die betroffene schutzbedürftige Wohnnachbarschaft prognostiziert. Anhand der immissions-

<sup>2</sup> Dazu zählen u.a. Stellplätze.

schutzrechtlichen Bewertung der ermittelten Geräuscheinwirkungen werden Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt.

Die zugrunde gelegten Emissionsdaten setzen sich zusammen aus den Geräuschen, die durch die Kunden bei der Nutzung der 69 geplanten Pkw-Stellplätze hervorgerufen werden (Fahrgeräusche, Türeenschlagen, Einkaufswagen etc.), und den betriebsbedingten Geräuschen des Marktes (Anlieferung, Aggregate etc.).

Das vorliegende Gutachten berücksichtigt den derzeitigen Planungsstand mit der Lage des Marktgebäudes, der Anlieferungszone, der Stellplätze für Kunden und Angestellte sowie der Zufahrten. Bei der durchgeführten Immissionsprognose wurden die folgenden Annahmen berücksichtigt:

- max. 1.838 Pkw-Bewegungen pro Tag (919 Pkws)
- ausgewiesene Parkplatzbereiche mit Einbahnstraßen-Regelung (Stellplätze zwischen Gebäude und Kaspersbäke können nur vom Kaspersweg aus erreicht werden, Ausfahrt nur über die Edewechter Landstraße, Stellplätze für Angestellte nur bei der Zufahrt Kaspersweg)
- Lkw-Anlieferung im eingehausten Anlieferungsbereich. Die tägliche Anlieferung erfolgt durch maximal 3 Lkw.
- Lärmschutzwand entlang der Kaspersbäke
- Kundenparkplatz aus einem Pflaster mit ebener Oberfläche

Mit den getroffenen Annahmen und Maßnahmen kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die in der Wohnnachbarschaft maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden und das geplante Vorhaben aus immissionsschutzrechtlicher Sicht verträglich ist.

Zur Absicherung der getroffenen Annahmen werden im Bebauungsplan folgende zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen:

- Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Kaspersbäke an der Stellplatzgrenze, Höhe: 1,8 m über OK-Parkplatz, Länge: 106 m (zeichnerische Festsetzung)
- Lkw-Anlieferung (Markt) im eingehausten Anlieferungsbereich (textliche Festsetzung)

Gemäß Gutachten ist für den Bereich der Anlieferung nur eine Teileinhausung notwendig. Die Stadt fordert aufgrund der eingegangenen Bedenken zur Lärmproblematik eine Volleinhausung. Zudem wird durch die Volleinhausung der oft nutzungsbedingte ungeordnete Zustand dieses Bereich der Betrachtung durch Bewohner und Passanten entzogen.

- Errichtung einer Einbahnstraßen-Regelung zur Unterbindung der Ausfahrt über den Kaspersweg
- Die Durchfahrt zwischen Kaspersweg und Edewechter Landstraße ist im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) mit einer Durchfahrtssperre für motorisierte Verkehrsteilnehmer zu unterbinden.

Auf dem Betriebsgelände sollen 69 Stellplätze für die Kunden und Mitarbeiter des Einzelhandelsmarktes errichtet werden, die von der Edewechter Landstraße als auch vom Kaspersweg aus erreichbar sind. Aus Gründen des Lärmschutzes und zur Unterbindung, dass das Marktgelände als Abkürzung zwischen der Edewechter Landstraße und dem Kaspersweg verwendet wird, soll tagsüber (zwischen 6:00 und 22:00 Uhr) eine Einbahnstraßen-Regelung auf dem Marktgelände ausgewiesen werden. Für die Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) ist eine Durchfahrtssperre zu installieren.

Die Einbahnstraßen-Regelung sieht vor, dass zwar alle Stellplätze auf dem Marktgelände auch vom Kaspersweg zu erreichen sind, die Abfahrt in allen Fällen aber nur über die

Edewechter Landstraße erfolgen kann. Damit werden die Fahrzeugbewegungen an der Zufahrt Kaspersweg verringert und die Immissionsbelastungen zu der nächstgelegenen Wohnbebauung eingehalten.

- Die in der Planzeichnung an der Zufahrt vom Kaspersweg besonders gekennzeichneten Stellplätze (St\*) sind als Mitarbeiterstellplätze vorzuhalten (zeichnerische und textliche Festsetzung).

Auch diese Festsetzung hat das Ziel, den Verkehr an der Zufahrt Kaspersweg möglichst gering zu halten. Die Fahrzeugbewegungen bei den Mitarbeiterstellplätzen beschränken sich in der Regel auf jeweils eine An- und Abfahrt pro Tag.

- keine Anlieferungen von Waren zur Nachtzeit zwischen 22 und 6 Uhr

Diese Festsetzung wird aus Gründen des Lärmschutzes getroffen, um die angrenzenden Bewohner vor nächtlichen Lärmbelastungen durch den Lieferverkehr zu schützen.

### 3.3 Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Der für die Teilverrohrung zu pflanzende Baum auf dem Grundstück Edewechter Straße 60 wird nachrichtlich übernommen.

Pro 5 Stellplätze wird ein standortheimischer Laubbaum angepflanzt. Die durchwurzelbare Fläche beträgt 16 m<sup>2</sup>. In diese 16 m<sup>2</sup> sind auch Bereiche einbezogen, die unter den benachbarten Stellplätzen liegen. Hier ist unter einer wasserdurchlässigen Befestigung (Rasengittersteine, Fugenpflaster, wasserdurchlässige Steine o. ä.) durchwurzelbares Material einzubringen, so dass für den zu pflanzenden Baum zusätzlich zu der oberirdisch von Befestigung frei gehaltenen Fläche ein unterirdischer nutzbarer Durchwurzelungsraum gewährleistet ist. Im Bereich der zu erhaltenden Eiche wird die durchwurzelbare Fläche gänzlich offen gehalten.

### 3.4 Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Edewechter Landstraße (L828) und den Kaspersweg erschlossen. Am derzeitigen Standort an der Edewechter Landstraße 34 bestehen durch die Anzahl und Lage der Zu- und Abfahrten, der Bushaltestelle und der Anlieferung über die Edewechter Landstraße erhebliche Probleme hinsichtlich der Verkehrssicherheit. Diese werden an dem neuen Standort abgemildert. Der Markt kann am neuen Standort sowohl über die Edewechter Landstraße als auch über den Kaspersweg angefahren werden. Hierdurch wird sich der Kundenverkehr, der den Markt von der Edewechter Landstraße aus anfährt, verringern. Zudem wird der Anlieferverkehr vom Hauptkundenverkehr getrennt und auf den Kaspersweg verlegt. Somit verbessert sich die verkehrliche Situation auf der Edewechter Landstraße. Die Verkehrsbelastung auf dem Kaspersweg wird geringfügig zunehmen. Die vorhandene Verkehrsstrasse ist für die zu erwartende Verkehrsmenge jedoch ausreichend dimensioniert.

Der rechnerische Ansatz geht davon aus, dass mindestens 2/3 der veranschlagten täglichen 900 Pkw-Kunden den Markt aufgrund der Ausrichtung des Gebäudes und der Anordnung der Stellplätze von der Edewechter Landstraße aus anfahren werden.

1/3 der Pkw-Kunden erreicht den Markt über den Kaspersweg. Bei einer derzeitigen Verkehrsmenge von 4.000 Fahrzeugen pro Tag auf dem Kaspersweg kommen theoretisch 300 Fahrzeuge hinzu. Dies entspricht einer Zunahme von 7,5%.

Für die Beurteilung der künftigen Verkehrsbelastung, aber auch der Lärmsituation ist zu berücksichtigen, dass die angesetzten 900 Pkw-Kunden bei durchgeführten Zählungen an einem an Größe und Einzugsbereich vergleichbaren Standort an der Alexanderstraße nicht erreicht wurden. Bei einer realistischen Betrachtung ist weiterhin davon auszugehen, dass weitaus weniger als die in Ansatz gebrachten 300 Pkw-Kunden den Markt über den Kaspersweg anfahren.

