

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 (August-Wilhelm-Kühnholz Straße / Lehmkuhl)

1. Anlass und Ziel der Planung

Aufgrund von beabsichtigten Expansionen der Fa. Lehmkuhl, einem Fachgroßhandel für Fahrräder, Elektroartikel, Leuchten u. ä., auf dem Betriebsgelände im Bereich der August-Wilhelm-Kühnholz-Straße und der Gerhard-Stalling-Straße sind Teile des Bebauungsplanes S-529 und S-619 der Stadt Oldenburg zu überplanen. Für die geplante Erweiterung wurde ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt, der über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 planungsrechtlich abgesichert werden soll.

In diesem Zusammenhang möchte die Stadt Oldenburg auch Teile des Bebauungsplanes Nr. S-619 nordöstlich der Gerhard-Stalling-Straße zur besseren Nutzbarkeit der Grundstücksfläche überplanen. Parallel zur Gerhard-Stalling-Straße ist eine Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt, die zur Sicherung des Flächenbedarfs für eine Anrampung der Straße in Zusammenhang mit einem angedachten Brückenbauwerk über eine herzustellende Gleisanlage (s. Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg) vorgesehen war. Diese Gleisplanung ist nicht mehr aktuell, so dass auf die Nicht-Bebauung dieser Flächen verzichtet werden kann.

Die Einbeziehung der Verkehrsflächen der Gerhard-Stalling-Straße und des Bereiches nordöstlich davon soll auf der Grundlage des § 12 (4) BauGB erfolgen, wonach einzelne Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden können.

Für die erweiterte Nutzung des Lehmkuhl-Geländes wurde ein Konzept erarbeitet, das den Warenausgang des Betriebes wie bisher auf dem südöstlichen Teil des Grundstückes über die August-Wilhelm-Kühnholz-Straße belässt. Für den Wareneingang ist eine neue Zu- und Ausfahrt über die Gerhard-Stalling-Straße vorgesehen. Die LKW sollen von hier rückwärts auf das Lagergebäude zufahren und nach Entladung das Firmengelände über diese Straße wieder verlassen. Es werden hier gleichzeitig drei LKW entladen werden können.

Um die Lagermöglichkeiten zu vergrößern und die Logistik des Betriebes zu verbessern, soll das Lagergebäude in nordwestlicher Richtung um ca. 30 m erweitert werden. Dadurch vergrößert sich die Grundfläche des Gebäudes um ca. 3.165 m².

Zu dem Konzept wurden auch Alternativlösungen auf dem Grundstück entwickelt, innerhalb derer eine Beanspruchung des gehölzbestandenen Walles vermieden wird, der das Betriebsgrundstück vom Drielaker Kanal trennt.

In einer ersten Variante wurde eine kleinteilige Erweiterung des Lagergebäudes in westliche Richtung mit Wareneingang im Norden und Warenausgang im Süden geprüft. Die Erweiterung wäre jedoch zu kleinteilig, die zu lagernden Waren würden sich in der innerbetrieblichen Logistik blockieren.

In einer zweiten Variante war eine Erweiterung des Gebäudes in südwestlicher Richtung (zum Betrieb DEUS) Gegenstand der Untersuchung. Der Eingang soll hier von Westen

erfolgen, der Ausgang im Süden. Innerhalb dieser Variante ist die Gebäudeerweiterung nicht ausreichend, zudem der Anlieferungsbereich für LKW mit ihren benötigten Schleppkurven zu klein.

Im dritten Vorschlag wurde eine Erweiterung der Lagerhalle um 8,50 m in nordwestlicher Richtung geprüft. Damit könnte der Wall erhalten bleiben. Hierbei ist jedoch der Flächengewinn in Zusammenhang mit dem Gebäudebestand nicht ausreichend, zudem wären hierbei logistische Probleme mit ein- und ausgehenden Waren unausweichlich.

In der schließlich gewählten Variante wurde eine ca. 30 m breite Erweiterung nach Nordwesten abgeprüft. Der Warenausgang soll von Südwesten erfolgen, der –eingang im Nordosten der erweiterten Halle. Die zusätzliche Größe von ca. 3.165 m² wird den betrieblichen Anforderungen gerecht. Innerhalb des Gebäudes ist eine Trennung der eingegangenen und der ausgehenden Waren möglich. Aus diesem Grunde sollte diese Variante gewählt werden.

2. Grundsätzliche Vorgaben

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan 1996 stellt die Flächen im Planbereich entlang der Gerhard-Stalling-Straße als gewerbliche Baufläche und im Bereich des Drielaker Kanals als Hauptgrünzug dar. Durch die Planungen wird in die Grünflächen eingegriffen. Daher wird im Parallelverfahren die Änderung Nr. 41 des Flächennutzungsplanes zur Umwandlung von Grünflächen in gewerbliche Bauflächen durchgeführt.

Für das Lehmkuhl-Gelände und die nordöstlich und südwestlich angrenzenden Flurstücke gilt überwiegend der Bebauungsplan S- 529 mit Stand vom 30.04.1981.

Hier ist ein eingeschränktes Industriegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Baumassenzahl von 3,5 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist mit maximal drei festgesetzt. Zudem gilt die Sonderbauweise, die Gebäudelängen von über 50 m zulässt. Nicht zulässig als mögliche Nutzung sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche von über 1.500 m² und Verbrauchermärkte mit einer Geschossfläche von über 800 m². Weiterhin gelten im eingeschränkten Industriegebiet die Planungsrichtpegel (Lärmimmissionsgrenzwerte) von 70/60 dB(A) tags/nachts.

Parallel zum Drielaker Kanal, einem Gewässer II. Ordnung außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes S-529, ist ein 5 m breiter Wanderweg und daran anschließend ein 15 m breiter Grünstreifen als Schutzfläche mit Lärmschutzvorkehrungen (z. B. ein bepflanzter Lärmschutzwall mit Mindesthöhe von 3,50) festgesetzt.

