Begründung zur Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes N-297 (Stiekelkamp/Bardieksweg)

1. Anlaß und Ziel der Planung

Am Stiekelkamp ist langjährig ein großflächiger Möbeleinzelhandel vorhanden. Die gewachsene Lage in einem Wohngebiet ist städtebaulich bislang unproblematisch. Es ist daher beabsichtigt, dem Betrieb eine aus wirtschaftlichen Gründen erforderliche Erweiterung zu ermöglichen. Dabei soll sichergestellt werden, daß sowohl die Verträglichkeit mit der umliegenden Wohnbebauung gewahrt bleibt als auch eine Vereinbarkeit mit der Strukturentwicklung des Einzelhandels in der Stadt gegeben ist.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen im Planbereich als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel dar. Der Bebauungsplan 297 setzt hier ein Gewerbegebiet fest. Aufgrund der maßgeblichen Baunutzungsverordnung von 1968 sind in dem Gewerbegebiet auch Einkaufszentren und Verbrauchermärkte, die nicht vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen, zulässig.

In Teilbereichen entlang der südwestlichen Planbereichsgrenze verläuft eine Wallhecke gemäß § 33 Nieders. Naturschutzgesetz. Südlich des Bardieksweges ist ein nach § 28 a Niedes. Naturschutzgesetz besonders geschützter Biotop vorhanden.

Durch den Planbereich verläuft die Nordbäke, ein Verbandsgewässer II. Ordnung Nr. 4.01 der Haarenwasseracht.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Der Planbereich wird dominiert von den baulichen Anlagen des vorhandenen Möbelhauses. Es handelt sich um ein- und zweigeschossige Gebäude überwiegend für Verkauf und Lager. Die Freiflächen im Bereich am Stiekelkamp sind durchgehend gepflastert. Ein Bewuchs ist lediglich an der südwestlichen und nordöstlichen Plangrenze vorhanden. Im rückwärtigen Bereich am Bardieksweg befinden sich noch ungenutzte Freiflächen.

Ein nicht zum Möbelhandel gehörendes Grundstück am Stiekelkamp wird durch ein Wohnhaus und ein gewerblich genutztes Gebäude baulich nur gering ausgenutzt. Die Freiflächen werden überwiegend gärtnerisch genutzt. Das Grundstück ist teilweise mit einer Buchenhecke eingefaßt.

2.3 Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist zum überwiegenden Teil bereits überbaut bzw. versiegelt. Unversiegelte Bereiche befinden sich lediglich in den schmalen Randzonen. Abgesehen von einer Hausgartenfläche am Stiekelkamp existiert lediglich angrenzend an den Bardieksweg eine größere unversiegelte Fläche. Altbaumbestände befinden sich ausschließlich in Form einer Wallhecke am Westrand in Form einer Baumreihe auf dem Hintergrundstück Stiekelkamp 11 sowie entlang des Bardieksweges und auf dem Grundstück Bardieksweg 28. Die gemäß dem Bebauungsplan 297 festgesetzten Pflanzgebote sind nur in Teilbereich realisiert worden. Eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern erfolgte in dieser Hinsicht vor allem am östlichen Plangebietsrand. Darüber hinaus ist am Ostrand des Grundstücks Stiekelkamp 11 eine bis zu 2,50 m breite und 2,00 m hohe Buchenschnitthecke vorhanden, die in nördliche Richtung durch eine jüngere Buchenhecke fortgesetzt wird.

Die Nordbäke quert als Fließgewässer das Plangebiet von Ost nach West und ist in weiten Teilbereichen verrohrt. Am Westrand des Plangebietes verläuft sie östlich der Wallhecke in bedingt naturnaher Weise mit Auskolkungen und jüngeren Gehölzanpflanzungen.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes existiert eine gräserdominierte feuchte Grünlandbrache, in die ein gemäß § 28 a Nieders. Naturschutzgesetz besonders geschütztes Großseggenried mit angrenzenden Flutrasenelementen integriert ist. Darüber hinaus hat sich südlich der Grünlandbrache auf einem 15,00 m breiten Streifen nach Abtrag des Oberbodens eine feuchte Pioniervegetation mit Dominanzbeständen der Flatter- sowie Gliederbinse entwickelt.