Die überwiegende Zahl der Irma-Märkte weisen auf Grund ihrer Funktion als Nahversorger und der meist entsprechenden guten fußläufigen Erreichbarkeit für die Wohnbevölkerung aus den umliegenden Bereichen einen hohen Anteil an Kunden auf, die den Markt zu Fuß oder mit dem Rad aufsuchen. Ein großer Teil dieser Kunden wird den Markt über den Kaspersweg erreichen, da sich in entsprechender Entfernung nördlich zum geplanten Einzelhandelsstandort ein dicht besiedeltes Wohnumfeld befindet.

Die Andienung des Marktes wird ebenfalls über den Kaspersweg erfolgen. Für den Kaspersweg wurde eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h festgelegt. Weitere Einschränkungen z. B. ein Durchfahrtsverbot für Fahrzeuge mit einem bestimmten zulässigen Gesamtgewicht aufgrund verminderter Tragfähigkeit des Unterbaus oder eine Ausweisung als verkehrsberuhigte Zone gemäß Zeichen 325/326 StVO, bestehen für den Kaspersweg nicht.

Um die Geschwindigkeitsreduzierung in diesem Bereich zu erreichen, wurden weitere bauliche Veränderungen im Straßenraum vorgenommen. Eine Veränderung der Verkehrsbedeutung als Sammelstraße bzw. ein Ausschluss von Lieferverkehr ist damit nicht verbunden. Der Kaspersweg kann somit für die Anlieferung des geplanten Verbrauchemarktes genutzt werden.

Die Andienung des Marktes kann problemlos erfolgen. Die fahrgeometrischen Erfordernisse für ein rangierfreies Anfahren der Anlieferungsrampe sind erfüllt. Die Zufahrt zur Anlieferung liegt im Außenradius der Kurve und ist daher aus beiden Verkehrsrichtungen einsehbar.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit insbesondere der konfliktträchtigen Abbiege- und Einbiegeverkehre werden zusätzliche bauliche Maßnahmen sowohl im Kaspersweg (Einbau von Grünbeeten beidseitig der Zufahrten) als auch in der Edewechter Landstraße (Herstellung der Nebenanlagen) vorgesehen. Da diese Flächen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen, wird sich der Vorhabenträger vertraglich verpflichten, die Bau- und Planungskosten für die notwendige bauliche Veränderung in der Edewechter Landstraße und im Kaspersweg zu übernehmen.

Aus Gründen des Lärmschutzes und zur Unterbindung, dass das Marktgelände als Abkürzung zwischen der Edewechter Landstraße und dem Kaspersweg verwendet wird, soll eine Einbahnstraßen-Regelung auf dem Marktgelände ausgewiesen werden.

#### Ver- und Entsorgung

Laut Vertrag zur Übernahme und Durchführung der Abwasserbeseitigung zwischen der Stadt Oldenburg und dem Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) hat der OOWV ab dem 01.01.2001 die Abwasserbeseitigungspflicht übernommen. Mit dem Begriff "Abwasserbeseitigung" ist die Beordnung der Schmutzwasserentsorgung und die Oberflächenentwässerung gemeint. Die Allgemeinen Entsorgungsbedingungen (AEB) des OOWV einschließlich der Anlagen für besondere Regelungen im Bereich der Stadt Oldenburg sind bei der Abwasserbeseitigung zu beachten.

Die vorhandene Ableitung der Abwässer im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt über ein Trennsystem auf dem Grundstück des Bowling-Centers zum Kas-

persweg und auf den restlichen Flächen zur Edewechter Landstraße. Die Ableitung des Schmutzwassers der geplanten Bebauung kann über die vorhandenen Anschlüsse erfolgen.

Das Oberflächenwasser wird in die Kaspersbäke eingeleitet. Auf Grund der verringerten Versiegelungsrate wird der Oberflächenabfluss nicht erhöht. Zudem wird eine Teiltrückhaltung durchgeführt. Die Einleitung des Oberflächenwassers von den Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes und von den Flächen des Mischgebietes erfolgt an verschiedenen Einleitungsstellen. Eine erhöhte hydraulische Belastung der Kaspersbäke besteht nicht.

Das geplante Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes W-256, in dem eine Flächenversiegelung von 100 % zulässig war. Zukünftig sind innerhalb des Plangebietes 95 % der Sondergebietsflächen und 80 % der Mischgebietsflächen versiegelbar. Im Ergebnis führt diese Flächenumnutzung zu einer geringfügigen Reduzierung der Einleitungsmengen in die Kaspersbäke.

Entlang der Kaspersbäke wird auf einer Länge von rd. 106 m eine Lärmschutzwand in einem Abstand bis rd. 2,30 m von der oberen Böschungskante errichtet. Gegen die Errichtung der Lärmschutzwand entlang der Kaspersbäke werden seitens des Unterhaltungsverbandes keine Bedenken erhoben. Der Vorhabenträger wird für die Errichtung der vorgesehenen baulichen Anlagen eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Wasserbehörde beantragen.

### 3.5 Altlasten

Das Grundstück Edewechter Landstraße 58 ist aufgrund seiner Nutzung durch die Raiffeisengenossenschaft Eversten als altlastenverdächtige Fläche einzustufen. Bedingt durch eine frühere Nutzung als Kohlenlager und die mögliche Lagerung von Pestiziden war eine historische Recherche und eine Gefährdungsabschätzung dieser Fläche durchzuführen.

Anhand der vorliegenden Untersuchung konnte für das Grundstück Edewechter Landstraße 58 der Altlastenverdacht bestätigt werden. Demnach wurden über einen Zeitraum von ca. 15 Jahren auf dem Gelände des Raiffeisenmarktes in Eversten Kohlen umgeschlagen. Der Verkauf von Pestiziden erfolgte nur in Kleinmengen für den Haus- und Gartenbedarf und ist nach Einschätzung des Gutachters als nicht relevant einzustufen. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass mit Erstellung des Raiffeisenmarktes sämtliche Außenflächen mit Verbundsteinpflaster versiegelt wurden. Hierzu gehört auch der Lagerbereich für die Kohlen, der zudem noch überdacht war. Inwieweit der Kohlenumschlag zu einer Belastung der Bodenschichten unterhalb des Verbundsteinpflasters geführt hat, wird zunächst durch eine Begutachtung nach Aufnahme des Verbundsteinpflasters überprüft. Je nach Befund kann die Entnahme von Oberbodenmischproben mit nachgeschalteter Analytik (z.B. auf Schwermetalle) erforderlich werden. Die weiteren Untersuchungsschritte werden vor Ausführung mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Oldenburg abgestimmt. Ein entsprechender Hinweis wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Zudem ergaben die Recherchen keine Hinweise auf Kriegseinwirkungen für das Untersuchungsgebiet

## 4. Städtebauliche Daten

Mischgebiet	886 m <sup>2</sup>
Sondergebiet	5.651 m <sup>2</sup>
Gesamt	6.537 m <sup>2</sup>

## 5. Umweltbericht

### 5.1 Einleitung

#### 5.1.1. Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 20 wird aufgestellt, um das Plangebiet neu zu beordnen. Im nördlichen Teil des Plangebietes befand sich ein ehemaliges Bowlingcenter und auf dem südlichen Teil befindet sich ein Raiffeisenmarkt. Geplant ist eine Verlagerung und Vergrößerung des Irma-Marktes von der Edewechter Landstraße 34 zur Nr. 58/Kaspersweg 21. Für diesen Bereich wird ein Sondergebiet festgesetzt. Diesem Bereich liegt ein Vorhaben- und Erschließungsplan zu Grunde.