Für die Gerhard-Stalling-Straße selber sowie für unterschiedlich breite Streifen um diese Verkehrsfläche herum gilt der Bebauungsplan S-619. Dieser überplant einen Teil des Bebauungsplanes S-529 und setzt für diesen Teilbereich eine öffentliche Verkehrsfläche und Bereiche ohne Bebauung fest. Innerhalb dieses Bereiches sind nur bauliche Anlagen zulässig, die einer späteren Nutzung als Fläche für Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers nicht entgegenstehen.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet gehört zu einem Quartier, das überwiegend gewerblich oder industriell genutzt wird. Es ist Teil des Gewerbegebietes Tweelbäke-West, das über die Gerhard-Stalling-Straße an die Bremer Heerstraße und die BAB 28 angebunden ist. Für das Quartier und die angrenzenden Bereiche ist ein Stadtteilkonzept

(„Stadtteilentwicklungsplan Krusenbusch/Tweelbäke“) aufgestellt worden, aus dem abgeleitet ist, dass die gewerblichen Bauflächen durch Grünzüge zu gliedern sind. Eine der Hauptgrünzüge verläuft dabei parallel zum Drielaker Kanal. Bis zur Gerhard-Stalling-Straße sollte zum damaligen Planungsstand von Südwesten kommend zudem eine Bahntrasse geführt werden. Die Bahntrasse ist jedoch nicht umgesetzt worden, die Grünzüge tragen hingegen zu einer Auflockerung des Gewerbegebietes bei.

Das Plangebiet wird in nordwestlicher Richtung durch den Drielaker Kanal, einem Gewässer II. Ordnung, und in südlichen, östlichen und westlichen Richtungen durch bebaute Bereiche der Fa. Lehmkuhl und anderer Gewerbebetriebe begrenzt. Innerhalb des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 befindet sich ein Teilabschnitt der Gerhard-Stalling-Straße. Im übrigen stellt sich der Geltungsbereich S-529 des vorliegenden Bebauungsplanes überwiegend unbebaut und als Grünflächen dar. Vor dem Grundstück August-Wilhelm-Kühnholz-Straße 7 – 9 wird ein Bereich auch als Stellplatz genutzt.

Der Bereich parallel zum Drielaker Kanal stellt sich als bepflanzter Wall dar, der in der Vergangenheit aus Gründen des Lärmschutzes errichtet wurde. Zudem verläuft zwischen Kanal und Lärmschutzwall ein Fußweg, der jedoch nicht ausgebaut ist. Der Kanal ist randlich intensiv gehölzbestanden.

Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen stellen sich mit Ausnahme der Grün- und Wasserflächen am Drielaker Kanal überwiegend als bebauter Bereich dar. Südwestlich an das Plangebiet schließen weitere Betriebe der Logistikbranche an. Diese sind insbesondere durch großflächige Hallenbauten und weitere versiegelte Flächen für Rangierverkehre geprägt.

Innerhalb der Industrie- und Gewerbeflächen sind teilweise Dienstleistungsunternehmen z. B. in Zusammenhang mit Messebau oder Sanitäreinrichtungen vorhanden.

Die Zufahrt zu dem Lehmkuhl-Betriebsgelände erfolgt derzeit von der August-Wilhelm-Kühnholz-Straße. Die Straßenräume weisen nur geringe Gestaltungsqualitäten auf.

2.3 Restriktionen

Naturräumlich bedeutsame Landschaftsbestandteile sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 der bepflanzte Wall und die Gehölzstrukturen innerhalb der Grünzone am Drielaker Kanal.

Der bepflanzte Wall ist Bestandteil eines großflächig festgesetzten Grünsystems und verbindet den Stadtteil Krusenbusch mit Drielake/Neuenwege. Der Drielaker Kanal verläuft als gehölzbestandene Struktur von der südlichen Stadtgrenze (Sprungweg) durchgehend bis zum Drielaker See und stellt damit ein wichtiges Element der innerstädtischen Biotopvernetzung dar.

Aufgrund des Baumbestandes und der Nähe zum Drielaker Kanal ist davon auszugehen, dass das Gebiet als Lebensraum für Fledermäuse von Bedeutung ist. Zur Beurteilung der Betroffenheiten durch die Planung wurde eine Erfassung des Fledermausaufkommens vorgenommen. Relevante Funde wurden jedoch allein im Baumbestand am Drielaker Kanal gemacht, der jedoch erhalten bleibt.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden entsprechend des Oldenburger Bilanzierungsmodells bewertet. Dabei werden auch die Eingriffe in die Biotopvernetzung und die Unterbrechung der Grünverbindung als Grünzug hinsichtlich der Bedeutung für das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung dargestellt und berücksichtigt. Es wird

ein Umweltbericht erarbeitet, der u. a. diese Belange berücksichtigt.

Die das Plangebiet querenden oder angrenzenden Straßen sind überwiegend nur durch gewerblich orientierten Verkehr belastet. Im übrigen ist der Bereich durch Gewerbelärm vorbelastet.

Der Drielaker Kanal ist ein Gewässer II. Ordnung des Entwässerungsverbandes Wüstring. Nach Satzung dieses Verbandes ist ein Streifen von 10 m Breite entlang des Gewässers von baulichen Anlagen (hierzu gehören auch Zuwegungen u. ä.) freizuhalten, Abweichungen sind mit Zustimmung des Entwässerungsverbandes jedoch möglich. Der Entwässerungsverband wurde beteiligt. Er äußerte keine Bedenken, sofern der Wanderweg am Drielaker Kanal, der auch zur Unterhaltung des gewässerbegleitenden Gehölzbestandes benötigt wird, erhalten bleibt. Der Weg ist von der Planung nicht betroffen.

2.4 Umweltbericht (Zusammenfassung)

Durch die Planungen sollen insbesondere Erweiterungsflächen für einen gewerblichen Betrieb geschaffen werden. Mit Verwirklichung der Planung ist vor allem der Verlust der Gehölze des Lärmschutzwalles als Eingriff zu werten. Nur eine kleine Teilfläche kann unter dem Vermeidungsaspekt an der Gerhard-Stalling-Straße erhalten bleiben. Darüber hinaus werden Scherrasenbestände und bereits versiegelte Flächen beansprucht und überplant. Vor allem aufgrund des hohen Versiegelungsgrades in Industriegebieten sind erhebliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gegeben.