Die Stellplatzflächen innerhalb des Plangebietes sind vollständig mit Verbundsteinpflaster versiegelt und weisen keinen Baumbestand auf.

2.4 Bewertung

Der Landschaftsplan der Stadt Oldenburg bewertet das Plangebiet hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Grundwasser, Klima/Luft als Bereich von mittlerer Bedeutung; hinsichtlich des Schutzgutes Vielfalt, Eigenart und Schönheit lediglich als Bereich von eingeschränkter Bedeutung. Im Hinblick auf Arten und Lebensgemeinschaften bewertet der Landschaftsplan das Plangebiet als Bereich von eingeschränkter Bedeutung (C 2, Bereich von wahrscheinlich mittlerer Bedeutung für eine Organismengruppe).

Aus naturschutzfachlicher Sicht sind die gemäß § 33 Nieders. Naturschutzgesetz geschützte Wallhecke am Westrand des Plangebietes sowie das gemäß § 28 a Nieders. Naturschutzgesetz besonders geschützte Großseggenried im nördlichen Bereich des Plangebietes von besonderer Bedeutung. Der Biotop wurde erstmals im Bestand aufgenommen.

Als wertvolle Biotopstrukturen sind darüber hinaus die vorhandenen Altbaumbestände, die Nordbäke am Westrand des Plangebietes, die alte Buchenschnitthecke sowie die feuchte Grünlandbrache im Norden des Plangebietes anzuführen.

Die grundlegenden flächenbezogenen Ziele für das Plangebiet bestehen nach Angaben des Landschaftsplanes der Stadt Oldenburg (Funktionsraum 88) vorwiegend in einer Verbesserung der Gestalt, Qualität der Straßenräume, Entsiegelung und Begrünung, Entwicklung von straßenunabhängigen Grünverbindungen und stadtklimatisch bedeutsamen Strukturen. Wesentliches Ziel ist dabei auch die Sicherung von unversiegelten Flächen sowie die Berücksichtigung einer Regenwasserversickerung innerhalb des Plangebietes.

2.5 Eingriffe in Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan 297 setzt für das Gewerbegebiet im Änderungsbereich eine Grundflächenzahl von 0,4 fest. Aufgrund der maßgeblichen Baunutzungsverordnung von 1968 sind die Grundflächen von Nebenanlagen sowie von Stellplätzen und Garagen nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen, so daß nach diesem Planungsrecht im gesamten Planbereich bis auf die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Eingriffe in Natur und Landschaft zulässige waren. Da die Änderung des Bebauungsplanes nicht zum Ziel hat, die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern einer baulichen Nutzung zuzuführen und damit der Versiegelungsgrad auch nicht erhöht werden kann, bereitet der Bebauungsplan keine Eingriffe in Natur und Landschaft vor.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Für den bestehenden Möbelhandel am Stiekelkamp ist aus betrieblichen Gründen eine Erweiterung der Verkaufs- und Lagerflächen erforderlich. Die Erweiterung ist nur möglich, wenn die im Bebauungsplan 297 festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,5 erhöht wird. Die bauliche Dichte wird damit nicht wesentlich erhöht, zumal die übrigen Maßzahlen unverändert bleiben. Die bislang gegebene Verträglichkeit der gewerblichen Nutzung mit der umliegenden Wohnnutzung wird nicht beeinträchtigt. Auch verkehrliche Probleme sind nicht zu erwarten, da der Kundenverkehr schon aufgrund des Sortiments Möbel im Verhältnis zur Verkaufsfläche sehr niedrig anzusetzen ist.

Durch die zusätzlich geplante Verkaufsfläche wird sich keine spürbare Zunahme ergeben.

Einer Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,5 stehen somit keine Belange entgegen.

Bei der Änderung des Bebauungsplanes 297 ist zu beachten, daß für den Änderungsbereich ein Gewerbegebiet festgesetzt ist, in dem aufgrund der maßgeblichen Baunutzungsverordnung von 1962 auch großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, soweit sie vorwiegend der gemeindlichen Versorgung dienen. Das bedeutet, daß hier im großen Umfang neben Lebensmitteln auch Sortimente angeboten werden können, die vorwiegend der Innenstadt vorbehalten sein sollten. Im Interesse einer ausgeglichenen Versorgungsstruktur im gesamten Stadtgebiet sind daher Festsetzungen erforderlich, die hier regulierend wirken.