Weiterhin ist mit der Änderung des Bebauungsplanes W-256 die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Edewechter Landstraße 60 vorgesehen. Hier befindet sich ein Wohnhaus mit Laden. In diesem Bereich wird ein Mischgebiet festgesetzt.

Das gesamte Plangebiet hat eine Größe von 6.537 m<sup>2</sup> und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes W-256, der hier Gewerbe- und Mischgebiete festsetzt.

#### 5.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Ziele des Umweltschutzes, die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben, und ihre Berücksichtigung in der Planung dargestellt.

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
<b>Bundesnaturenschutzgesetz (BNatSchG)</b>	
Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass <ul style="list-style-type: none"> <li>die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,</li> <li>die Regenerationsfähigkeit und nachhalti-</li> </ul>	Ausgehend von der Rechtssituation - BP W-256: Mischgebiet (Bowlingcenter) und Grundstück Edewechter Landstraße 60), Gewerbegebiet (Raiffeisen), 3,5 m breite sonstige Verkehrsfläche an der Kaspersbäke - wird durch die Planung diesem Ziel nicht widersprochen. Gemäß der dem rechtskräftigen Bebauungsplan W-256 zugrunde liegenden BauNVO 1968 werden auf die zulässige Grundfläche die Grundflä-

<p>ge Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie</li> <li>• die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft</li> <li>• auf Dauer gesichert sind.</li> </ul>	<p>chen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht angerechnet. Das gleiche gilt für Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Dementsprechend war bisher eine Versiegelung bis zu 100 % der Fläche möglich.</p>
<p>In besiedelten Bereichen sind noch vorhandene Naturbestände und ökologisch bedeutsame Kleinstrukturen zu erhalten und zu entwickeln.</p>	<p>Eine Verschlechterung gegenüber den bislang rechtlich zulässigen Nutzungen erfolgt durch die vorliegende Planung nicht.</p>
<p>Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können.</p>	<p>Eine Verschlechterung gegenüber den bislang rechtlich zulässigen Nutzungen erfolgt durch die vorliegende Planung nicht.</p>
<p><b>Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</b></p>	
<p>Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen; Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.</p>	<p>Der Versiegelungsgrad im Plangebiet ist bereits sehr hoch. Durch die Planung wird keine zusätzliche Versiegelung zulässig.</p>
<p><b>Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)</b></p>	
<p>Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern (§ 2 NWG)</p>	<p>Die Kaspersbäke wird nicht überplant.</p>
<p>Oberirdische Gewässer sind so zu bewirtschaften, dass eine nachteilige Veränderung ihres ökologischen und chemischen Zustands vermieden wird und ein guter ökologischer und chemischer Zustand bzw. Potential erhalten oder erreicht wird (§§ 64a und 64b NWG).</p>	<p>Bei der Beseitigung des Oberflächenwassers ist eine Teilrückhaltung vorgesehen.</p>
<p>Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine nachteilige Veränderung seines mengenmäßigen und chemischen Zustands vermieden wird (§ 136a NWG)</p>	<p>Durch die Planung wird der zulässige Versiegelungsgrad verringert und damit das Grundwasser nicht nachteilig verändert.</p>
<p>Die Bedeutung der Gewässer und ihrer Uferbereiche als Lebensstätten für Pflanzen und Tiere und ihre Bedeutung für das Bild der Landschaft sollen berücksichtigt werden.</p>	<p>Die gegenwärtige Bedeutung der Uferbereiche wird gesichert.</p>

<b>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</b>	
Ziel des Immissionsschutzes ist u. a., Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Schädliche Umwelteinwirkungen sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.	Im Hinblick auf den Lärmschutz wird das Ziel z. B. durch die Festsetzung einer entsprechenden Lärmschutzwand erreicht.
<b>Schutzgebiete, geschützte Objekte, spezieller Artenschutz</b>	
Als Ersatzmaßnahme für die Teilverrohrung der Kaspersbäke ist die Anpflanzung eines Baumes auf dem Grundstück Edewechter Landstraße 60 vorgesehen. Es wird klargestellt, dass diese Maßnahme nicht im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes steht. Streng geschützte Arten: südlich angrenzend liegt ein Lebensraum mit Bedeutung für Feldermäuse	Die Ersatzpflanzung wird in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.  Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet von Oldenburg und ist bzw. wurde gewerblich genutzt. Das Lebensraumpotential für streng geschützte Arten ist daher als sehr eingeschränkt anzusehen.
<b>Ziele gemäß Landschaftsrahmenplan</b>	
<b>Ziele gemäß Landschaftsplan</b> Erhöhung des Anteils naturgeprägter Elemente und Flächen, Schaffung von Verbindungen für Menschen und Tiere mit stadtklimatischer Funktion in Bereichen mit Geschosswohnungsbau und großen Gemeinbedarfseinrichtungen	Diesem Ziel wird nicht entsprochen, da die Errichtung des Einzelhandelsvorhabens die gesamte Fläche des Sondergebietes beansprucht. Zur Annäherung an die Ziele werden geeignete Verringerungsmaßnahmen getroffen.

## 5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 5.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes W-256, der für das vorliegende Plangebiet Gewerbe- und Mischgebiete sowie eine sonstige Verkehrsfläche festsetzt. Weiterhin wurde als Ersatzmaßnahme für die Teilverrohrung der Kaspersbäke die Anpflanzung eines Baumes festgelegt. Diese Rechtsverhältnisse sind Grundlage der Beurteilung des Umweltzustands und der Auswirkungen der Planung.

### 5.2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Ersatzmaßnahme ist nicht realisiert.

Die Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes lassen eine Versiegelung von bis zu 100 % zu.

Für das Plangebiet wurde eine Biotoptypenkartierung vorgenommen. Das nördliche Grundstück (ehemaliges Bowlingcenter) ist im Norden zum Kaspersweg hin großflächig mit Betonpflastersteinen befestigt (TFZ). Im nordöstlichen Bereich befinden sich brach gefallene Rabatten und brach gefallene sonstige gärtnerische Anlagen. Diese werden unter dem Biotyp Gartenbrache PH<sub>B</sub> zusammen gefasst. Zwischen dem Gebäude und der Kaspersbäke ist abschnittsweise eine Fichtenhecke (HE) vorhanden. Der Abstandsbereich zwischen Gebäude und Kaspersbäke (sonstige Verkehrsfläche gemäß Bebauungsplan) wird von Halbruderalflur (UHM), Brombeergebüsch (BRS) und relativ wenig bewachsenem Boden geprägt. Eine alte Eiche (Stammdurchmesser ca. 50 cm in 1 m Höhe) ist hier vorhanden.

Das Raiffeisen-Grundstück ist vollständig versiegelt (Gebäude, Betonpflaster). Zur Kaspersbäke hin ist ein Holzzaun errichtet, der die Grenze des Gewerbegebietes markiert. Die Kaspersbäke ist als völlig ausgebautes Gewässer (FXV) zu beurteilen. Es bestehen Betonbefestigungen der Sohle und Holzbefestigungen am Böschungsfuß. Am nordwestlichen und südöstlichen Plangebietsrand ist die Kaspersbäke verrohrt. Am südwestlichen Böschungsbereich stehen ältere Eichen.

Faunistische Daten liegen nicht vor. Da das Gelände des Bowlingcenters bereits länger brach liegt, hat sich eine gewisse Lebensraumqualität für die Fauna eingestellt. Es ist vom Vorkommen gehölzbrütender Vögel sowie Insekten und Spinnen auszugehen. Die dem Plangebiet benachbarten Eichen können als Jagd- oder Wohnraum für Fledermäuse eine Bedeutung haben. Fledermäuse sind gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG streng geschützte Arten, die nicht beeinträchtigt werden dürfen.

### 5.2.1.2 Boden

Auf Grund der intensiven Nutzung ist der Boden überwiegend versiegelt. Im nördlichen Plangebiet sind einige nicht versiegelte Bereiche vorhanden, wobei eine vollständige Versiegelung zulässig wäre. Hier ist von anthropogenem Auftragsboden auszugehen. Die Bodenfunktionen als Lebensraum, als Puffer- und Speichermedium im Wasser- und Nährstoffkreislauf sowie als Archiv und Produktionsfaktor sind als stark eingeschränkt bis nicht vorhanden zu beurteilen.

Anhand der vorliegenden „Historische Recherche“ konnte für das Grundstück Edewechter Landstraße 58 der Alllastenverdacht bestätigt werden. Es könnte eine Bodenverunreinigung durch wassergefährdende Stoffe vorliegen, da auf dem Gelände früher ein Kohlenlager bestand. Im Zuge der Raiffeisennutzung wurden möglicherweise Pestizide gelagert.

Das Kontaminationspotential ist als gering einzustufen, da der Lagerbereich des Kohlenhandels durch Verbundsteinpflaster versiegelt und zudem überdacht war. Die Lagerung von Pestiziden fand innerhalb des Gebäudes statt und beschränkte sich auf Kleinmengen.

### 5.2.1.3 Grundwasser und Oberflächengewässer

Von den versiegelten Flächen wird das Oberflächenwasser abgeleitet. Der Geltungsbereich leistet somit nur einen eingeschränkten Beitrag zur Grundwasser-Neubildung.

An das Plangebiet grenzt südlich das Oberflächengewässer Kaspersbäke an. Es handelt sich um ein völlig ausgebautes Gewässer. Die Oberflächenabflüsse aus dem Raiffeisengebiet und dem Grundstück des Bowlingcenters werden in die Kaspersbäke eingeleitet.

#### 5.2.1.4 Luft

Angaben zur Luftqualität liegen nicht vor. Die nächstgelegene Station der Luftüberwachung Niedersachsen liegt in Süddoldenburg (Bösel) und ist daher nicht relevant. Die Luftqualität ist durch die verkehrlichen und gewerblichen Immissionen entlang der Edewechter Landstraße geprägt.

#### 5.2.1.5 Klima

Der Geltungsbereich ist durch eine großflächige Versiegelung mit ihrer klimaverschärfenden Wirkung hinsichtlich Temperatur und Luftfeuchte gekennzeichnet. Eine klimausgleichende Wirkung ist nur eingeschränkt durch die Gehölze und Grünflächen der angrenzenden Gärten gegeben.

#### 5.2.1.6 Landschaft

Der Geltungsbereich liegt in einem innerstädtischen Gebiet, das durch gewerbliche Nutzung geprägt ist. Im nördlichen Bereich ist die Wohnnutzung (Geschosswohnungsbau) mit Grünflächen ortsbildprägend. Am Kaspersweg ist noch eine alte Hofstelle mit großzügigen Grünflächen erhalten und wirkt als Kontrast zu der städtischen dichten Bebauung. Der dem Geltungsbereich benachbarte Abschnitt der Kaspersbäke ist nur vom Kaspersweg aus als Gewässer wahrnehmbar, und das auf Grund der Verrohrung am Kaspersweg und der dicht heranrückenden Bebauung auch nur eingeschränkt. Im südlichen Geltungsbereich ist die Kaspersbäke unter der Edewechter Landstraße ebenfalls verrohrt. Nördlich der Edewechter Landstraße hat der Raiffeisenmarkt seine Werbetafeln aufgestellt. Südlich der Edewechter Landstraße wird das Gewässer mit einem Flechtzaun den Blicken entzogen, so dass von einer Bedeutung für die Erholungsnutzung nicht ausgegangen wird.

#### 5.2.1.7 Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter sind nicht vorhanden. Als Sachgüter werden die Gebäude eingestellt.

#### 5.2.1.8 Mensch

Hinsichtlich der menschlichen Gesundheit sind die Schallimmissionen relevant. Für die dem Plangebiet benachbarten Wohnnutzungen sind v. a. die Emissionen des Verkehrslärms als Bestand einzustellen. Ein schalltechnisches Gutachten liegt vor.

Hinsichtlich der Erholungsfunktion ist dem Plangebiet auf Grund der Lage an einer Ausfallstraße und der starken Bebauung eine untergeordnete Bedeutung zuzuordnen.

#### 5.2.1.9 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen insofern, als die naturräumlichen Gegebenheiten, also die Ausprägungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, die Grundlagen für die Qualität als Lebensräume für Tiere und Pflanzen bilden. Weiterhin hatten oder haben sie Einfluss

auf die historische Nutzung, die als Landschaft prägt, und auf die aktuelle Nutzbarkeit, ablesbar an Wohngebäuden, Gewerbebetrieben oder landwirtschaftlicher Nutzung, also dem heutigen Wirtschaftsraum.

#### 5.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Im Geltungsbereich besteht Planungsrecht. Eine Nutzung als Gewerbegebiet oder gemischte Nutzungen mit Gewerbe und Wohnen sind zulässig. Fehlt eine Nutzung, ist von zunehmender Verbrachung auszugehen.

#### 5.2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die bei Realisierung der Planung zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt prognostiziert. Die relevanten Schutzgüter und Belange ergeben sich aus § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB.

Auf Grund der aktuell zulässigen Nutzungen als Gewerbe- bzw. Mischgebiet mit einer vollständigen Versiegelung für Zufahrten und Stellflächen<sup>3</sup> sind durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Tiere, Pflanzen, die biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima, Luft und die Landschaft zu erwarten.

##### 5.2.3.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Die Lebensräume auf dem brachgefallenen Gelände des Bowlingcenters für Tiere (gehölzbrütende Vögel, Insekten, Spinnen) und Pflanzen entfallen bei Realisierung des Vorhabens. Da dies gleichermaßen bei Realisierung von Vorhaben gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplanes zulässig ist, besteht keine erhebliche Beeinträchtigung. Die Belange des Artenschutzes (Vögel) werden dadurch berücksichtigt, dass die Gehölze außerhalb der Brutzeit gerodet werden.

Das benachbarte Gebiet mit Bedeutung als Lebensraum für Fledermäuse ist nicht betroffen, da die Eichen, die potentielle Teilhabitate sind, nicht beeinträchtigt werden.

##### 5.2.3.2 Auswirkungen auf Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft

Auf Grund der aktuell zulässigen Nutzungen als Gewerbe- bzw. Mischgebiet mit einer vollständigen Versiegelung für Zufahrten und Stellflächen<sup>4</sup> sind durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Boden, Wasser, Klima, Luft und die Landschaft zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen i. S. § 18 BNatSchG liegen somit nicht vor.

<sup>3</sup> Gemäß der dem rechtskräftigen Bebauungsplan W-256 zugrunde liegenden BauNVO 1968 werden auf die zulässige Grundfläche die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht angerechnet. Das gleiche gilt für Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Dazu zählen u.a. Stellplätze.

<sup>4</sup> Gemäß der dem rechtskräftigen Bebauungsplan W-256 zugrunde liegenden BauNVO 1968 werden auf die zulässige Grundfläche die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht angerechnet. Das gleiche gilt für Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Dazu zählen u.a. Stellplätze.

Die folgende Aufstellung verdeutlicht dies:

Gegenüberstellung der versiegelbaren Fläche (Gesamtgröße 6.537 m<sup>2</sup>):

Bebauungsplan W-256			VEP 20		
Festsetzung	versiegelbare Fläche	nicht versiegelbar	Festsetzung	versiegelbare Fläche	Nicht versiegelbar
Verkehrsfläche	320		Sondergebiet 5.651 m <sup>2</sup>		
Gewerbegebiet 2.200 m <sup>2</sup>			versiegelbar 95 %	5368,45	
versiegelbar 100 %	2200		zu gestalten 5 %		282,55
Mischgebiet 4.080 m <sup>2</sup>			Mischgebiet 886 m <sup>2</sup>		
versiegelbar 100 %	4017		versiegelbar 80 %	708,8	
			zu gestalten 20 %		177,2
Summe	6537	0		6077,25	459,75

Diese Gegenüberstellung zeigt, dass durch die vorliegende Planung die zulässige Versiegelung herab gesetzt wird.

Das Oberflächenwasser wird in die Kaspersbäke eingeleitet. Auf Grund der verringerten Versiegelungsrate wird der Oberflächenabfluss nicht erhöht. Zudem wird eine Teiltrückhaltung durchgeführt. Die Einleitung des Oberflächenwassers von den Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes und von den Flächen des Mischgebietes erfolgt an verschiedenen Einleitungsstellen. Eine erhöhte hydraulische Belastung der Kaspersbäke besteht nicht.

Die Errichtung eines Verbrauchermarktes führt zwangsläufig auch zu einem höheren Pkw- und Lkw-Verkehrsaufkommen im unmittelbaren Nahbereich, was wiederum mit einer entsprechenden Freisetzung verkehrsspezifischer Emissionen verbunden ist. Im Vergleich mit der schon bestehenden Verkehrsbelastung auf der Edewechter Landstraße wird die Zunahme aber für vernachlässigbar gehalten. Die städtebauliche Situation in diesem Bereich und die Größenordnung der Verkehrsbelastung erfordern nicht die Erstellung eines speziellen lufthygienischen Gutachtens. Eine Überschreitung maßgeblicher Immissionsgrenzwerte (NOX, Benzol, Partikel) ist nicht zu erwarten. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Luft liegen somit nicht vor.

### 5.2.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Hier sind v. a. die Lärmimmissionen aus dem Betrieb des Einzelhandels (Anlieferung, Kundenverkehr, Einkaufswagen und Kühlaggregat) zu berücksichtigen.

### 5.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

#### 5.2.4.1 Maßnahmen für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft

Der auf dem Grundstück Nr. 60 anzupflanzende Ersatzbaum für die Teilverrohrung der Kaspersbäke ist zu erhalten.

Die Eiche auf der Böschung der Kaspersbäke wird erhalten (zeichnerische Festsetzung). Eine durchwurzelbare Fläche von 16 m<sup>2</sup> wird festgesetzt. In der überlaubten Fläche der als zu erhalten festgesetzten Eiche sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Pflasterungen und andere Bodenversiegelungen, Grabenverrohrungen oder -verfüllungen,

Veränderungen des Grundwasserspiegels, Verdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig.

Hinweis: Im Rahmen des Ausbaus soll die Lärmschutzwand im Bereich der Eiche mit Punktfundamenten gesichert werden.

Die Lärmschutzwand wird im Abstand von bis zu 2,30 m von der Oberkante der Böschung der Kaspersbäke errichtet. Hierdurch werden die Funktionen des gewässergebundenen Lebensraums weitestgehend erhalten.

Die Lärmschutzwand soll begrünt werden. Diese Maßnahme dient der Minimierung der Auswirkungen und der Verbesserung des Ortsbildes.

Pro 5 Stellplätze wird ein standortheimischer Laubbaum angepflanzt. Die durchwurzelbare Fläche beträgt 16 m<sup>2</sup>. In diese 16 m<sup>2</sup> sind auch Bereiche einbezogen, die unter den benachbarten Stellplätzen liegen. Hier ist unter einer wasserdurchlässigen Befestigung (Rasengittersteine, Fugenpflaster, wasserdurchlässige Steine o. ä.) durchwurzelbares Material einzubringen, so dass für den zu pflanzenden Baum zusätzlich zu der oberirdisch von Befestigung frei gehaltenen Fläche ein unterirdischer nutzbarer Durchwurzelungsraum gewährleistet ist.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist bei Aufnahme des Verbundpflasters eine visuelle Überprüfung des Bodens hinsichtlich des Gefahrenpotentials durch einen Bodengutachter vorzunehmen.

Mit der Haaren-Wasseracht ist vertraglich geregelt, dass die Eigentümer für die Unterhaltung der Kaspersbäke zuständig sind und durch geeignete Maßnahmen die Funktionsfähigkeit des Gewässers zu sichern haben. Der verbleibende Gewässerrandstreifen westlich der Lärmschutzwand ist extensiv - max. 2-malige Mahd - zu pflegen.

Als Schutzmaßnahme für Vögel wird die Gehölzentfernung außerhalb der Vegetationsperiode vorgesehen. Schutzmaßnahmen für Insekten und Spinnen im Geltungsbereich sowie für die jenseits der Kaspersbäke stehenden Eichen sind nicht erforderlich.

#### 5.2.4.2 Maßnahmen für das Schutzgut Mensch

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Betrieb des Verbrauchemarktes getroffen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist bei Aufnahme des Verbundpflasters eine visuelle Überprüfung des Bodens hinsichtlich des Gefahrenpotentials durch einen Bodengutachter vorzunehmen.

#### 5.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Hinsichtlich der Anordnung der Baukörper ist durch den Zuschnitt der Grundstücke kein Spielraum für Planungsalternativen gegeben.

Hinsichtlich der Anordnung der Lärmschutzwand wurde als Alternative die Errichtung direkt an der Kaspersbäke vorgesehen, um die Grünfläche zwischen den Stellplätzen und der Lärmschutzwand für die innergebietsliche Gestaltung zu nutzen. Diese Anordnung wurde zugunsten des weitestgehenden Erhalts der Lebensraumfunktion aufgegeben.

Hinsichtlich der Anordnung der Stellplätze wurde im Eingangsbereich eine Reduzierung vorgenommen, um den gestalterischen Wert der Eingangssituation zu erhöhen. Auf eine noch darüber hinaus gehende Reduzierung der Stellplätze kann nicht vorgenommen werden, da die Anzahl dann nicht ausreichend wäre.

### 5.3. Zusätzliche Angaben

#### 5.3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Es liegen keine Daten zur Luftqualität vor.

Es liegen keine faunistischen Daten vor.

#### 5.3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (*Monitoring*), die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen.

Der Geltungsbereich ist innerhalb von 2 Jahren nach Beginn der Bauarbeiten zu begehen, um zu prüfen, ob unvorhergesehene Auswirkungen eingetreten sind.

#### 5.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Oldenburg stellt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 auf, um die Errichtung eines Irma-Marktes auf den Grundstücken Edewechter Landstraße 58 / Kaspersweg 21 planungsrechtlich vorzubereiten. Hierfür besteht ein Vorhaben- und Erschließungsplan. Das Grundstück Edewechter Landstraße Nr. 60 wird als Mischgebiet festgesetzt. Hier soll die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses planerisch gesichert werden.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes W-256, der Gewerbegebiete, Mischgebiete und eine sonstige Verkehrsfläche festsetzt. Gemäß der diesem Plan zugrunde liegenden BauNVO 1968 werden auf die zulässige Grundfläche die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht angerechnet. Das gleiche gilt für Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können<sup>5</sup>. Dementsprechend war bisher eine Versiegelung bis zu 100 % der Fläche möglich.

Auf den als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen befindet sich der Raiffeisenmarkt. In den Mischgebietsflächen befinden sich ein Bowlingcenter, das längere Zeit nicht genutzt wurde, und ein Wohnhaus mit Laden. Die Verkehrsfläche wurde nicht unterhalten, so dass sich hier eine Ruderalflur und ein Brombeergebüsch entwickelt haben. An das Plangebiet grenzt unmittelbar die Kaspersbäke an.

Durch die vorliegende Planung wird die Nutzbarkeit gegenüber dem planungsrechtlich zu Grunde zu legenden Zustand nicht intensiviert, sondern neu beordnet. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, d.h. erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne des Naturschutzrechtes, sind nicht zu erwarten.

Die zulässige Versiegelungsrate wird geringfügig herab gesetzt. Zum weitestgehenden Erhalt der Biotopverbundfunktion der Kaspersbäke wird die Lärmschutzwand (s. u.) nicht direkt auf die Böschungskante gesetzt, sondern ein Streifen bis zu 2,30 m von Bebauung frei gehalten.

Das Oberflächenwasser wird – wie bereits aktuell – in die Kaspersbäke eingeleitet. Zukünftig ist jedoch eine Teiltrückhaltung vorgesehen. Der Investor ist vertraglich verpflichtet, für die Unterhaltung des Gewässers zu sorgen.

<sup>5</sup> Dazu zählen u.a. Stellplätze.

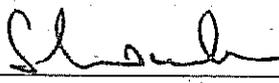
Das Schutzgut Mensch ist hinsichtlich der Lärmauswirkung durch den Kundenverkehr auf dem zukünftigen Irma-Markt betroffen. Mit Hilfe einer Lärmschutzwand zu der westlich liegenden Wohnbebauung hin können die Orientierungswerte eingehalten werden.

## 6. Kosten der Planverwirklichung

In Verbindung mit der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt Oldenburg zu erwarten, da zwischen dem Investor und der Stadt ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden soll, in dem die gesamten Kosten dem Investor auferlegt werden.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg in seiner Sitzung am 20.11.2006 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, den 17. Jan. 2007

  
\_\_\_\_\_  
Oberbürgermeister



**Biotypen/Nutzungen**

**Gewässer, Böschung**

FXV Völlig ausgebauter Bach

UHM Halbdeutliche Gras- und Staudenflur

BRR Brombeergebüsch

Siedlungsbiotopa

PHB Gartenbrache

PHZ Ziergarten

HO Obstwiese

HE Gehölze des Siedlungsbereichs

ONZ Sonstiger Gebäudekomplex  
(ehemaliges Bewirtungszentrum)

OG Gewerblich genutzter Bereich  
(Raufliesenmarkt)

OVS Straße

TFZ Mit Betonsteinpflaster befestigte Fläche

Festsetzungen im gültigen Bebauungsplan Nr. W-255

Mischgebiet, GRZ 0,4

sonstige Verkehrsfläche

Gewerbegebiet, GRZ 0,8

Sonstiges

Gehölzarten

Ahm

Fichte

SEI

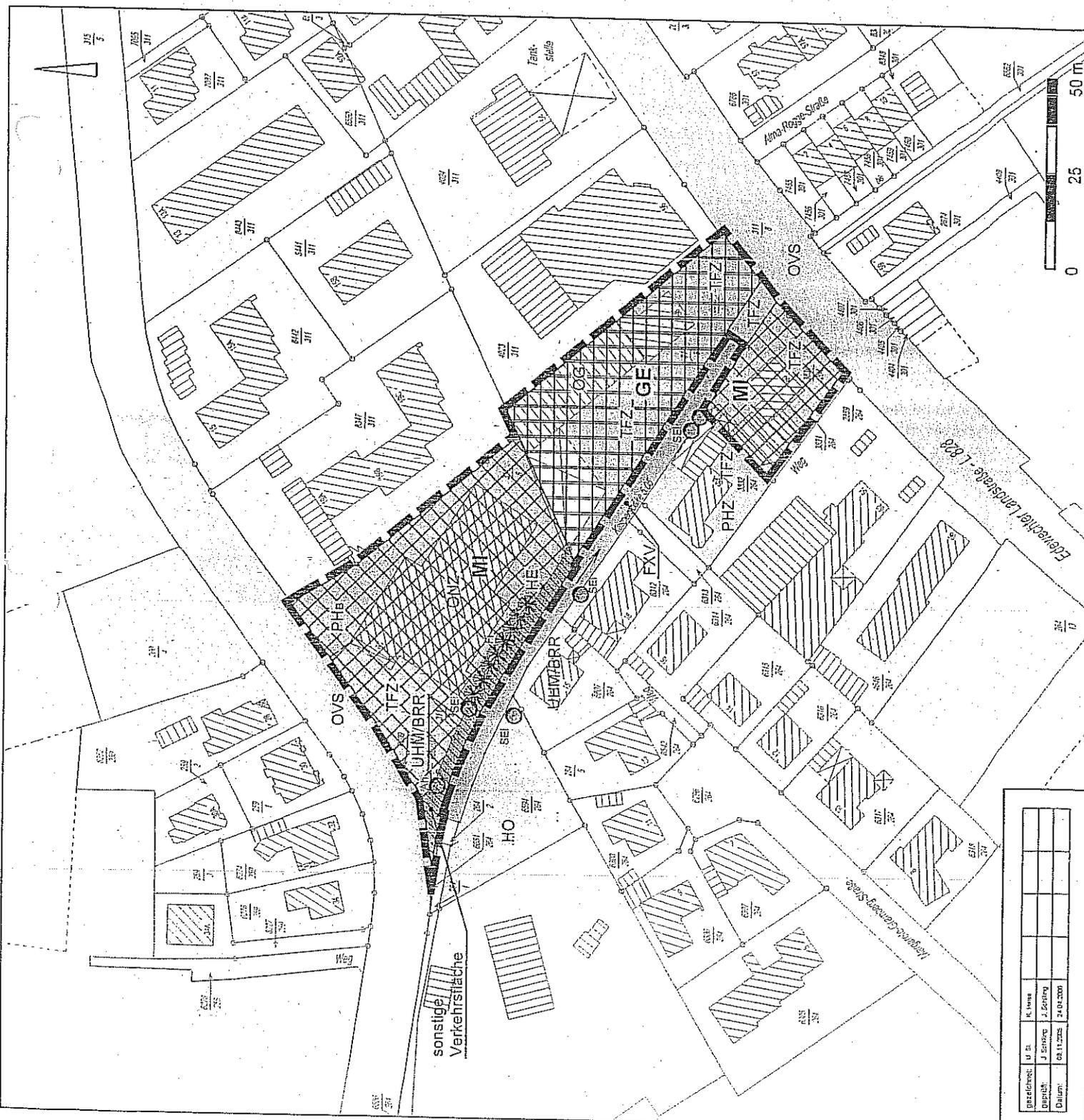
Sieleiche

Grenze des Geltungsbereichs

**STADT OLDENBURG**  
**-Der Oberbürgermeister -**  
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20  
 (EDEWECHTER LANDSTRASSE/KASPERSWEG)

Abbildung Nr: 1 Biotypen und Nutzungen  
 Stand: 01. Juni 2008  
 Maßstab: 1:1.000

Planungsbüro für Städtebau und Landschaftsplanung  
 Prof. Dr. J. Schreyer  
 Prof. Dr. G. Schreyer  
 Prof. Dr. G. Schreyer  
 www.schreyer.de

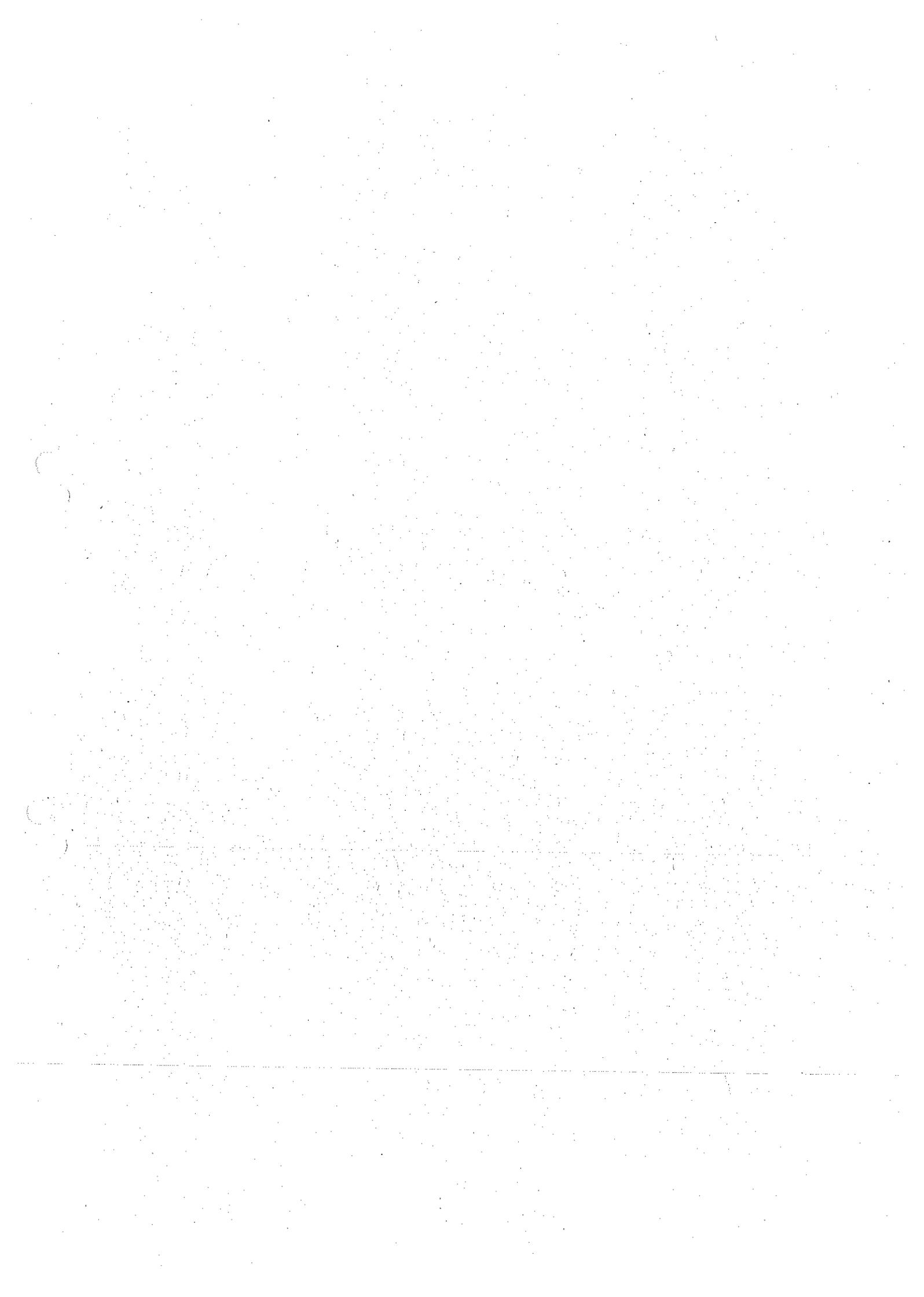


Gezeichnet:	U. St.	M. Weiss
Gezeichnet:	J. Schreyer	J. Schreyer
Datum:	08.11.2005	2.01.2006

**Teil B**  
**Vorhabenplan**

---

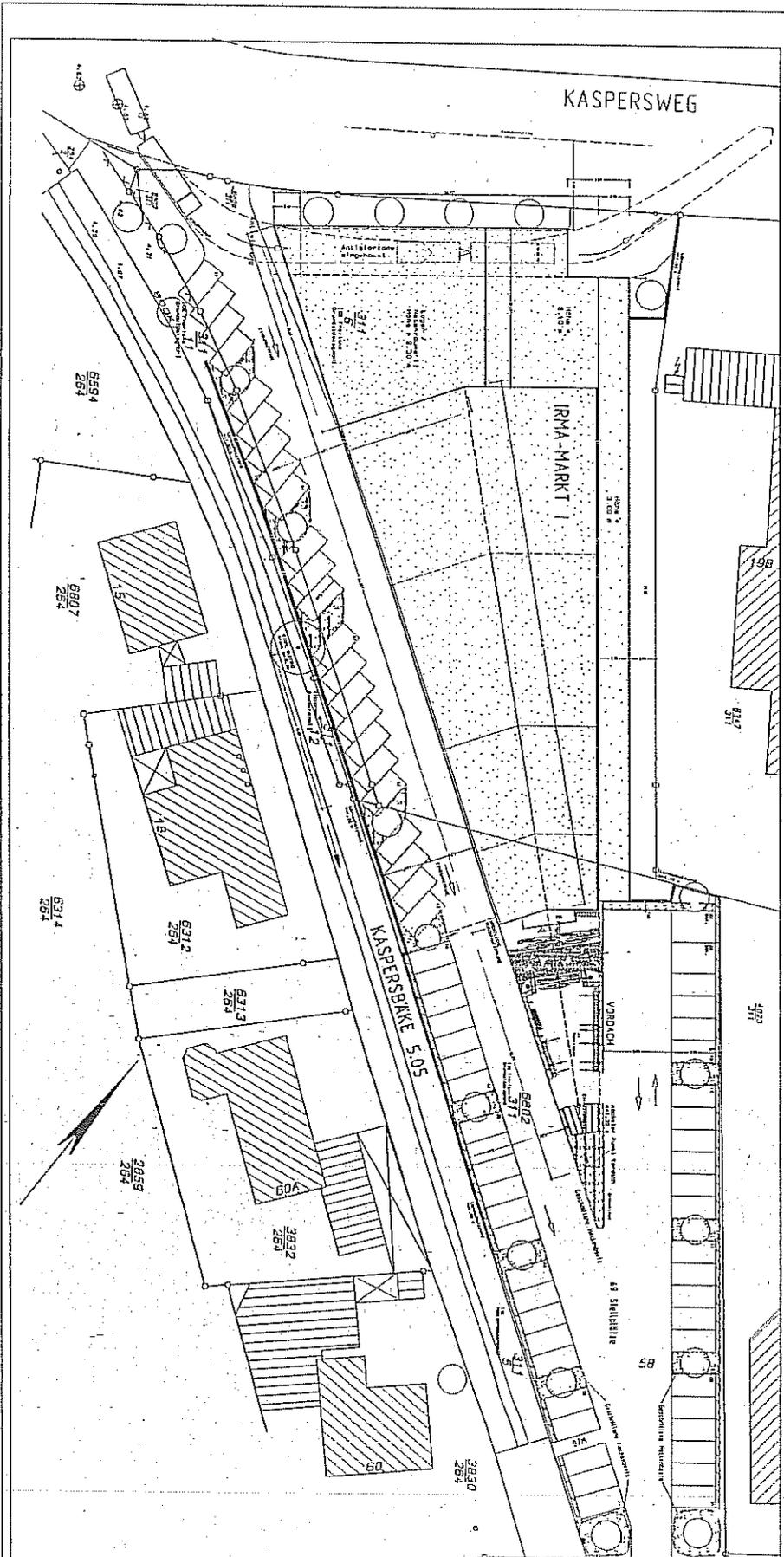
---



# Lageplan/Grundriss

---

---



KASPERSWEG

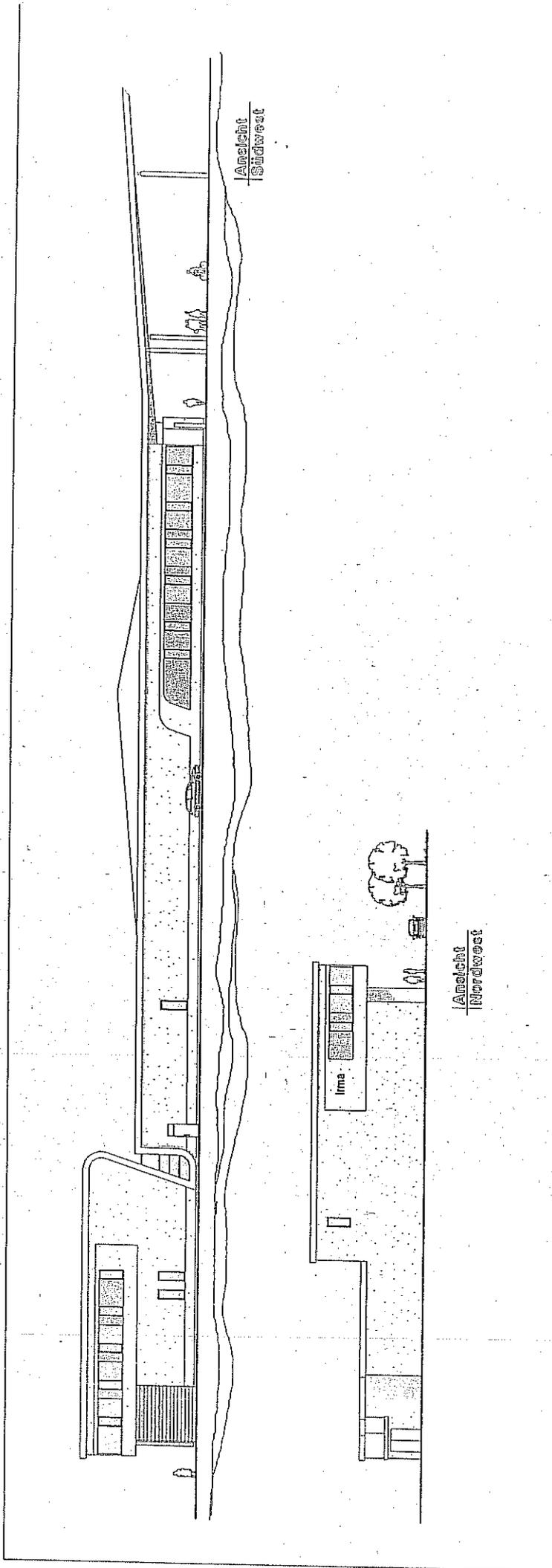
IRMA-MARKT I

KASPERSBAKE 505

EDEWECHTER LANDSTRASSE

<p><b>Architectural Data</b></p> <p>Project Name: <b>KASPERSBAKE 505</b></p> <p>Client: <b>Edewechter Landstrasse</b></p> <p>Address: <b>Kaspersbake 505, Edewechter Landstrasse</b></p> <p>Scale: <b>1:500</b></p> <p>Date: <b>1980</b></p>	
<p><b>Legend</b></p> <p>--- Building Footprint</p> <p>--- Roof Level</p> <p>--- Plot Boundary</p> <p>--- Street</p>	
<p><b>Notes</b></p> <p>1. All dimensions are in meters.</p> <p>2. The ground level is indicated by the dashed line.</p> <p>3. The building is to be constructed according to the plans.</p>	
<p><b>Scale</b></p> <p>1:500</p>	
<p><b>Project Information</b></p> <p>Project No.: <b>003W</b></p> <p>Sheet No.: <b>1</b></p>	
<p><b>Architect</b></p> <p><b>Edewechter Landstrasse</b></p> <p>Edewechter Landstrasse 1</p> <p>10000 Edewechter Landstrasse</p>	

# Ansichten



# Projektbeschreibung

# Projektbeschreibung

(§5 Bau VorVO)

Anmerkung:

Zutreffendes bitte ankreuzen oder ausfüllen.

Bauherr

(Name, Vorname, Anschrift, Telefon)

Frerichs GrundstücksGmbH & Co. KG  
von-Borries-Str. 7  
26127 Oldenburg  
Tel.: 0441-67830

Entwurfsverfasser

(Beruf, Name, Vorname, Anschrift, Telefon)

Dipl.-Ing Jochen Rehling & 9°architecture  
Bremer Str. 46  
26135 Oldenburg

## 1 Vorhaben und Grundstück

### 1.1 Bezeichnung des Bauvorhabens

Neubau eines Lebensmittelmarktes (irma-Markt) mit einer Verkaufsfläche von max. 1600 m<sup>2</sup>, davon mind. 70% Verkaufsfläche für Lebensmittel (jeweils einschließlich möglicher Konzessionäre)

### 1.2 Lage des Grundstücks

(Gemeinde, Straße, Hausnummer, Ort)

26131 Oldenburg, Edewechter Landstr. 58, Kaspersweg 21

## 2 Grundstücksbeschaffenheit und Erschließung

### 2.1 Derzeitige Nutzung

(Oberflächenbeschaffenheit und Nutzung)

Kaspersweg 21: eh. Bowlingcenter (bereits abgebrochen), Edewechter Landstr. 58: Raiffeisenmarkt

### 2.2 Baugrund

> 200 kN/qm, Sandboden

## 3 Ausführung des Gebäudes

Das Gebäude wird in massiver Bauweise in Mauerwerk errichtet. Außen wird der Baukörper farbig verputzt, im Eingangsbereich und Vorkassenzone befinden sich Glasfassaden. Die Geschoßdecke zum Obergeschoß wird in Stahlbeton ausgeführt.

Die Dachkonstruktion wird im Verkaufsbereich als sichtbare Holzkonstruktion ausgebildet.

Das weit auskragende Vordach wird als Stahlkonstruktion erstellt.

## 4 Außenanlagen

### 4.1 Befestigung der Verkehrswege (z.B. Wohnwege, Zugangswege, Stellplätze, Zufahrten)

Verkehrswege entspr. Lärmschutzgutachten:  
Betonsteinpflaster fugenlos oder Asphalt  
Stellplätze : teilweise Rasengitterstein

## 5. Weitere Erläuterungen

Mit der Verlagerung wird eine den Marktbedingungen angepasste Erweiterung der Verkaufsfläche auf max. 1.600 m<sup>2</sup> durchgeführt. Der Lebensmittelanteil beträgt mindestens 70%. Im Eingangsbereich sind ein Backshop sowie ein Verkaufsstand für Blumen vorgesehen.

Nach Fertigstellung des Lebensmittelmarktes wird der am Standort vorhandene Raiffeisenhandel an den ehemaligen Standort des irma-Marktes verlagert. Dies bedeutet, dass kurzzeitig beide Märkte am Standort Edewechter Landstraße 58 betrieben werden.

Der geplante Lebensmittelmarkt wird im rückwärtigen Grundstücksteil, im Bereich des ehemaligen Bowlingcenters errichtet. Die Stellplätze für BesucherInnen und Mitarbeiter werden im vorderen Grundstücksbereich im Wesentlichen mit Ausrichtung zur Edewechter Landstraße und entlang der Kaspersbäke angeordnet. Die vollständige Anzahl der Stellplätze kann erst hergestellt werden, wenn der Raiffeisenmarkt in das bestehende und modernisierte Gebäude des irma-Marktes an der Edewechter Landstraße 34 umgesiedelt und das vorhandene Gebäude abgerissen ist. Für die Dauer der Umbauarbeiten am Standort Edewechter Landstraße 34 stehen dem Raiffeisenmarkt und dem irma-Markt für eine Übergangszeit von ca. 6 Monaten insgesamt ca. 45 Stellplätze zur Verfügung.

Geplant ist ein „keilförmiger“ Baukörper mit weit auskragendem Vordach im Eingangsbereich. Der Baukörper ist überwiegend eingeschossig und mit einem Flachdach geplant. Zum Kaspersweg wird der Baukörper zweigeschossig errichtet. Im Obergeschoss befinden sich neben weiteren Lagerflächen die notwendigen Büro- und Sozialräume für die Mitarbeiter.

Der Eingangsbereich des Marktes befindet sich im südlichen Teil des Gebäudes und orientiert sich zur Edewechter Landstraße.

Die Andienungsrampe befindet sich auf der Nordseite des Gebäudes. Die Anlieferung erfolgt über Außenrampen. Der Anlieferungsbereich des Marktgebäudes ist vollständig eingehaust. Die tägliche Anlieferung erfolgt durch maximal 3 Lkw.