Externer Ausgleich ist auf den nördlich gelegenen städtischen Flächen (Gem. Osternburg, Flur 12, Flurstücke 31/13, 29/32), die derzeit als Intensivgrünland genutzt werden und durch die Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen in der Wertigkeit für Arten und Lebensgemeinschaften und für eine ungestörte Bodenentwicklung aufgewertet werden, möglich.

3. Inhalt des Plans

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sollen aufgrund des konkret geplanten Vorhabens als eingeschränktes Industriegebiet (Gle) festgesetzt werden. Hier sind Flächen für ein Lagergebäude, (private) Verkehrsfläche und Stellplatzbereiche geplant. Ebenfalls als eingeschränkte Industriegebiete werden die Flächen nordöstlich der das Plangebiet querenden Gerhard-Stalling-Straße ausgewiesen. Diese Festsetzungen orientieren sich an den Ausweisungen der Bebauungspläne S- 529 und S- 619.

Für die Gerhard-Stalling-Straße wird eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Fläche beinhaltet einen beidseitigen Fuß- und Radweg sowie bereichsweise ebenfalls beidseitig Pflanzstreifen für Straßenbäume. Teilweise sind diese Anpflanzungen auf der nordwestlichen Seite der Straßenverkehrsfläche jedoch nicht möglich, weil dies mit den Flächenansprüchen des Rangierverkehrs kollidieren würde.

3.2 Die weiteren Festsetzungen

3.2.1 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird keine Grundflächenzahl festgesetzt, weil sich die Versiegelung und die Bebaubarkeit aus dem Vorhaben ableitet. Für die geplante Hallenerweiterung wird angepasst die Baugrenze festgesetzt. Entsprechend der bestehenden Festsetzungen innerhalb der angrenzenden (eingeschränkten) Industriegebietsflächen wird für das Baugebiet nordöstlich der Gerhard-Stalling-Straße die Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt.

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die auch Gebäudelängen von über 50 m zulässt.

Die maximale Höhe des Gebäudes wird mit maximal 10,0 m festgesetzt. Dabei sind Ausnahmen für technisch bedingte Anlagenteile zulässig. Mit Hilfe der Regelungen zur Gebäudeentwicklung werden unmaßstäblich große Gebäudeeinheiten verhindert.

Die Stellplatzflächen sollen den Planungen zufolge aus wasserdurchlässigen Materialien hergestellt werden, zudem werden sie durchgrünt. Dies ist entsprechend jeweils durch textliche Festsetzungen gesichert. Auch die weiteren Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden sich hier überwiegend an denen des Bebauungsplanes S-529 orientieren. Es wird auch hier eine abweichende Bauweise festgesetzt, die Gebäudelängen von über 50 m zulässt.

3.2.2 Immissionsschutz

Entsprechend der Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne werden eingeschränkte Industriegebiete festgesetzt. Die Einschränkungen beziehen sich hier auf die Immissionssituation. Es sind demzufolge nur Anlagen und Nutzungen zulässig, die in einem eingeschränkten Industriegebiet zulässig sind und von denen etwas niedrigere Emissionen ausgehen als von einem uneingeschränkten Industriegebiet.

3.2.3 Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet grenzt am nördlichen Gebietsrand unmittelbar an den Hauptvorfluter Drielaker Kanal, Gew. II. Ordnung. Das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser kann dort eingeleitet werden. Die maßgebende Bemessungsregenspende in den Drielaker Kanal ist mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Ggf. ist eine Regenrückhaltung im Gebiet vorzusehen. Die Rückhaltung kann über Staukanäle oder bei Eignung des Bodens über Kiesrigolen erfolgen.

3.3 Verkehrsflächen

Die Verkehrsfläche im Plangebiet wird als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Breite der festgesetzten Verkehrsfläche lässt eine 6,50 m breite Fahrbahn mit beidseitigen Fuß- und Radweg und eine teilweise beidseitige Baumpflanzung zu, um den Straßenraum zu gestalten.

3.4 Grünordnerische Festsetzungen

Es wird festgesetzt werden, dass für je fünf Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbaum anzupflanzen ist. Damit wird eine Durchgrünung des Stellplatzbereiches erreicht.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung kann in den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der August-Wilhelm-Kühnholz-Straße abgeleitet werden. Zur Oberflächenentwässerung sind u. U. Maßnahmen für die Regenrückhaltung zu treffen. Von der Grundstücksfläche darf eine Abflussmenge von 1,5 l (s x ha) in die Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt Oldenburg geleitet werden.

3.6 Bodenschutz / Altlasten

Altlasten sind nach Aktenlage nicht bekannt. Eine Auswertung alliierter Luftbilder zeigt keine Bombardierungen innerhalb des Planungsbereiches.

3.7 Emissionen / Immissionen

Durch die geplanten Erweiterungen der gewerblichen Nutzungen ist von zusätzlichen Lärmemissionen auszugehen. Aus diesem Grunde haben entsprechende Untersuchungen (s. Büro Zech GmbH: Schalltechnischer Bericht Nr. LL 3889.1/01) stattgefunden. In diese Beurteilung wurde auch der nächtliche LKW-Verkehr mit aufgenommen. Als relevante Immissionspunkte wurden dabei gewählt:

- Ein Wohnhaus im westlich angrenzenden Teil des Industriegebietes
- zwei Immissionspunkte an den Baugrenzen des nördlich gelegenen allgemeinen Wohngebietes
- ein Immissionspunkt an der Baugrenze des östlich gelegenen Teiles des Industriegebietes
- zwei Immissionspunkte an den Baugrenzen des nördlich gelegenen Gewerbegebietes

Den Ergebnissen war entnehmen, dass durch den vorhandenen Betrieb der Firma Lehmkuhl einschließlich der geplanten Erweiterung an allen Immissionspunkten sowohl tags als auch nachts die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Somit hält der zukünftige Gesamtbetrieb die zulässigen Werte gemäß TA Lärm ein und es sind keine weiteren textlichen oder zeichnerischen Festsetzungen zu treffen.

4. Umweltbericht

4.1 Einleitung

4.1.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 25 sieht zum einen die planungsrechtliche Absicherung der Erweiterung eines Industriegebietes zwischen Drielaker Kanal und August-Wilhelm-Kühnholz mit Änderungen der Festsetzungen aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan S-529 vor, zum anderen ist die Anpassung von Festsetzungen aus dem Bebauungsplan S-619 vorgesehen.

Eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes ist ebenfalls notwendig.

Zur Verdeutlichung der vorhabenbezogenen Änderungen werden die gültigen Festsetzungen den Planungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gegenüber gestellt:

Bebauungsplan S-529	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25
<ul style="list-style-type: none"> ○ Schutzfläche gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB Lärmschutzwall mit Bepflanzung ○ Eingeschränktes Industriegebiet (GRZ 0,6) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Eingeschränktes Industriegebiet ○ Eingeschränktes Industriegebiet (Erweiterung der Bauflächen)
Bebauungsplan S-619	
<ul style="list-style-type: none"> ○ Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. (Fläche für Aufschüttung) ○ Straßenverkehrsfläche 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Grünfläche (Erhalt Wall und Bepflanzung) ○ Eingeschränktes Industriegebiet (ggf. Stellplätze) ○ Ausbau Gerhard-Stalling-Straße ○ Straßenverkehrsfläche

4.1.2 Ziele des Umweltschutzes

In der nachstehenden Gegenüberstellung sind gemäß Anlage zu § 2 (4) und § 2 a BauGB die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, dargestellt, und es wird dargelegt, wie die Ziele bei der Aufstellung des B-Planes berücksichtigt werden.

Ziele des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG)	Berücksichtigung in der Planung
<p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes lässt sich i. d. R. nicht im gleichen Maß aufrecht erhalten wie in der Ursprungslandschaft. Ein dementsprechender außergebietlicher Ausgleich ist umzusetzen.</p>
<p>Der Naturhaushalt ist so zu sichern, dass die den Standort prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen erhalten, entwickelt oder wiederhergestellt werden. Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sind zu unterlassen oder auszugleichen. Empfindliche Bestandteile des Naturhaushalts dürfen nicht nachhaltig geschädigt werden.</p>	<p>Erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind auszugleichen.</p>
<p>In besiedelten Bereichen sind noch vorhandene Naturbestände und ökologisch bedeutsame Kleinstrukturen zu erhalten und zu entwickeln.</p> <p>Die biologische Vielfalt ist zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten.</p>	<p>Teilbereiche des baumbestandenen Lärmschutzwalls bleiben</p>
<p>Die nicht erneuerbaren Naturgüter sind sparsam und schonend zu nutzen. Sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie nachhaltig zur Verfügung stehen.</p>	<p>Die Planung bezieht sich auf einen innerstädtischen und weitgehend überformten Bereich. Dadurch bleibt der Flächenanspruch auf die nicht erneuerbare freie unbebaute Landschaft reduziert.</p>
<p>Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswerts der Landschaft sind zu vermeiden.</p>	<p>An landschaftsprägenden Elementen bleiben die Gehölz-Altbestände am Drielaker Kanal unberücksichtigt.</p>
<p>Historische Kulturlandschaften und -landschaftsteile von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler, sind zu erhalten.</p>	<p>Bau- und Bodendenkmäler sind von der Planung nicht betroffen.</p>

Ziele des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG)	Berücksichtigung in der Planung
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.	Die versiegelten Böden sind weitgehend funktionslos.
Ziele des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) Niedersächsische Wasser-gesetzes (NWG)	Berücksichtigung in der Planung
Verunreinigungen des Wassers oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften sind zu verhindern. Die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts ist zu erhalten.	Mit Verwirklichung der Planung sind keine zusätzlichen Verunreinigungen zu erwarten.
Eine Vergrößerung und eine Beschleunigung des Wasserabflusses sind zu vermeiden.	
Ziele des Bundesimmissions-schutzgesetzes (BImSchG)	Berücksichtigung in der Planung
Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) geschützt werden.	Lärmschutzaspekte werden berücksichtigt
Schutzgebiete und geschützte Objekte	
Es sind keine geschützten Bereiche betroffen.	
Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan	Berücksichtigung in der Planung
Besondere naturschutzfachliche Ziele aus regionaler und lokaler Sicht liegen für das Plangebiet nicht vor.	

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Der ursprüngliche naturräumliche Hintergrund der Landschaftseinheit Oldenburger Moore ist durch die großflächige Versiegelung und Aufschüttung sowie die umgebende Bebauung vollständig überformt. Lediglich der am nördlichen Rand des Plangebietes verlaufende Drielaker Kanal stellt den Naturraumbezug zur Umgebung her.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Zur Erfassung der aktuellen Ausprägung des Gebietes wurden im Juni 2007 die örtlichen Biotoptypen¹ kartiert und in der Abbildung Nr.1 dargestellt.² Zudem wurde das Gebiet im Mai 2007 vor dem Hintergrund einer artenschutzrechtlichen Prüfung in Bezug auf Habitatvorkommen von Fledermäusen, Spechten etc. begangen. Das Ergebnis ist im folgenden kurz zusammengefasst, das Gutachten insgesamt ist im Anhang aufgeführt.

Für die Eingriffsbeurteilung sind die aktuellen Bestände nur von untergeordneter Bedeutung, da die bestehenden Bebauungspläne der Stadt Oldenburg rechtskräftig vorliegen und somit die dortigen Festsetzungen relevant sind. Um jedoch die Bedeutung der mittlerweile rund 20 jährigen Bestände besser einschätzen zu können auch in Hinblick auf die artenschutzrechtliche Prüfung werden die Bestände nachfolgend in ihrer aktuellen Ausprägung beschrieben.

Folgende Biotoptypen können abgegrenzt werden (in Klammern: Kürzel gemäß Kartierschlüssel):

Im Norden wird das Plangebiet durch den gehölzbestandenen Lärmschutzwall begrenzt. Dieser etwa 2,9 m hohe und etwa 16 m breite Wall wurde mit einheimischen Laubgehölzarten wie Bergahorn (dominant), Hainbuchen, Eschen und Weiden bepflanzt. Untergeordnet und in der Strauchschicht kommt Feldahorn und Holunder hinzu. Aufgrund des dichten Bewuchses wird der Bestand nicht als Lärmschutzwall sondern als Laubgehölz des Siedlungsbereiches (HSE) eingestuft und bewertet.

Den Übergang zum Drielaker Kanal (Kleiner Kanal: FKK) markiert zum einen ein Fußweg, der jedoch infolge mangelnder Pflege als Hochstaudenflur (UHM) mit dominanten Arten wie Gundermann, Giersch, Brennessel und Efeu ausgebildet ist und durch die umgebenden Laubbäume vollständig beschattet ist. Uferbegleitend treten z.T. alte Gehölze (Weiden, Birken und Erlen) auf. Die nördlich angrenzenden Flächen werden als offene Wiesenfläche gepflegt.

Dem Lärmschutzwall zum Gewerbebetrieb vorgelagert ist ein Hochstaudensaum mit Brennesseln (UHM), der in einen artenreicheren Scherrasen (GRR) übergeht, der beiderseits der Gerhard-Stalling-Straße in einer Breite von mindestens 15 m ausgebildet ist. Diese Fläche beiderseits der Straße ist im Bebauungsplan Nr. S-619 als Fläche für Aufschüttung von der Bebauung freigehalten. Im südlichen Bereich sind beiderseits je drei Laubbäume (Eichen bzw. Birken) angepflanzt.

Die Gerhard-Stalling-Straße ist bereits als gepflasterte Zuwegung (TFZ) zum Gewerbegebiet umgesetzt, jedoch noch nicht in der im B-Plan festgesetzten Breite.

Angrenzende Straßen sind schon als Asphaltstraßen (TFB) ausgebaut.

Das Biotoppotenzial des Gehölzbestandes auf dem Lärmschutzwall und vor allem der uferbegleitenden Gehölze für Arten und Lebensgemeinschaften ergibt sich aus der Kombination Gehölze, Gewässer und offene Wiesenabschnitte, also weitgehend nördlich der Plangebietes. Das Gutachten zum Artenschutz kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Plangebietes, also die Gehölze des Lärmschutzwalles keine Fledermausquartiere bereitstellen, jedoch die verbleibenden Gehölze am Drielaker Kanal.

1 Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, 2004
2 s. Anlage

Boden, Wasser, Klima/Luft

Die ursprünglichen Bodenverhältnisse des Plangebietes weisen einen Gley-Podsol auf, der sich auf Sand mit lehmigen Sand im Untergrund (Geschiebelehm) entwickelt hat.

Mit der Umsetzung des Lärmschutzwalles, den Versiegelungen und Verdichtungen des Industriegebietes und der Straße fand jedoch bereits eine deutliche Überformung natürlicher Bodenstrukturen statt.

Der Wasserhaushalt ist durch die großflächige Versiegelung, Verdichtung und Aufschüttung gleichfalls stark eingeschränkt. Gemäß der digitalen Bodenkarte liegt der mittlere Grundwasserhochstand bei 6 dm, der mittlere Grundwassertiefstand bei 16 dm.

Oberflächengewässer sind im unmittelbaren Plangebiet nicht ausgebildet, doch verläuft der Drielaker Kanal direkt nördlich des Gebietes – lediglich getrennt durch einen Fußweg.

Die kleinklimatischen Verhältnisse werden im wesentlichen durch die großflächigen Versiegelungen mit stärkerer Sonneneinstrahlung und vergleichsweise erhöhten Aufwärmung geprägt und zum anderen wirken die Grünzüge des Gesamtstadtteilkonzeptes – insbesondere der Gehölzbestandene Grünzug des Lärmschutzwalles einschließlich des Drielaker Kanals - ausgleichend.

Landschaft

Prägend für das Plangebiet sind die großflächigen und kompakten Gebäude des Industriegebietes an der August-Wilhelm-Kühnholz-Straße und der Gerhard-Stalling-Straße. Neben den massiven Gewerbegebäuden sind versiegelte Parkplätze und Hofflächen verbreitet. Umgebende Grünflächen werden als Scherrasen mit einzelnen Ziersträuchern und Bäumen gestaltet und gepflegt. Auch die Straßen des Gebietes sind nur vereinzelt durch Grassäume und Laubbäume gegliedert.

Nach Norden wirkt der mit Laubbäumen bestandene Lärmschutzwall parallel des Drielaker Kanals blickbegrenzend, jedoch lässt die Durchfahrt der Gerhard-Stalling-Straße den Blick auf das weitere Gewerbegebiet zu. Der Drielaker Kanal als lineares Landschaftselement tritt hingegen kaum hervor. Vielmehr wird der Blick nördlich des Plangebietes durch die begleitenden Gehölze und die unbebaute Freifläche bestimmt.

Die natürliche Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Gesamtbereiches ist durch die umfangreichen Industriebetriebe stark vorbelastet und beeinträchtigt, nur einzelne Elemente zeigen noch den naturraumtypischen Bezug.

Mensch

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch im Umweltbericht sind zum einen gesundheitliche Aspekte, in der Bauleitplanung vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholung-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung³.

Grundsätzlich ist ein Industriegebiet diesbezüglich nur von untergeordneter Bedeutung, jedoch liegt diesem Industriegebiet ein Stadtteilkonzept mit umfangreichen und vernetzenden Grünzügen zugrunde. Dieses umfasst vor allem hier den Grünzug mit dem Drielaker Kanal und dem begleitenden bepflanzten Lärmschutzwall einerseits und

3 Schrödter, W; Habermann-Nieße, K; Lehberg, Frank: Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.), Bonn, 2004

der offenen Grünfläche andererseits. Parallel des Kanals verläuft auch ein Wanderweg, der jedoch weder befestigt noch gepflegt ist, so dass dieser als solcher kaum erlebbar ist und genutzt wird.

Lärm

Der Bereich ist insbesondere durch den Liefer- und Kundenverkehr sowie von der umgebenden gewerblichen Nutzung bezüglich Lärmemissionen vorbelastet (s. Pkt. 3.6. der Begründung). Diesbezüglich wird auch ein eigenständiges Lärmschutzgutachten erstellt.

Freizeitfunktionen

Das Plangebiet ist im Hinblick auf Freizeitfunktionen ohne Bedeutung. Lediglich außerhalb des Plangebietes parallel des Drielaker Kanals ist ein Wanderweg verzeichnet (s. Mensch).

Kultur und Sachgüter

Im Plangebiet liegen keine Kultur- oder Bodendenkmäler vor. Der Lärmschutzwall ist wie die Straße als ein Sachgut zu fassen.

Wechselwirkungen

Die Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/ Luft als Grundlagen für die Lebensraumqualitäten für Tiere und Pflanzen und für die Gesundheits- und Erholungsvorsorge des Menschen sind nach der derzeitigen Gestalt und Nutzung der Flächen weitgehend eingeschränkt.

4.2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Prognose zur Nichtdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet in seiner derzeitigen Gestalt verbleibt. So werden die Freiflächen des Industriebetriebes und des Straßenraumes weiterhin als Scherrasen genutzt. Eine im Bebauungsplan Nr. S-619 festgesetzte Fläche für Aufschüttungen beiderseits der Gerhard Stalling Straße ist bisher nicht umgesetzt worden und wird auch nicht mehr umgesetzt werden. Der bewachsene Lärmschutzwall wird verbleiben und durch zunehmendes Alter und erhöhte Totholzanteile an Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften zunehmen – insbesondere mit den angrenzenden Freiflächen am Drielaker Kanal. Trotz umgebendem Industriegebiet kann sich hier das Biotoppotenzial weiterhin weitgehend ungestört entwickeln.

4.2.3 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Umsetzung der Planung beinhaltet die Erweiterung von Lagerflächen in nördlicher Richtung, so dass der bestehende Lärmschutzwall überplant wird, zudem erfolgt eine weitere Erschließung zur Gerhard-Stalling-Straße. Die Fläche für Aufschüttungen (Festsetzung aus dem B-Plan S-619) wird überplant und als eingeschränktes Industriegebiet ausgewiesen.

Die Gerhard-Stalling-Straße wird entsprechend den Maßgaben der Bebauungsplanänderung ausgebaut. Neben zwei getrennten Fahrbahnen werden beidseitig Fuß- und Radwege angelegt.

Im folgenden werden die damit verbundenen Umweltauswirkungen mit dem derzeitigen Umweltzustand abgeglichen. Hierzu werden den Biotoptypen/Nutzungen Wertstufen zugeordnet, die in Anlehnung an das Oldenburger Modell erfolgt.

Alter B-Plan (S-529)	Bestand	m²	Wert	Flächenwert
Lärmschutzwall	Bepfl. Lärmschutzwall	2.000	2,5	5.000
Einge. Industriegebiet (Gle)	Scherrasen	1.300	1,0	1.300
	gepflasterte Fläche	1.300	0	
Alter B-Plan (S-619)	Bestand	m²		
Fläche für Aufschüttung	Scherrasen	4.000	1,0	4.000
	gepflasterter Parkplatz	800	0	0
Straßenverkehrsfläche	Gerhard Stalling Straße mit Fußweg	2.200	0	0
Gesamtfläche		11.600		10.300

Planung	m²	Wert	Flächenwert
Eingeschränktes Industriegebiet (Lehmkuhl)	6.980		
Versiegelt (für Zufahrten und Gebäude)	4.210	0	0
Stellplätze mit Rasengittersteinen befestigt	1.470	0	0
Unversiegelte Restflächen (Gestaltungsfläche)	1.300	1,0	1.300
Eingeschränktes Industriegebiet (Stadt Oldenburg) (GRZ 0,6)	1.990		
Versiegelt (0,8)	1.592	0	0
Unversiegelt (0,2)	398	1,0	398
Verkehrsfläche	2.210	0	0
Private Grünfläche (Erhalt Lärmschutzwall)	420	1,5	630
Gesamtfläche	11.600		2.328

Defizit: rund 7.970 Wertpunkte

Bezogen auf die Eingriffsverursacher ergibt sich folgende Aufteilung der Kompensationsansprüche: Der Vorhabenträger verursacht bei Planrealisierung einen Eingriff in Höhe von rund 7.170 Wertpunkten, für die Stadt Oldenburg (für das östlich der Gerhard-Stalling-Straße festgesetzte Industriegebiet auf ca. 2.000 m²) ergibt sich ein Kompensationsdefizit von etwa 800 Wertpunkten. Bei einer anzunehmenden Aufwertung durch Umsetzung von externen Kompensationsmaßnahmen von 1,5 Wertpunkten ergibt sich für den Vorhabenträger eine Kompensationsfläche von 4.780 m², für die Stadt Oldenburg von 530 m².

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Durch die Festsetzungen wird der laubgehölzbestandene Lärmschutzwall auf einer Länge von etwa 120 m überplant. Der Wallkörper wird abgetragen und der Gehölzbewuchs wird bis auf eine nördliche Teilfläche an der Gerhard-Stalling-Straße vollständig beseitigt. Dieser Laubgehölzstreifen besitzt mit dem parallel verlaufenden Drielaker Kanal und der begleitenden Grünzüge Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften, insbesondere der Lebensraumstrukturen (Nahrungs- und Jagdrevier von Fledermäusen).

Darüber hinaus werden Saumbereiche der Gebäude und Straßen sowie als Scherrasen gepflegte Freiflächen überplant, die nur von geringer Biotopwertigkeit sind.

Es wird davon ausgegangen, dass der Drielaker Kanal weder in seiner Struktur noch in der Qualität als Oberflächengewässer von der Planung betroffen wird. Es wird zwar der Gehölzbestand des Lärmschutzwalles entfernt, jedoch verbleibt als Pufferzone noch der Wanderweg und der kanalbegleitende Gehölzbestand, so dass nicht mit erheblichen Veränderungen des Wasserzuges (Besonnung, Aufheizung etc.) auszugehen ist. Der Verlust des Lärmschutzwalles führt somit nicht zu einem Eingriff in das Gewässer (Drielaker Kanal).

Mit der Verwirklichung der Planung auf den direkt betroffenen Flächen sind erhebliche Beeinträchtigungen für hier vorkommende Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt verbunden. Indirekte Beeinträchtigungen erheblichen Ausmaßes angrenzender Flächen werden nicht angenommen.

Auswirkungen auf Boden, Wasser, Klima/Luft, Wechselwirkungen

Die Erhöhung der Versiegungrate führt zu Verlusten der Bodenfunktionen als Lebensraum und Vegetationsstandort, als Versickerungselement und als Medium für den Boden-Luft-Austausch mit Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt und das Kleinklima.

Somit ist einschließlich der Wechselwirkung gegenüber der derzeitigen Situation mit erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die genannten Schutzgüter zu rechnen.

Beeinträchtigungen des Oberflächengewässers Drielaker Kanal können durch die verbleibende Pufferzone (Wanderweg, Gehölzsaum am Kanal) vermieden werden.

Auswirkungen auf die Landschaft

Am nordwestlichen Rand des Plangebietes wird auf einer Länge von 120 m der gehölzbestandene Lärmschutzwall entfernt, der bisher blickbegrenzend wirkt. Stattdessen wird eine hohe, kompakte Lagerhalle errichtet. Doch wird die Beeinträchtigung auf die westlich angrenzende Freifläche durch die verbleibenden Gehölze entlang des Drielaker Kanals gemindert.

Vor dem Hintergrund der derzeitigen Gegebenheiten beiderseits der Gerhard-Stalling-Straße (Scherrasen, gepflasterter Fußweg und Parkplätze) ist eine Gestaltung der Freiflächen des Industriegebiets auch mit begrünten Parkplätzen keine erhebliche Beeinträchtigung der Landschaft, hier gleichzusetzen mit dem Ortsbild.

Auswirkungen auf den Menschen

Lärm

Die Erweiterung des eingeschränkten Industriegebietes führt nicht zu einer wesentlichen Erhöhung der Lärmauswirkungen (Emissionen) und auch die Inanspruchnahme des Lärmschutzwalles ist aus lärmtechnischer Sicht nicht so relevant, da auch im weiteren Umfeld Industriebetriebe anschließen. Detaillierte Lärmschutzaspekte sind im speziellen Lärmschutzgutachten ausgearbeitet.

Erhebliche Auswirkungen auf Menschen werden durch Einhaltung der Lärmschutzwerte vermieden.

Freizeit

Bisher war das Plangebiet für die Freizeitnutzung ohne Bedeutung. Angrenzend parallel des Drielaker Kanals ist ein Wanderweg ausgewiesen, der aber weder ausgebaut noch gepflegt wird, so dass eine derzeitige, durchgängige Nutzung kaum möglich ist. Dieser Zustand wird nicht durch die Planung verändert, da der Wanderweg nicht innerhalb des Plangebietes liegt. Es werden lediglich die Sichtbeziehungen verändert, da bisher der Blick auf das Gewerbegebiet durch den Lärmschutzwall begrenzt war. Weitreichende Veränderungen der Sichtbeziehungen sind jedoch durch Erhalt der uferbegleitenden Gehölze nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Besondere Kulturgüter werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. An Sachgut ist der bepflanzte Lärmschutzwall zu fassen, der auf einer Länge von 120 m entfernt wird. Die Gerhard-Stalling-Straße wird mit einer Asphaltdecke und einem beidseitigen Rad- und Fußweg ausgebaut.

4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

4.3.1 Vermeidungsmaßnahmen

Wesentliche Vermeidungsaspekte aus Sicht von Natur und Landschaft sind zum einen die Standortwahl und zum anderen der Erhalt wertgebender Landschaftsstrukturen.

So ist die Erweiterung eines bestehenden Betriebes auf unmittelbar angrenzenden Flächen unter diesem Aspekt zu fassen, da lediglich für die Erweiterungsfläche Versiegelungen mit erheblichen Auswirkungen auftreten, während die übrigen Gebäude und Zufahrten weiterhin genutzt werden können.

Darüber hinaus bleibt ein kleiner Teil des Lärmschutzwalles einschließlich der Gehölze bestehen, der als private Grünfläche festgesetzt und somit langfristig gesichert wird.

Der uferbegleitende, wertvolle Gehölzbestand am Drielaker Kanal ist nicht Gegenstand der Planung und wird auch durch den verbleibenden Fußweg noch zusätzlich geschützt.

Bezüglich der Lärmemissionen ist gutachterlich nachgewiesen worden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen auftreten.

4.3.2 Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet

Für die Beseitigung des gehölzbestandenen Lärmschutzwalles und der zusätzlichen Versiegelung von bisher offenen Scherrasenflächen beiderseits der Straße und des bestehenden Betriebes ergibt sich ein Kompensationsdefizit von rund 7.500 Werteinheiten. Diesbezüglich wird eine externe Ausgleichsfläche erforderlich, da aufgrund der Kleinräumigkeit innergebietslich keine Möglichkeiten zur Umsetzung bestehen.

Innergebietsliche Gehölzpflanzungen erfolgen im wesentlichen im Bereich der Stellplätze. Gemäß textlicher Festsetzung ist pro fünf Stellplätze mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sollen im räumlichen Zusammenhang mit den Stellplätzen angelegt werden. Darüber hinaus ist bei der Gestaltung des Straßenraumes eine Baumpflanzung vorgesehen.

Als Pflanzgut werden Bäume mit 16-18 cm Stammdurchmesser (gemessen in ein Meter Stammhöhe) verwendet. In den textlichen Festsetzungen ist eine Liste der zu verwendenden Baumarten vorgegeben.

Die Stellplätze der Erweiterungsfläche sind wasserdurchlässig mit Rasengittersteinen anzulegen, so dass zum einen Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes durch Versickerungsmöglichkeiten vermieden werden können und sich zum anderen beispielsweise Scherrasenpflanzen entwickeln können.

Trotz der Gehölzpflanzungen und der Gestaltung der Verkehrsfläche und Parkplätze ist der Ausgleich nicht sichergestellt. Weitere Maßnahmen zum Ausgleich sind außergebietlich umzusetzen.

4.3.3 Externe Kompensation

Zur Kompensation der Eingriffsfolgen können auf städtischen Flächen im Norden an das Plangebiet angrenzend (Gem. Osterburg, Flur 12, Flurstücke 31/13, 29/32) Maßnahmen umgesetzt werden. Es handelt sich um intensiv genutzte Grünlandflächen zwischen dem Drielaker Kanal und bestehender Gehölzanpflanzung am nördlichen Gewerbegebiet. Um die Gehölzverluste durch die Betriebserweiterung im räumlichen Zusammenhang zu kompensieren, ist es sinnvoll, nach einem offen zu haltenden Korridor vom 10 m am Drielaker Kanal (für die Gewässerunterhaltung sowie als Flugbahn jagender Vögel und Fledermäusen) eine Anpflanzung mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Sträuchern vorzunehmen. Innerhalb des festgesetzten Schutzstreifens der Hochspannungsleitung sind die Bepflanzungen nach der Maßgabe des Leitungsträgers (Höhenbegrenzung) vorzunehmen. Innerhalb des Schutzbereiches sind ausschließlich Sträucher zu pflanzen.

Durch die Umsetzung von Maßnahmen ergibt sich eine Aufwertung gegenüber des aktuellen Zustandes von 1,5 Wertpunkten, so dass bei einem ermittelten Bedarf von rund 7.970 Wertpunkten insgesamt eine Kompensationsflächengröße von rund 5.310 m² benötigt wird. In der Zuordnungsfestsetzung wird geregelt, dass dem Vorhabenträger entsprechend des Eingriffsumfanges eine Kompensationsfläche in der Größe von 4.780 m² zugeordnet wird, während der Stadt Oldenburg entsprechend des Eingriffsumfanges eine Fläche von 530 m² zuzuordnen ist.

Die Sicherung der Flächen und der Maßnahmen erfolgt im Durchführungsvertrag zwischen dem Investor und der Stadt Oldenburg.

4.3.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen ergeben sich zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht, da es sich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes handelt. Bezüglich der Erschließung zur Gerhard-Stalling-Straße und der innergebielichen Aufteilung und Anordnung beispielsweise der Stellplätze sind verschiedene Varianten geprüft worden, wobei die vorliegende Planung das optimierte Ergebnis darstellt.

4.4 Zusätzliche Angaben

4.4.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Besondere Schwierigkeiten traten bei der Zusammenstellung der Unterlagen nicht auf.

4.4.2 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.

Zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen geplant:

Während der geplanten Bau- und Erdarbeiten zu Tage tretende ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde werden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben der Unteren Denkmalschutzbehörde gemeldet.

Während der geplanten Bau- und Erdarbeiten zu Tage tretende Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte werden der Unteren Abfallbehörde gemeldet.

Im 2. und 5. Jahr nach Abnahme des Vorhabens führt die Stadt Ortsbegehungen zur Überprüfung der Gegebenheiten mit Photodokumentation durch. Die Ergebnisse des Monitoring werden protokolliert und zur Einsicht bereitgehalten.

4.4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 25 sichert dem bestehenden Betrieb im nördlichen Bereich Expansionsmöglichkeiten zu. Neben der Erweiterung des Industriegebietes wird auch die Verkehrsfläche erweitert bzw. ausgebaut, so dass sich das Plangebiet insgesamt auf ca. 1,16 ha erstreckt.

Bei der Planung werden die Ziele des Umweltschutzes nach den relevanten Fachgesetzen (Bundes- und Landesnaturschutzgesetz, Bundesbodenschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz, Niedersächsisches Wassergesetz, Bundesimmissionsschutzgesetz) und nach Auswertung der vorhandenen Fachpläne (Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan) unter Einschluss der Maßgaben der Eingriffsregelung berücksichtigt.

Wertgebend für die naturschutzfachlichen Belange sind die im Norden des Plangebietes vorhandenen Laubbäume des Lärmschutzwalles. An weiteren Biotoptypen des Plangebietes sind Scherrasenflächen mit einzelnen, jungen Laubbäumen und bereits versiegelte Hof- und Verkehrsflächen betroffen. Der nördlich an das Plangebiet angrenzende Drielaker Kanal und der südlich das Gewässer säumende Gehölzbestand, die aus Sicht von Natur und Landschaft hohe Wertigkeiten ausweist, sind nicht mehr Gegenstand der Planung und bleiben unberührt.

Für den Menschen ist der Bereich durch die umgebenden Gewerbebetriebe vorbelastet.

Besondere Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

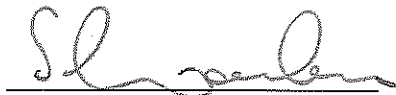
Mit Verwirklichung der Planung ist vor allem der Verlust der Gehölze des Lärmschutzwalles als Eingriff zu werten. Nur eine kleine Teilfläche unter dem

Vermeidungsaspekt an der Gerhard-Stalling-Straße kann erhalten bleiben. Darüber hinaus werden Scherrasenbestände und bereits versiegelte Flächen beansprucht und überplant. Vor allem aufgrund des hohen Versiegelungsgrades in Industriegebieten sind erhebliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gegeben.

Externer Ausgleich ist auf den nördlich gelegenen städtischen Flächen möglich, die derzeit als Intensivgrünland genutzt werden und durch die Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen in der Wertigkeit für Arten und Lebensgemeinschaften und für eine ungestörte Bodenentwicklung aufgewertet werden.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) in seiner Sitzung am 17.12.2007 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, 10.3. April 2008



Oberbürgermeister