Einen gewichtigen Anhalt für die stadtverträgliche Steuerung des großflächigen Einzelhandels bieten die Befunde, Schlußfolgerungen und Empfehlungen, die im Rahmen der Aufstellung eines Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Oldenburg erarbeitet worden sind. Daraus ergibt sich zum einen, daß für die Branche Möbel/Teppich/Heimtextilien ein Wachstum anzustreben ist. Zum anderen wird für den Fall einer Aufgabe des Betriebes die Gefahr erkannt, daß großflächiger Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten angesiedelt werden kann. Als Fazit enthält das Einzelhandelsentwicklungskonzept die Empfehlung, das Baurecht zu überplanen, wobei der innenstadt- und nahversorgungsrelevante Einzelhandel auszuschließen ist.

Dem folgend wird - entwickelt aus dem Flächennutzungsplan - ein Sondergebiet festgesetzt, in dem im wesentlichen nur der Sortimentsbereich Möbel zulässig ist. Dabei wird das Maß der baulichen Nutzung soweit erhöht, daß eine gebietsverträgliche Betriebserweiterung möglich ist.

3.2 Die weiteren Festsetzungen

Neben der Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,5 ergeben sich gegenüber dem im Bebauungsplan 297 festgesetzten Maß der baulichen Nutzung keine grundsätzlichen Änderungen. Verzichtet wird auf die Festsetzung einer möglicherweise einschränkenden Festsetzung der Bauweise, so daß innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im Rahmen der Nieders. Bauordnung den betrieblichen Erfordernissen entsprechend gebaut werden kann.

Da bei gewerblichen Nutzungen die Geschoßhöhe über das übliche Maß hinausgehen kann (z. B. Hochregallager), ist die Festsetzung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Bestimmungsfaktor für die Höhenentwicklung in diesem von Wohnbebauung umgebenden Gebiet allein nicht ausreichend. Das Maß

der zulässigen baulichen Nutzung wird daher ergänzt durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt und unverändert aus dem Bebauungsplan 297 übernommen.

3.3 Erschließung

Der Planbereich grenzt an die Wohnstraßen Bardieksweg und Stiekelkamp, wobei die Erschließung des vorhandenen Betriebes über den Stiekelkamp erfolgt. Die Verkehrsflächen beider Straßen sind ausreichend bemessen. Vergleichbare Untersuchungen haben ergeben, daß das Verkehrsaufkommen bei Möbelhäusern verhältnismäßig gering ist.

Die Schmutzwasserableitung ist durch vorhandene Schmutzwasserkanäle sowohl im Bardieksweg als auch im Stiekelkamp sichergestellt.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt fast ausschließlich über Gräben am nördlichen und südlichen Rand des Planbereichs und weitere Entwässerungsleitungen in die Nordbäke. Nur ein kleiner Bereich entwässert in den Regenwasserkanal Stiekelkamp. Zur Sicherung der Oberflächenentwässerung müssen die vorhandenen Gräben erhalten bleiben.

Durch die große versiegelte Geländefläche im Planbereich erfolgt ein starker Oberflächenwasserabfluß zur Nordbäke. Dieser starke Abfluß trägt mit dazu bei, daß die Nordbäke bei starken Regenereignissen das Oberflächenwasser nicht mehr schadlos abführen kann und im Bereich Meeschweg durch Straßenüberstauungen Schäden entstehen. Die Einleitungsmenge in die Nordbäke muß deshalb durch die Herstellung von Rückhalteanlagen im Planbereich herabgesetzt werden.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aus folgenden Gründen nicht möglich:

- Es stehen bei der starken Flächenversiegelung kaum noch Flächen für eine Versickerung zur Verfügung.

- Bodenuntersuchungen in der Nähe des Planbereiches zeigen eine geringe Tiefe des Grund-/Schichtenwassers, die eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser über technische Versickerungsanlagen nicht zuläßt. Der hohe Grundwasserstand ist auch schon durch die hohen Wasserstände in den vorhandenen Gräben bedingt.

Nach dem Nieders. Wassergesetz ist grundsätzlich der Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Gemäß Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Oldenburg soll die Beseitigung des Niederschlagswassers vorrangig durch Versickerung und Rückhaltung erfolgen. Da dies

nicht möglich ist, müssen Rückhalteanlagen erstellt werden, bei denen nur ein Grundabfluß von 1,5 l/(s x ha) in den Vorfluter zugelassen wird. Wegen der bereits vorhandenen Überlastung der Nordbäke im Unterlauf (Bereich Meeschweg) gilt dies auch für die vorhandene Bebauung.

Einzelheiten der Oberflächenentwässerung/Oberflächenwasserrückhaltung sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu regeln. Dabei ist auch die derzeitige Oberflächenentwässerung des Bardieksweges über die Privatflächen zur Nordbäke mit zu beordnen.

3.4 Festsetzungen zur Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Wie unter 2.5 festgestellt, werden durch die Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes 297 keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Dennoch werden umfangreiche Festsetzungen zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft festgesetzt. So sind vorhandene Bäume, Hecken und Gewässer in großem Umfang zu erhalten. Wie bereits im Bebauungsplan 297 sind entlang der Grenzen zu den benachbarten Wohngebieten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, soweit dies mit den Gräben für die Oberflächenentwässerung in Einklang zu bringen ist. Auch Stellplatzanlagen sind zu bepflanzen. Darüber hinaus werden vorhandene Wallhecken sowie ein nach § 28 a Nieders. Naturschutzgesetz besonders geschütztes Großseggenried nachrichtlich übernommen. Durch die zusätzliche Festsetzung von Maßnahmen wird sichergestellt, daß hier der gegenwärtige Zustand von Natur und Landschaft erhalten bleibt und Beeinträchtigungen durch die Errichtung baulicher Anlagen vermieden werden.

4. Altlasten

Aufgrund des Gutachtens „Erfassung und Erkundung zur Gefährdungsabschätzung von Rüstungsaltlasten in Niedersachsen, Standort Oldenburg", erstellt im Juli 1995 vom Bregau-Institut Bremen im Auftrage des Nds. Landesamtes für Ökologie, haben sich in dem Bebauungsplanbereich Munitionsmagazine (2 Kartuschenhäuser mit dazugehörigen Gleisverbindungen) der im 1. Weltkrieg bestandenen Munitionsanstalt und des Artilleriedepots Ofenerdiek befunden. Daher war für die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanes der Altlastenverdacht zu klären.

Dazu wurde vom Rasteder Erdbaulabor Dr. D. Cordes in Zusammenarbeit mit der Fa. BITEK Bergungsdienst und dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Das nunmehr vorliegende Gutachten vom 14.05.99 kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Die Oberflächenuntersuchungen, Bohrungen und Schürfe ergaben keine Hinweise auf Kampfmittel.

- Die Beprobung des Bodens im Bereich der ehemaligen Kartuschenhäuser erbrachten keine Hinweise auf Verunreinigungen durch Arsen, Kupfer oder sprengstofftypische Verbindungen.
- Die Erkundung auf Kampfstoffe erbrachte bisher keine Hinweise auf die Anwesenheit von Granaten oder ähnliche Gegenstände. Auch die Suche nach Bombentreffern und Blindgängern ergab ein negatives Ergebnis.

Insgesamt wird festgestellt:

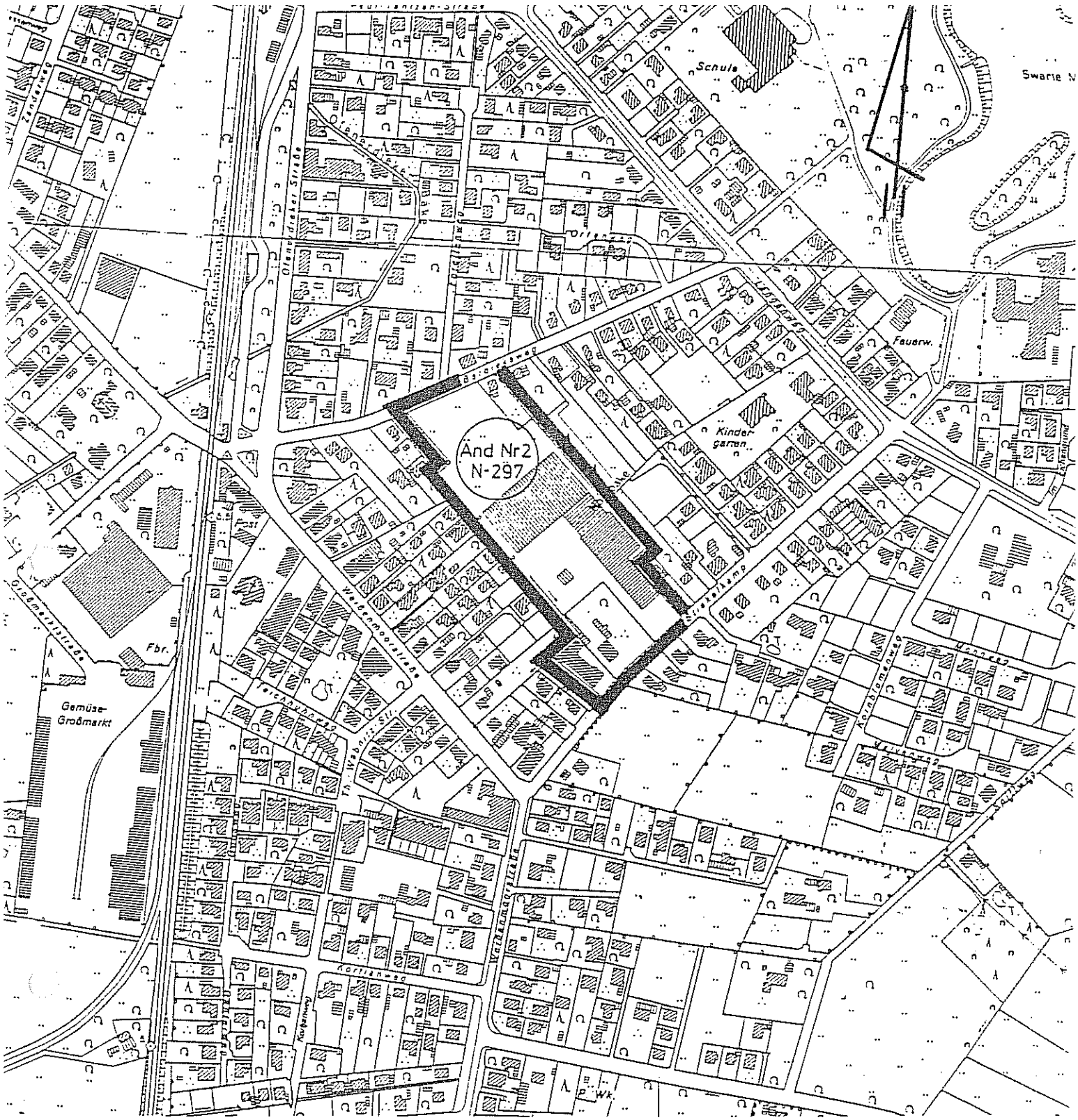
Die vorliegenen Untersuchungsergebnisse und Recherchen ergeben keinen direkten Verdacht auf die Anwesenheit von Kampfmitteln im Bereich des Untersuchungsgebietes. Aufgrund der flächenhaften Sondierungen und punktuellen Erkundungen (Schürfe, Bohrungen, Grundwasserbeobachtungsbrunnen) kann jedoch eine Kampfmittel-Freigabe des Geländes nicht ausgesprochen werden. In Anbetracht der geplanten Nutzungen und bevorstehenden Baumaßnahmen wäre für größere Boden- und Tiefbauarbeien die Anwesenheit einer Bergungsdienstfachkraft zur Aushubüberwachung angeraten.

Eine diesbezügliche Forderung sollte durch Auflage in Baugenehmigungen formuliert werden.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg in seiner Sitzung am 23. Nov. 1999 zur Beschlußfassung vorgelegen.

Oldenburg, den 23. Nov. 1999

Stadt Oldenburg (Olbb) 219



STADT OLDENBURG (OLDB)

DER OBERBÜRGERMEISTER

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung – Abteilung 611

AZ.:	UMGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES DER ÄND. Nr.2 DES BEBAUUNGSPLANES N-297	
BLATT:		
MASSTAB: 1:5000		

BEARBEITET:	DATUM:	GENEHMIGT:
Gezeichnet: Schü DATUM: 5/99	Geändert: DATUM:	AMTSLEITER: DATUM: