

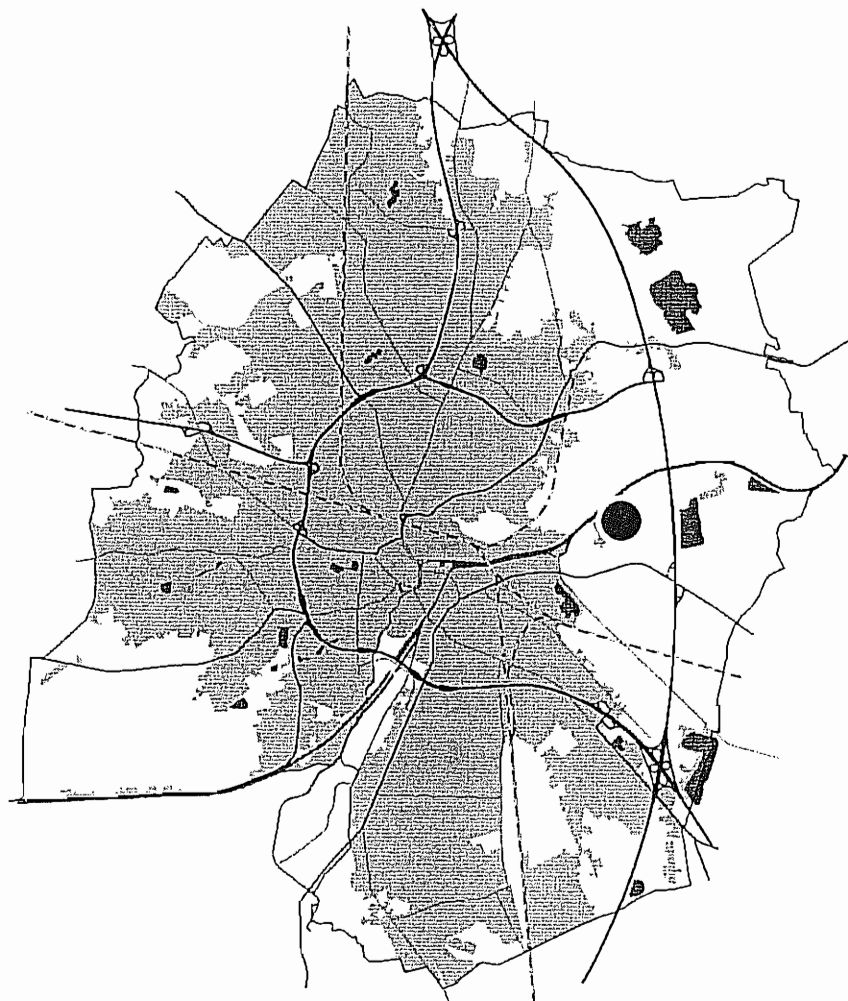


# Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes O-410 (Osthafen)

ohne  
örtliche Bauvorschriften

## Begründung

rechtsverbindlich seit: 25.11.2011



## **Inhaltsverzeichnis**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. Anlass und Ziel der Planung</b>                                      | <b>3</b>  |
| <b>2. Rahmenbedingungen</b>  | <b>3</b>  |
| 2.1 Bisherige Rechtsverhältnisse   | 3         |
| 2.2 Örtliche Gegebenheiten   | 4         |
| 2.3 Zustand und Bewertung von Natur und Landschaft                         | 4         |
| 2.4 Eingriffe in Natur und Landschaft                                      | 8         |
| 2.5 Umweltbericht (Zusammenfassung)  | 8         |
| <b>3. Inhalt des Planes</b>  | <b>11</b> |
| 3.1 Grundsätzliche Festsetzungen   | 11        |
| 3.2 Die Festsetzungen im Einzelnen   | 12        |
| 3.3 Erschließung   | 13        |
| 3.4 Berücksichtigung von Natur und Landschaft                              | 14        |
| 3.5 Grünflächen  | 14        |
| 3.6 Ver- und Entsorgung  | 14        |
| 3.7 Hochwasserschutz   | 15        |
| <b>4. Städtebauliche Daten</b>   | <b>15</b> |
| <b>5. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung</b>                      | <b>16</b> |
| <b>6. Umweltbericht</b>  | <b>17</b> |
| 6.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitpläne | 17        |
| 6.2 Umweltprüfung  | 17        |
| 6.3 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes                           | 28        |
| 6.4 Alternativlösungen   | 29        |
| 6.5 Anmerkungen zum Verfahren der Umweltprüfung/Schwierigkeiten            | 29        |
| 6.6 Monitoring   | 29        |

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Ein im Gewerbegebiet Tweelbäke angesiedeltes Großhandelsunternehmen hat an den derzeitigen Standorten keine ausreichenden Entwicklungsmöglichkeiten und sucht daher einen neuen Standort in Oldenburg oder auch in Nachbargemeinden. Die Stadt verfügt über eine Fläche in der erforderlichen Größe im Gebiet des Osthafens. Insbesondere die planerische Berücksichtigung des Baus eines Wendbeckens und die Bindung, im Industriegebiet nur wasserstraßenabhängige Betriebe zuzulassen, stehen einer Ansiedlung jedoch entgegen. Um den Betrieb in der Stadt Oldenburg zu halten und damit mehr als 200 Arbeitsplätze zu sichern, ist der Flächennutzungsplan (FNP) und der Bebauungsplan zu ändern.

## 2. Rahmenbedingungen

### 2.1 Bisherige Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich überwiegend als gewerbliche Baufläche dar. Die Seeschiffahrtsstraße "Untere Hunte" ist zum Teil als Wasserfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Hafen dargestellt. Hierin ist eine Fläche für ein Wendbecken von 120 m Durchmesser enthalten. Dargestellt ist außerdem eine oberirdische Hochspannungsleitung.

Der Bebauungsplan O-410 setzt ein Industriegebiet fest, in dem nur wasserstraßenabhängige Betriebe zulässig sind. Darüber hinaus sind Straßenverkehrsflächen zur Erschließung des Industriegebietes festgesetzt sowie entlang der Hunte Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Hafenstraße und Gleisanlagen. Nachrichtlich übernommen wurden deichrechtliche sowie wasserrechtliche Planungen, insbesondere auch zum Ausbau eines Wendbeckens.

Die Hunte ist eine Bundeswasserstraße im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland, für die die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung (WSV) des Bundes zuständig ist. Damit obliegt der WSV auch die alleinige Planungshoheit. Die Hunte ist gleichzeitig ein Gewässer I. Ordnung. Für bestimmte wasserrechtliche Genehmigungen und Erlaubnisse, wie Einleitung von Niederschlagswasser, Dükerung, ist die Stadt Oldenburg zuständig. Der Kleinfelder Graben, der das Plangebiet im nordöstlichen Bereich durchquert, ist ein Gewässer II. Ordnung. Für die Beseitigung dieses Gewässers wurde allerdings bereits eine wasserrechtliche Plan genehmigung erteilt, die aber zu Ende November 2011 ausläuft, sofern nicht vorher mit den Arbeiten zur Beseitigung des letzten Abschnittes des Kleinfelder Grabens begonnen wird.

Entlang der südöstlichen Plangrenze bzw. durch das Plangebiet verläuft eine 110 kV-Hochspannungsfreileitung. Innerhalb des Schutzstreifens gelten Baubeschränkungen.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist das vom Rat beschlossene Einzelhandelsentwicklungskonzept zu berücksichtigen. Danach sind Ge-

werbe- und Industriegebiete untergeordnet und nur in Verbindung mit einer gewerblichen Nutzung Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von max. 200 m<sup>2</sup> zulässig.

## 2.2 Örtliche Gegebenheiten

Der Planbereich erfasst Flächen zwischen der Hunte im Nordwesten und besiedelte Flächen (OBI, IKEA) im Südosten. Bis auf Teilflächen im Bereich des Kleinfelder Grabens wurden die Flächen in den letzten Jahren mit Sand aufgefüllt als vorbereitende Maßnahme für die plangemäße gewerbliche Nutzung. Eine Vegetation ist somit kaum vorhanden.

Auf der südlich an den Planbereich angrenzende Fläche wird zurzeit die Ansiedlung eines bereits genehmigten Speditionsbetriebes vorbereitet. An der östlichen Plangrenze an der Werrastraße sind Gewerbebetriebe vorhanden.

## 2.3 Zustand und Bewertung von Natur und Landschaft

### Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet befindet sich nach den Aussagen des Landschaftsplanes innerhalb der Landschaftseinheit Oldenburger Hunttemarsch im Funktionsraum 41 (Hafengebiet Mitte).

### Biotoptypen

Die von der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes O-410 betroffenen Flächen sind im Norden und Süden nahezu vollständig mit Sand aufgefüllt. Auf den Flächen hat sich eine schütterere Ruderalvegetation (UR) entwickelt. Im mittleren, noch nicht aufgefüllten Planbereich wurde im Herbst 2008 ein vorhandenes Feldgehölze (HN) aus vorrangig feuchten Weidengebüschen entfernt (BAT). Im Südwesten angrenzend an den ehemaligen Weidenbusch befindet sich ein Schilf-Landröhricht (NSR), das gem. § 30 NNatG besonders geschützt ist. Von diesem Schutzstatus wurde bereits eine Ausnahme nach § 30 (5) NNatG im Zusammenhang mit dem Vorhaben IKEA erteilt. Randlich der aufgehöhten Flächen befinden sich standortabhängig halbruderale Gras- und Staudenfluren trockener (UHT), mittlerer (UHM) und feuchter Standorte (UHF). Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft der Huntedeich mit Grünlandvegetation (Gld) und Deichweg (OVW), die Uferbereiche der Hunte sind mit Steinschüttungen befestigt. Vereinzelt befinden sich Weidengebüsche (BAZ) am Ufer.

Im Norden des Geltungsbereiches befindet sich der Kleinfelder Graben. Dieser wurde 1991 als ein nach § 30 NNatG besonders geschützter Biotop mit den Biotoptypen Sümpfe, Röhricht, Seggen-, Binsen- oder hochstaudenreiche Nasswiese erfasst. Für die Beseitigung des Kleinfelder Sielgrabens wurde jedoch bereits 2006 eine wasserrechtliche Plangenehmigung erteilt, die auch die Beseitigung des geschützten Biotops beinhaltet.

## Fauna

Zur geplanten IKEA-Ansiedlung am Osthafen wurden 2006 vor den großflächigen Geländeauffüllungen faunistische Erfassungen durchgeführt, die auch den Geltungsbereich der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes O-410 umfassen. Der Untersuchungsraum umfasst den Bereich zwischen Hunte, Werrastraße, Holler Landstraße und Hemmelsbäker Kanal. Aktuelle Untersuchungen liegen nicht vor.

## Brutvögel

Insgesamt wurden 10 Brutvogelarten nachgewiesen. Im Untersuchungsgebiet ist das Schwarzkehlchen mit einem Brutpaar, eine Art der Roten Liste, als Brutvogel vertreten. Alle übrigen nachgewiesenen Brutvogelarten sind besonders geschützt. Waldohreule, Star und Grünspecht müssen als potenzielle Brutvögel des weiteren Umfeldes oder als Gastvögel, wie z. B. Lachmöwe, Austernfischer und Graureiher, betrachtet werden. Nach WILMS et al. (1997) ist dem Untersuchungsgebiet daher eine Wertigkeit unterhalb der lokalen Bedeutung zuzuordnen.

## Fledermäuse

Über dem Osthafengelände wurden insbesondere Aktivitäten von Breitflügelfledermaus und Großem Abendsegler nachgewiesen, an den Randbereichen vereinzelt auch die Zwergfledermaus. Dem eigentlichen Plangebiet kann nur eine geringe Bedeutung für Fledermäuse zugeordnet werden.

Aufgrund der starken Bestandsrückgänge fast aller Fledermausarten in Mitteleuropa seit der Mitte des letzten Jahrhunderts gilt die Artengruppe der Fledermäuse aktuell in hohem Maße als schutzbedürftig. So werden alle in Deutschland vorkommenden Fledermausarten im Anhang IV der FFH-RL aufgeführt. Für die Arten dieses Anhangs müssen besondere Schutzmaßnahmen ergriffen werden. Diese Vorgabe wurde im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) derart umgesetzt, dass alle Arten des Anhangs IV der FFH-RL automatisch zu den streng geschützten Arten zählen (§ 10 Abs. 1 Nr. 11 b BNatSchG), für die nach § 44 Abs. 1 und 2 BNatSchG spezielle Verbote gelten. § 44 Abs. 1 Sätze 1 u. 3 BNatSchG verbieten die Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Nist-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der geschützten Arten. Darüber hinaus sind die im Gebiet nachgewiesenen Fledermausarten nach der Niedersächsischen Roten Liste (Heckenroth & al. 1993) stark gefährdet. Lediglich die Zwergfledermaus ist als gefährdet eingestuft.

## Amphibien

Die Gräben im Untersuchungsgebiet haben eine Bedeutung als Laichhabitat für Grasfrosch und Erdkröte mit erfolgreicher Reproduktion. Im Kleinfelder Sielgraben sowie in weiteren Gräben des Planungsraumes wurden an 10 Standorten Laichschnüre der Erdkröte und an zwei Standor-

ten Laichballen des Grasfrosches nachgewiesen. Der Teichmolch und Teichfrosch sind nur mit sehr kleinen Populationen vertreten. Bei den Amphibien handelt es sich um nach der BArtSchV besonders geschützte Tierarten. Dem Untersuchungsraum wird insgesamt eine mittlere Wertigkeit für Amphibien zugeordnet.

#### Libellen

Im Osthafengelände wurden insgesamt 14 Arten nachgewiesen. Es handelt sich dabei um sehr weit verbreitete Arten. Für das Graben-Grünland-Areal wird dem Untersuchungsgebiet des Osthafens damit eine unterdurchschnittliche Wertigkeit zugeordnet.

Für weitere Artengruppen liegen keine aktuellen Untersuchungen vor. Nach den Aussagen des Landschaftsplanes werden den Artengruppen Kriechtiere und Laufkäfer eine wahrscheinlich eingeschränkte Bedeutung und den Heuschrecken eine mittlere Bedeutung zugeordnet.

#### Boden

Bei den Böden handelt es sich unmittelbar angrenzend an die Werrastraße um Auftragsböden. Daran südwestlich angrenzend sind die Böden - bevor sie mit Sand aufgefüllt wurden - als mittlere Gleye, schwach grundnass und parallel der Hunte als tonige Marsch auf Niedermoor mit wechselnder Mächtigkeit zu bezeichnen (Bodenkarte Nds.). Die Bereiche wurden im vergangenen Jahr nahezu vollständig mit Sand bis zur Deichhöhe aufgefüllt, teilweise auch überhöht, da der nicht tragfähige Boden nicht entfernt wurde. Aufgrund der anthropogenen Veränderungen kommt dem Schutzgut Boden nur eine eingeschränkte Bedeutung zu.

#### Wasser

Nördlich des Plangebietes verläuft die Hunte. Sie ist FFH-Gebiet (012 Mittlere Hunte und Untere Hunte, EU-Kennzeichen 2716-331) und gilt als Lebensraum - hier insbesondere als Wanderkorridor - für Meer- und Flussneunauge sowie den Steinbeißer.

Als Oberflächengewässer im Plangebiet ist der Kleinfelder Sielgraben vorhanden. Dieser führte ursprünglich das Wasser der Polderflächen ab in die Hunte. Aufgrund der Auffüllung des Geländes bis an die ehemalige Deichkrone und der damit verbundenen Verfüllung aller Gräben hat er seine Funktion nahezu verloren.

Das Plangebiet hat mit einer Grundwasserneubildungsrate von < 100 mm/a eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Dem Schutzgut Wasser wird nach den Aussagen des Landschaftsplanes eine mittlere Bedeutung zugeordnet.

## Klima/Luft

Das Plangebiet ist Teil großer, zusammenhängender Frischluftentstehungsgebiete außerhalb des Siedlungsbereiches. Diese Grünräume haben in Verbindung mit der Hunte als Niederungsbereich eine hohe Bedeutung für die Minderung klimatischer Belastungen im Stadtgebiet. Aufgrund der Ansiedlung der Fachmärkte im Osten sind diese Funktionen bereits eingeschränkt. Die verbleibenden Freiflächen haben infolge ihrer Funktion als Frischluftentstehungsgebiet nach wie vor eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft.

## Landschaftsbild

Vor Auffüllung der Polderflächen kennzeichneten sich die Flächen als großflächiger, überwiegend gehölzfreier Grünlandbereich, der mit seinem geometrisch wirkenden Grabennetz und seinen charakteristischen Deichlinien typisch für den Landschaftsraum der Oldenburger Hunte-marsch ist. Weiter östlich grenzen die Waldflächen des Blankenburger Holzes und des Stadtwaldes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Blankenburger Holz und Klostermark“ an. Nördlich der Hunte grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Oldenburg-Rasteder Geestrand“ an. Vorbelastungen durch das östlich gelegene Gewerbegebiet Osthafen, die sich westlich anschließenden Gewerbe- und Industrieflächen der Schiffswerft Brand und des Hafenumschlagbetriebes Rhein-Umschlag sowie durch die das Gebiet durchziehende Hochspannungsleitung waren bereits gegeben. Weitere Beeinträchtigungen ergeben sich jetzt durch die landschaftliche Veränderung aufgrund der vollständigen Auffüllung des Geländes, dem Verschwinden der Deiche und der Ansiedlung großflächiger Gebäudekomplexe und Stellflächen für die neu entstandenen Fachmärkte. Das Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit - Naturerleben erreicht nach den Aussagen des Landschaftsplanes daher nur eine eingeschränkte Bedeutung.

Von Bedeutung für die Naherholung sind die Deichwege nördlich und südlich entlang der Hunte. Der südliche Weg stellt eine Verbindung von der Holler Landstraße über den Osthafen zum Blankenburger Holz dar.

## Artenschutz

Artenschutzrechtliche Belange sind gem. § 44 (5) BNatSchG zu berücksichtigen. Danach ist zu prüfen, ob ein Verstoß gegen das Verbot der Störung von Lebensstätten der in Anhang IV a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten oder europäischen Vogelarten gegeben ist und ob bei unvermeidbaren Beeinträchtigungen die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff oder dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden für die übrigen Tierartengruppen durch die vorliegende Planung nicht ausgelöst.

Nach der Erfassung 2006 sind innerhalb des Kleinfeldes Sielgrabens die Amphibienarten Grasfrosch und Erdkröte als nach Bundesartenschutzverordnung besonders geschützten Tierarten vertreten. Nach § 44 des Nds. Naturschutzgesetzes ist es verboten, "wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören". Aufgrund der nicht zu vermeidenden Verfüllung des Kleinfeldes Sielgrabens werden Lebensstätten der geschützten Arten nachhaltig zerstört. Darüber hinaus sind die Arten als Individuen durch die Verfüllung direkt betroffen und werden getötet. Im Rahmen der Beseitigung der Lebensräume der gemäß Bundesartenschutzverordnung besonders geschützten Amphibienarten ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten des § 44 BNatSchG zu beantragen.

#### 2.4 Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die zu erwartende Versiegelung aufgrund der Ansiedlung von Betrieben werden Lebensräume von Pflanzen und Tiere in Anspruch genommen. Als Folge der Flächenversiegelung werden zum weiteren ökologische Funktionen, wie z. B. die Abbau- und Umbauprozesse von Stoffen (Pufferfunktion des Bodens), zum anderen der Boden als Produktionsgrundlage unwiederbringlich zerstört. Diese Eingriffe sind bereits weitestgehend durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes O-410 zulässig. Ausschließlich im Südwesten wird eine ca. 1 500 m<sup>2</sup> große öffentliche Grünfläche überplant. Diese Eingriffe können durch die parallel der Hunte vorgesehene Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche ausgeglichen werden.

#### 2.5 Umweltbericht (Zusammenfassung)

Um einem in der Stadt Oldenburg ansässigen Unternehmen eine Entwicklungsperspektive zu bieten, soll die oben dargestellte Fläche entsprechend für die Ansiedlung entwickelt werden. Bereits der jetzt geltende FNP stellt das Areal überwiegend als Industriefläche dar, verknüpft mit der Forderung, nur wasserstraßenabhängige Betriebe zuzulassen. Ebenfalls im FNP dargestellt ist hier ein Wendebecken für Seeschiffe, das heutzutage an dieser Stelle nicht mehr benötigt wird. Bei der erforderlichen Umweltprüfung wurde Folgendes festgestellt:

Schutzgut Mensch:

- Lärmschutz, sonstige Gefahren:

Zum Schutz der Nachbarschaft vor unzulässigen Gewerbelärmimmissionen werden dem Plangebiet Lärmkontingente zugeordnet, bei deren Einhaltung schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm ausgeschlossen sind. Dabei wird die vorhandene Vorbelastung berücksichtigt. Durch den Ausschluss von Betrieben, für die aufgrund ihrer Eigenart eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeits-



prüfung besteht, wird dem Schutzanspruch der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Gefahren weiter Rechnung getragen.

- Erholung:

Eingriffe sind bereits durch den Bebauungsplan O-410 festgesetzt. Die Festsetzung von Grünflächen entlang der nord-westlichen Grenze des Geltungsbereiches reduziert die Erheblichkeit der Auswirkungen. Innerhalb der Grünfläche ist ein Rad-/Fußweg geplant, der an eine in dem Bebauungsplan O-779 festgesetzten öffentlichen Grünfläche anbindet, die auch den Heidewall umgibt. Somit ist eine rad-/fußläufige Anbindung parallel der Hunte gesichert.

Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft:

- Biototypen

Die Flächen sind im Norden und Süden nahezu vollständig mit Sand verfüllt, auf denen sich eine Ruderalvegetation entwickelt hat. Randlich befinden sich halbruderale Gras- und Staudenfluren. Für kleinflächig vorhandene, gem. § 30 BNatSchG besonders geschützte Biotope (Schilf-Landröhricht im Südwesten und den Kleinfelder Sielgraben) wurden bereits Ausnahmen bzw. Genehmigungen für die Beseitigung erteilt.

- Fauna

Insgesamt konnten 10 Brutvogelarten nachgewiesen werden. Dem Plangebiet kann nur eine Wertigkeit unterhalb der lokalen Bedeutung zugeordnet werden.

Die Gräben haben eine Bedeutung als Laichhabitat für Grasfrosch und Erdkröte. Für ihre Lebensraumbeseitigung ist eine artenschutzrechtliche Befreiung unter Auflagen zu erteilen.

Es wurden insgesamt 14 Libellen-Arten nachgewiesen. Es handelt sich um sehr weit verbreitete Arten. Dem Plangebiet kommt eine unterdurchschnittliche Wertigkeit zu.

Über dem Osthafengelände wurden insbesondere Aktivitäten von Breitflügelfledermaus und Großem Abendsegler nachgewiesen, an den Randbereichen vereinzelt auch die Zwergfledermaus. Dem eigentlichen Plangebiet kann nur eine geringe Bedeutung für Fledermäuse zugeordnet werden.

Für weitere Artengruppen liegen keine aktuellen Untersuchungen vor. Nach den Aussagen des Landschaftsplanes werden den Artengruppen Kriechtiere und Laufkäfer eine wahrscheinlich eingeschränkte Bedeutung und den Heuschrecken eine mittlere Bedeutung zugeordnet.

Nördlich des Plangebietes verläuft die Hunte als FFH-Gebiet (012 Mittlere Hunte und Untere Hunte, EU-Kennzeichen 2716-331). Sie gilt als Lebensraum - hier insbesondere als Wanderkorridor - für Meer- und Flussneunauge sowie Steinbeisser und Lachs. Auswirkungen auf das FFH-Gebiet Hunte sind nicht zu erwarten.

- Landschaftsbild

Veränderungen des ursprünglich als Polderfläche mit großflächigen überwiegend gehölzfreien Grünlandflächen mit einem geometrischen Grabensystem gekennzeichneten Gebietes ergeben sich die vollständige Auffüllung des Gebietes. Vorbelastungen durch bereits vorhandene gewerbliche Nutzungen waren bereits gegeben. Das Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit - Naturerleben erreicht nach den Aussagen des Landschaftsplanes daher nur eine eingeschränkte Bedeutung.

Aufgrund der Festsetzung eines 15 m breiten Grünstreifens parallel der Hunte, der Berücksichtigung insektenfreundlicher Beleuchtung, der Bepflanzung der Stellplatzanlagen mit standortheimischen Laubbäumen und der Erteilung einer artenschutzrechtlichen Befreiung mit Auflagen können die Eingriffe gegenüber der ursprünglich zulässigen Planung minimiert werden.

- Schutzgut Boden

Bei den Böden handelt es sich unmittelbar angrenzend an die Werrastraße um Auftragsböden. Im Südwesten waren vor der vollständigen Bodenauffüllung mittlere Gleye bzw. tonige Marsch auf Niedermoor vertreten. Aufgrund der bereits erfolgten anthropogenen Veränderungen kommt dem Schutzgut Boden nur eine eingeschränkte Bedeutung zu. Die Erheblichkeit reduziert sich im Vergleich zur ursprünglichen Planung aufgrund der Festsetzungen einer 15 m breiten Grünfläche im Nordwesten parallel zur Hunte.

- Schutzgut Wasser

Die ursprünglich vorhandenen Oberflächengewässer wurden aufgrund der bereits durchgeführten Bodenauffüllungen nahezu vollständig beseitigt. Nördlich des Plangebietes verläuft die Hunte als FFH-Gebiet und Bundeswasserstraße.

Das Plangebiet hat mit einer Grundwasserneubildungsrate von < 100 mm/a eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Dem Schutzgut Wasser wird insgesamt eine mittlere Bedeutung zugeordnet. Aufgrund der jetzt geplanten Festsetzungen eines 15 m breiten öffentlichen und privaten Grünstreifens parallel der Hunte reduziert sich die Erheblichkeit gegenüber der ursprünglichen Planung.

- Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet ist Teil eines zusammenhängenden Frischluftentstehungsgebietes außerhalb des Siedlungsbereiches. Diese Grünräume haben in Verbindung mit der Hunte als Niederungsbereich eine hohe Bedeutung für die Minderung klimatischer Belastungen im Stadtgebiet. Bereits die ursprünglichen Planungen ließen eine Beeinträchtigung dieses Bereiches zu. Die jetzt geplante Festsetzung eines 15 m breiten öffentlichen und privaten Grünstreifens parallel der Hunte vermindert die Erheblichkeit des Eingriffs im Vergleich zur ursprünglichen Planung. Von einer die Gesamtluftqualität beeinflussenden Freisetzung von Luftschadstoffen durch die Betriebsansiedlung ist nicht auszugehen.

- Schutzgut Kultur und Sachgüter

Erhebliche Auswirkungen auf diese Schutzgüter bestehen nicht.

### 3. Inhalt des Planes

#### 3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan O-410 wurde 1981/82 aufgestellt, um Industriegebiete für wasserstraßenabhängige Betriebe und Umschlagbetriebe an der unteren Hunte sowie Gewerbegebiete für sonstige Betriebe am überörtlichen Verkehrsnetz bauleitplanmäßig zu sichern und zu erschließen. Die Gewerbegebiete sind weitgehend ausgenutzt, auch haben sich im Industriegebiet östlich der Werrastraße wasserstraßenabhängige Betriebe angesiedelt. Ein weiterer Bedarf für diese Art von Betrieben ist jedoch nicht mehr erkennbar. Auch hat der Rat 2007 mit der Allgemeinverfügung zur Festlegung des Hafenbereichs beschlossen, die Flächen südwestlich der Werrastraße aus dem Hafenbereich Osthafen auszuschließen. Damit kann in diesem Bereich die Bindung für wasserstraßenabhängige Betriebe aufgehoben werden und ein Industriegebiet festgesetzt werden, das Gewerbebetriebe aller Art zulässt.

Das Plangebiet steht nahezu ausschließlich im Eigentum der Stadt. Einer vollständigen Ausnutzung steht noch entgegen, dass lt. Planfeststellungsverfahren für den Bau des Osthafens die Errichtung eines Wendedeckens mit einem Durchmesser von 120 m vorgegeben war. Diese Planung wurde seinerzeit im Bebauungsplan O-410 berücksichtigt. Die Auflage wurde mittlerweile von der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung auf Antrag der Stadt Oldenburg widerrufen. Gemäß der gemeinsam am 07.06.2011 abgeschlossenen Vereinbarung zum Wendestellenbau erklären sich die Stadt Oldenburg und der Bund bereit, eine Wendestelle bei Hunte-Km 0,6 bis 0,870 Südufer mit einem Durchmesser von 165 m zu errichten. Die Stadt Oldenburg erklärt sich dazu bereit, diese Wendestelle unterhalb der Eisenbahnbrücke planungsrechtlich im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan der Stadt Oldenburg abzusichern.

### 3.2 Die Festsetzungen im Einzelnen

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Mit der Festsetzung der Flächen im Planbereich als Industriegebiet sollen hier erheblich belästigende Industrie- und Gewerbebetriebe angesiedelt werden können. Aufgrund der in der weiteren Umgebung vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen ist diese Zielsetzung nicht in vollem Umfang umsetzbar. So werden zum Schutz vor unzulässigen Lärmbelastungen für die Nachbarschaft dem Industriegebiet Lärmkontingente auf Grundlage der DIN 45691 zugeordnet. Die industriell und gewerblich genutzten Flächen in der Nachbarschaft sind bei der Kontingentierung als Vorbelastung berücksichtigt worden. Aus diesem Grund verursachen die Emissionskontingente dieses Bebauungsplanes an den benachbarten Immissionsorten lediglich einen Teil der nach TA-Lärm zulässigen Immissionsbelastungen.

Die Höhe der Vorbelastung ist anhand der derzeitigen Genehmigungslagen der Betriebe, der jeweiligen Bebauungsplanfestsetzungen und aufgrund von Erfahrungswerten über das Emissionsverhalten einzelner Tätigkeiten ermittelt worden. Eine gemäß DIN 45691 berechenbare Vorbelastung kann aufgrund fehlender Festsetzungen in einigen benachbarten Bebauungsplänen nicht exakt angegeben werden. Hinzu kommt, dass auch Betriebe Lärmbelastungen verursachen, die auf unbeplanten Flächen errichtet wurden. Für die hier untersuchten Immissionsorte ist daher eine hohe Lärmvorbelastung in die Berechnung eingestellt worden.

Primär untersuchte Immissionsorte sind im Norden das Wohngebiet an der Wehdestraße, im Osten der landwirtschaftliche Betrieb Holler Landstraße 178, im Süden das Wohngebiet am Schwanenweg und im Westen die Wohnnutzung Holler Landstraße 72, die allerdings im Gewerbegebiet des Bebauungsplanes O-408 liegt und somit nur einen begrenzten Lärmschutzanspruch beanspruchen kann. Insgesamt stellt die über Jahrzehnte gewachsene Bebauungssituation von gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen eine Gemengelage dar, die zu berücksichtigen ist.

Unter den genannten Voraussetzungen ergeben sich zwei Teilflächen mit unterschiedlichen Emissionskontingenten. Für die Teilfläche 1 (TF 1) wird ein Emissionskontingent von 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts und für die Teilfläche 2 (TF 2) von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts festgesetzt. Für alle Grundstücke sind Emissionskontingente gewählt worden, die üblicherweise für ein Industriegebiet bzw. für ein Gewerbegebiet ausreichen.

Die hier durchgeführte Kontingentierung berücksichtigt die bestehende Gemengelage dieses Stadtteils. Für die in Randlagen des Bebauungsplans O-661 gelegenen reinen Wohngebiete wird damit ein einzuhalten-der Immissionsrichtwert von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) entspre-

chend den Immissionsrichtwerten eines allgemeinen Wohngebietes angesetzt.

Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass einerseits die schutzwürdigen Immissionsorte berücksichtigt werden, andererseits die geplanten Betriebe nicht unzumutbar eingeschränkt werden, so dass der Gebietscharakter eines Industriegebietes durchaus noch gewahrt ist.

Darüber hinaus werden auch Vorhaben ausgeschlossen, die zwingend einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die in der jeweiligen Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. zum Nds. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung genannten Vorhaben scheidet schon aufgrund ihres Typs oder auch ihrer Größe für eine Ansiedlung im Planbereich aus, so dass auch durch diese Festsetzung die Nutzung als Industriegebiet nur unwesentlich beeinträchtigt wird.

Gemäß dem Einzelhandelsentwicklungskonzept sollen in Gewerbe- und Industriegebieten Einzelhandelsbetriebe nur in Verbindung mit gewerblicher Nutzung mit einer Größe von max. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig sein. Der Bebauungsplan setzt diese Vorgabe durch eine entsprechende Festsetzung um und erfüllt damit gleichzeitig die Maßgabe des Landes Niedersachsen im Zielabweichungsverfahren zum Vorhaben der Firma IKEA, wonach die Stadt Oldenburg sicherzustellen hat, dass u. a. im Bereich nördlich der Holler Landstraße beiderseits des Werftweges keine weiteren Einzelhandelsnutzungen zulässig sein sollen.

Bereits der Bebauungsplan O-410 setzt das seinerzeit mögliche höchst zulässige Maß der baulichen Nutzung für das Industriegebiet fest. In Anbetracht der nur eingeschränkt in Oldenburg zur Verfügung stehenden Industriegebiete werden auch im vorliegenden Bebauungsplan die nach der Baunutzungsverordnung 1990 max. zulässigen Werte festgesetzt.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse oder der Höhe baulicher Anlagen ist nicht erforderlich, da der Planbereich umgeben ist von gewerblicher Bebauung und daher eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes und sonstiger Belange nicht erwartet werden kann.

### 3.3 Erschließung

Die äußere Erschließung des Planbereiches erfolgt durch die Holler Landstraße - L 866 - die über den Anschluss Oldenburg-Hafen an das Autobahnnetz angebunden ist. Die innere Erschließung erfolgt über die Werrastraße sowie über eine gegenüber der Fuldastraße abzweigende Planstraße.

Der Bebauungsplan O-410 beinhaltet noch den Anschluss des Osthafens an das Bahnnetz. Für die bereits vorhandenen Betriebe war die Umsetzung dieser Planung nicht erforderlich. Auch für künftige Ansiedlungen zeichnet sich kein Bedarf für den Bau von finanziell sehr aufwen-

digen Gleisanlagen ab, so dass die Festsetzung der bisherigen Hafensbahntrasse ersatzlos entfallen kann.

### 3.4 Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Wie unter 2.4 festgestellt, werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Diese Eingriffe waren allerdings bereits weitgehend durch den Bebauungsplan O-410 zulässig. Lediglich im Südwesten des Planbereiches wird eine ca. 1 500 m<sup>2</sup> große öffentliche Grünfläche überplant, ein Ausgleich erfolgt durch die nunmehr festgesetzte 15 m breite Grünfläche entlang der Hunte.

Zur Vermeidung weiterer Lichtemissionen sowie der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Lebensstätten für bestimmte Tierartengruppen (insbesondere Fledermäuse und Insekten) wird eine Regelung zur Ausleuchtung der Betriebsflächen festgesetzt. Zur Minimierung von Eingriffen sind Stellplatzanlagen mit Bäumen zu bepflanzen.

### 3.5 Grünflächen

Im südwestlich angrenzenden Bebauungsplan O-779 ist entlang des Hemmelsbäker Kanals eine ca. 28 m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt, die von der Holler Landstraße kommend in die Grünfläche einmündet, die den Heidenwall umgibt. Dieser Grünzug findet im vorliegenden Bebauungsplan seine Fortsetzung entlang der Hunte bis zur Werrastraße. Innerhalb der naturnah zu gestaltenden Grünflächen ist ein Fuß- und Radweg geplant.

### 3.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der Flächen im Planbereich ist durch die vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt. Bei einem mit häuslichen Abwasser vergleichbaren Schmutzwasseranfall kann eine Entwässerung über das vorhandene öffentliche System erfolgen. Der Anschluss des Schmutzwasserkanals sollte am Freigefällekanal DN 250, der im Zuge der Erschließung der südlich gelegenen Flächen verlegt wurde, erfolgen. Das gesammelte Regenwasser kann gedrosselt über das vorhandene Regenwassernetz in der Werrastraße abgeleitet werden. Daneben steht die Hunte bzw. der Hemmelsbäker Kanal als Vorflutgewässer zur Verfügung. Die Einleitungsgenehmigung/stromrechtliche Genehmigung sind bei der unteren Wasserbehörde/der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung zu beantragen.

Entlang der südöstlichen Planbereichsgrenze bzw. durch den Planbereich verläuft eine 110-kV-Leitung. Abgrabungen an den Maststandorten dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10 m um einen Maststandort Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese mit der E.ON abzustimmen. Die Maststandorte müssen für Unterhaltungsarbeiten ständig auch mit schwerem Gerät zugänglich sein. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches unterliegen die zulässigen Arbeitshöhen und die Bauhöhen geplanter Bauvor-

haben zur Gewährleistung der VDE-gemäßen Sicherheitsabstände einer Begrenzung. Im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren müssen die Bauunterlagen zur Prüfung der Sicherheitsabstände der E.ON zugesandt werden. Hochwüchsige Bäume dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden, weil die Einhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet ist.

### 3.7 Hochwasserschutz

In der unteren Hunte werden bei Sturmflutgefahren die Sperrtore des Huntesperrwerkes in Eisfleth bei einem Wasserstand von NN + 2,80 m geschlossen. Höhere Wasserstände treten dann nur in Folge des Zuflusses von Wasser aus den Einzugsgebieten von Haaren und oberer Hunte auf. Es kann der Wasserspiegel bis auf eine maximale Höhe von NN + 3,30 m auflaufen. Ein höherer Aufstau wird durch die Überlaufstrecken an den Huntedeichen und die dahinterliegenden Hochwasserpolder verhindert. Sollte bei dem Wasserstand von NN + 3,30 m zusätzlich starker Wind auftreten, so können nach Berechnungen der damaligen Bezirksregierung Weser-Ems Wellenhöhen bis zu NN + 3,80 m erreicht werden. Diese Höhe gilt als Schutzhöhe für Hochwasser und ist in der Stadt Oldenburg maßgebend. In Ausnahmebereichen gilt eine Höhe von NN + 3,50 m.

Teilflächen im Planbereich liegen derzeit noch in einem Gebiet, für den ein ausreichender Hochwasserschutz nicht gegeben ist. Die Hauptdeichlinie muss künftig direkt an die Hunte bzw. den Hemmelsbäker Kanal verlegt werden. Die geplanten Bauflächen müssen entsprechend aufgehöhht bzw. mit einer entsprechenden Verwallung versehen werden. Die Aufhöhung bzw. Verwallung muss auf mindestens NN + 3,80 m, besser NN + 4,00 m liegen und entsprechend gegen Hochwassereinwirkung - gegebenenfalls unter Berücksichtigung der Vorgaben der Bundeswasserstraßenverwaltung - befestigt sein.

## 4. Städtebauliche Daten

|                             |          |         |
|-----------------------------|----------|---------|
| Plangebietsgröße insgesamt: | 10,88 ha | 100,0 % |
| Industriegebiet:            | 9,43 ha  | 86,7 %  |
| Gewerbegebiet:              | 0,22 ha  | 2,0 %   |
| Straßenverkehrsfläche:      | 0,27 ha  | 2,5 %   |
| Grünfläche öffentlich:      | 0,68 ha  | 6,3 %   |
| Grünfläche privat:          | 0,28 ha  | 2,6 %   |

## **5. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung**

Die Herstellung der öffentlichen Grünfläche liegt in der Zuständigkeit der Stadt Oldenburg. Weitere Kosten entstehen durch die noch erforderliche Aufhöhung einer Teilfläche im Osten des Plangebietes zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes und durch den Bau der Erschließungsstraße. Die Kosten werden gedeckt durch die Einnahmen bei der Veräußerung der Bauflächen.



## 6. Umweltbericht



### 6.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitpläne

Um einem im Gewerbegebiet Tweelbäke ansässigen Unternehmen eine ausreichende Entwicklungsperspektive in der Stadt Oldenburg zu bieten, soll die oben dargestellte Fläche entsprechend für die Ansiedlung entwickelt werden. Bereits der jetzt geltende FNP stellt das Areal überwiegend als Industriefläche dar, verknüpft mit der Forderung, nur wasserstraßenabhängige Betriebe zuzulassen. Ebenfalls im FNP dargestellt ist hier ein Wendebassin für Seeschiffe, das heutzutage an dieser Stelle nicht mehr benötigt wird. Die Änderung des Bebauungsplans soll nun die Ansiedlung von Gewerbebetrieben aller Art ermöglichen.

### 6.2 Umweltprüfung

#### 6.2.1 Schutzgut Mensch

Immissionsschutz (Lärmschutz, Luftreinhaltung), Erholungsraum

|        |   |
|--------|---|
| Ziele: | Ziel des Immissionsschutzes ist es, 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 |
|--------|---|

|  |   |
|--|---|
|  | <p>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.</p> <p>Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) konkretisiert die zumutbare Lärmbelastung in Bezug auf Anlagen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG). Die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - enthält im Beiblatt 1 Orientierungswerte, die bei der Planung anzustreben sind.</p> <p>Im Hinblick auf Luftqualitätsmerkmale findet der fünfte Teil des Bundesimmissionsschutzgesetzes in Verbindung mit der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen - 39. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) - Anwendung.</p> <p>Zur Beurteilung der grundsätzlichen Zulässigkeit von Luftverunreinigungen bzw. der Bedingungen, unter denen das Auftreten toleriert werden kann, sind Regelungen in zahlreichen Spezialgesetzen (z. B. der Kleinf Feuerungsanlagenverordnung), der TA-Luft (Verwaltungsvorschrift ) oder in anderen unterschiedlichen Normen zu finden. Gleiches gilt für die übrigen Umwelteinwirkungen, wie Erschütterungen, Licht, Strahlen usw. Auch hier sind die Anforderungen, Bedingungen und Ziele in zahlreichen Normen konkretisiert.</p> <p>Des Weiteren sind gemäß den Anforderungen des Immissionsschutzes bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen grundsätzlich einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen hervorgerufene Auswirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes wertvolle und besonders empfindliche Gebiete und öffentliche Gebäude so weit wie möglich vermieden werden.</p> |
|--|---|

|   |   |
|---|---|
| <p>Bestandsaufnahme und Bewertung:</p>  | <p><b>Lärm</b><br/>Um einen ausreichenden Schutz der Nachbarschaft des Industriegebietes sicherzustellen, sind entsprechende schalltechnische Untersuchungen durchgeführt worden. Unter Berücksichtigung bereits bestehender Belastungen wurde bestimmt, welche Lärmbelastungen maximal vom Plangebiet ausgehen dürfen, damit die Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft nicht überschritten werden. Aufgrund der unterschiedlichen Entfernungen der verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen ergeben sich richtungsabhängig variierende Emissionskontingente, die dem Plangebiet zur Verfügung stehen.</p> <p><b>Erholung</b><br/>Von Bedeutung für die Naherholung sind die Deichwege nördlich und südlich entlang der Hunte. Insbesondere der nördliche Deichweg, an den sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Oldenburg-Raster-der-Geestrand anschließt, wird stark von Radfahrern, Inlinern und Fußgängern frequentiert. Der südliche Weg stellt eine Verbindung von der Holler Landstraße über den Osthafen zum LSG Blankenburger Holz und Klostermark dar.</p> <p>Die z. T. bereits erfolgte Aufhöhung des Polderbereiches, die geplante Bebauung und Nutzung stellen eine visuelle Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und damit der Erholungsfunktion dar. Vorbelastungen sind durch die bereits erfolgte Ansiedlung von Fachmärkten einschließlich großflächiger Stellplatzanlagen gegeben. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan O-410 setzt bereits Industrieflächen fest.</p> |
| <p>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen:</p> | <p><b>Lärmschutz:</b><br/>Zum Schutz der Nachbarschaft vor unzulässigen Gewerbelärmimmissionen werden dem Plangebiet Lärmkontingente auf der Grundlage der DIN 45961 zugeordnet. Bei der Einhaltung der festgesetzten Kontingente sind schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm auch unter Berücksichtigung einer bereits vorhandenen Vorbelastung auszuschließen.</p> <p><b>Sonstige Umwelteinwirkungen und Gefahren:</b><br/>Durch den Ausschluss von Betrieben, für die aufgrund ihrer Eigenart eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, wird dem Schutzanspruch der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Gefahren weiter Rechnung getragen.</p>   |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>Erholung:<br/>Eingriffe sind bereits durch den Bebauungsplan O-410 festgesetzt. Die Festsetzung einer 10 m breiten öffentlichen Grünfläche und einer daran anschließenden 5 m breiten privaten Grünfläche entlang der nord-westlichen Grenze des Geltungsbereiches reduziert die Erheblichkeit der Auswirkungen. Innerhalb der Grünfläche ist ein Rad-/Fußweg geplant, der an eine in dem Bebauungsplan O-779 festgesetzten öffentlichen Grünfläche anbindet, die auch den Heidewall umgibt. Somit ist eine rad-/fußläufige Anbindung parallel der Hunte gesichert.</p> |
|--|--|

### 6.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

|  |   |
|--|---|
| <p>Ziele:</p>                          | <p>gemäß § 1 BNatSchG<br/>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> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,</li> <li>2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,</li> <li>3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie</li> <li>4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft</li> </ol> <p>auf Dauer gesichert sind.</p>  |
| <p>Bestandsaufnahme und Bewertung:</p> | <p>Biotoptypen<br/>Die betroffenen Flächen sind im Norden und Süden nahezu vollständig mit Sand bis auf eine Geländehöhe von mind. 3,80 m NN aufgefüllt, auf denen sich eine schütterere Ruderalvegetation (UR) entwickelt hat. Im mittleren, noch nicht aufgefüllten Planbereich wurde ein vorhandenes Feldgehölz (HN) aus vorrangig feuchten Weidengebüschen zur Vorbereitung der Bodenauffüllungen entfernt (BAT). Im Südwesten angrenzend an den ehemaligen Weidenbusch befindet sich ein Schilf-Landröhricht (NSR), das gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders geschützt ist (Ausnahme für die Beseitigung wurde erteilt). Randlich der aufgehöhten Flächen befinden sich standortabhängig halbruderaler Gras- und Staudenfluren (UH). Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft der Deich</p> |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>mit Grünlandvegetation (Gld) und Deichweg (OVW), die Uferbereiche der Hunte sind mit Steinschüttungen befestigt, vereinzelt stehen am Ufer Weidengebüsche (BAZ).</p> <p>Im Norden befindet sich der Kleinfelder Graben. Dieser wurde 1991 als ein nach § 30 BNatSchG besonders geschützter Biotop mit den Biotoptypen Sümpfe, Röhricht, Seggen-, Binsen- oder hochstaudenreiche Nasswiese erfasst (Mitteilung vom 11.10.1993). Aufgrund der vorliegenden Planung kann der Graben nicht erhalten werden. Im Rahmen der Auffüllung des gesamten Osthafengeländes in Verbindung mit dem Neubau von IKEA wurde bereits eine wasserrechtliche Genehmigung zur Verfüllung der Gräben und damit auch für den Kleinfelder Sielgraben erteilt.</p> <p><b>Fauna</b><br/>Zur geplanten IKEA-Ansiedlung am Osthafen wurden 2006 durch den Dipl. Biol. Frank Sinning faunistische Erfassungen durchgeführt, die auch den Geltungsbereich der Änderungen Nr. 2 des Bebauungsplanes O-410 umfassen.</p> <p><b>Brutvögel</b><br/>Insgesamt wurden 10 Brutvogelarten nachgewiesen. Im Untersuchungsgebiet ist das Schwarzkehlchen mit einem Brutpaar als eine Art der Roten Liste vertreten. Alle übrigen nachgewiesenen Brutvogelarten sind besonders geschützt. Nach WILMS et al. (1997) ist dem Untersuchungsgebiet eine Wertigkeit unterhalb der lokalen Bedeutung zuzuordnen.</p> <p><b>Fledermäuse</b><br/>Über dem Osthafengelände wurden insbesondere Aktivitäten von Breitflügelfledermaus und Großem Abendsegler nachgewiesen, an den Randbereichen vereinzelt auch die Zwergfledermaus. Dem eigentlichen Plangebiet kann nur eine geringe Bedeutung für Fledermäuse zugeordnet werden.</p> <p><b>Amphibien</b><br/>Die Gräben im Untersuchungsgebiet haben eine Bedeutung als Laichhabitat für Grasfrosch und Erdkröte mit erfolgreicher Reproduktion. Im Kleinfelder Sielgraben sowie in weiteren Gräben des Planungsraumes wurden an 10 Standorten Laichschnüre der Erdkröte und an zwei Standorten Laichballen des Grasfrosches nachgewiesen. Der Teichmolch und Teichfrosch sind nur mit sehr kleinen Populationen vertreten.</p> |
|--|--|

Die Amphibien zählen nach der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) zu den besonders geschützten Tierarten. Für deren Lebensraumbeseitigung ist eine artenschutzrechtliche Befreiung unter Auflagen durch die untere Naturschutzbehörde zu erteilen.

Dem Untersuchungsraum wird insgesamt eine mittlere Wertigkeit für Amphibien zugeordnet.

#### Libellen

Im Osthafengelände wurden insgesamt 14 Libellenarten nachgewiesen. Es handelt sich dabei um sehr weit verbreitete Arten.

Für das Graben-Grünland-Areal wird dem Untersuchungsgebiet des Osthafens damit eine unterdurchschnittliche Wertigkeit zugeordnet.

Für weitere Artengruppen liegen keine aktuellen Untersuchungen vor. Nach den Aussagen des Landschaftsplanes werden den Artengruppen Kriechtiere und Laufkäfer eine wahrscheinlich eingeschränkte Bedeutung und den Heuschrecken eine mittlere Bedeutung zugeordnet.

Nördlich des Plangebietes verläuft die Hunte als FFH-Gebiet (012 Mittlere Hunte und Untere Hunte, EU-Kennzeichen 2716-331). Sie gilt als Lebensraum - hier insbesondere als Wanderkorridor - für Meer- und Flussneunauge sowie Steinbeisser und Lachs. Auswirkungen auf das FFH-Gebiet Hunte sind nicht zu erwarten.

#### Landschaftsbild

Vor Auffüllung der Polderflächen kennzeichnete sich die Fläche als großflächiger, überwiegend gehölzfreier Grünlandbereich, der mit seinem geometrisch wirkenden Grabennetz und seinen charakteristischen Deichlinien typisch für den Landschaftsraum der Oldenburger Huntmarsch ist. Weiter östlich grenzen die Waldflächen des Blankenburger Holzes und des Stadtwaldes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Blankenburger Holz und Klostermark“ an. Nördlich der Hunte grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Oldenburg-Rasteder-Geestrand“ an. Vorbelastungen durch bereits vorhandene gewerbliche Nutzung waren bereits gegeben. Weitere Beeinträchtigungen ergeben sich jetzt durch die landschaftliche Veränderung aufgrund der vollständigen Auffüllung des Geländes, dem damit verbundenen Verschwinden der Deiche. Das Schutzgut

|   |   |
|---|---|
|   | <p>Vielfalt, Eigenart und Schönheit - Naturerleben erreicht nach den Aussagen des Landschaftsplanes daher nur eine eingeschränkte Bedeutung.</p> <p>Die beabsichtigte Bebauung führt für Arten und Lebensgemeinschaften zu einem Verlust von Lebensräumen. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ergeben sich aufgrund der Nähe zum LSG Oldenburg-Rasteder-Geestrand und dem LSG Blankenburger Holz und Klostermark.</p>   |
| <p>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen:</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Eingriffe sind bereits durch den Bebauungsplan O-410 festgesetzt. Aufgrund der jetzt geplanten Festsetzung eines 10 m breiten öffentlichen und eines daran anschließenden 5 m breiten privaten Grünstreifens parallel der Hunte reduziert sich die Erheblichkeit gegenüber der ursprünglichen Planung.</li> <li>• Zur Minimierung der Beeinträchtigung für die wirbellose Tierwelt erfolgt die Beleuchtung für Straßen, Hofflächen und Stellplätze in insektenschonender Bauweise mit Leuchtkörpern, die mindestens die Wirkung von Natrium-Hochdrucklampen erreichen.</li> <li>• Zur Ein- und Übergrünung von Stellplatzanlagen ist pro fünf Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen.</li> <li>• Zum Schutz der besonders geschützten Amphibienarten wird im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Befreiung eine zeitliche Befristung der Grabenverfüllung des Kleinfeldes Sielgrabens ausschließlich in der Zeit vom 01.09. bis 31.10. eines Jahres festgelegt. 2 - 3 Wochen vor Beginn der Verfüllung ist der vorhandene Fisch- und Amphibienbestand durch Elektrofischerei und Abkäschern abzufischen und fachgerecht umzusiedeln.</li> </ul> |

### 6.2.3 Schutzgut Boden

|               |   |
|---------------|---|
| <p>Ziele:</p> | <p>gemäß § 1 a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB):<br/>Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen</p> |
|---------------|---|

|   |   |
|---|---|
|   | <p>nur im unbedingt notwendigen Umfang umgenutzt werden.</p> <p>gemäß § 1 BBodSchG:<br/>Es ist das Ziel, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.</p> <p>gemäß § 2 Abs. 4 NNatG: Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege:<br/>Boden ist zu erhalten; ein Verlust oder eine Verminderung seiner natürlichen Fruchtbarkeit und Ertragsfähigkeit ist zu vermeiden.</p>   |
| <p>Bestandsaufnahme und Bewertung:</p>  | <p>Bei den Böden handelt es sich unmittelbar angrenzend an die Werrastraße um Auftragsböden. Daran südwestlich angrenzend sind die Böden - bevor sie mit Sand aufgefüllt wurden - als mittlere Gleye, schwach grundnass und parallel der Hunte als tonige Marsch auf Niedermoor mit wechselnder Mächtigkeit zu bezeichnen (Bodenkarte Nds.). Die Bereiche wurden im vergangenen Jahr nahezu vollständig mit Sand bis zur Deichhöhe aufgefüllt, teilweise auch überhöht, da der nicht tragfähige Boden nicht entfernt wurde. Somit ist es bereits zu einem nahezu vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen gekommen. Das natürlich gewachsene Bodengefüge ist zerstört. Als Folge werden die ökologischen Funktionen des Bodens, wie Filter-, Abbau- und Pufferfunktion, für eingetragene Stoffe sowie als Standort für die Vegetation gestört.</p> <p>Aufgrund der bereits erfolgten anthropogenen Veränderungen kommt dem Schutzgut Boden nur eine eingeschränkte Bedeutung zu.</p> |
| <p>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen:</p> | <p>Der Bebauungsplan O-410 setzt bereits Eingriffe fest. Die Erheblichkeit reduziert sich im Vergleich zur ursprünglichen Planung aufgrund der Festsetzungen einer 15 m breiten Grünfläche im Nordwesten parallel zur Hunte.</p>  |



## 6.2.4 Schutzgut Wasser

|  |   |
|--|---|
| <p>Ziele:</p>                          | <p>gemäß § 1 WHG:<br/>                 Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. Dabei sind insbesondere mögliche Verlagerungen von nachteiligen Auswirkungen von einem Schutzgut auf ein anderes zu berücksichtigen; ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt, unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes, ist zu gewährleisten.</p> <p>Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten, um eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen, um die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes zu erhalten und um eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.</p> |
| <p>Bestandsaufnahme und Bewertung:</p> | <p>Die ursprünglich vorhandenen Oberflächengewässer wurden aufgrund der bereits durchgeführten Bodenauffüllungen nahezu vollständig beseitigt. Als Oberflächengewässer im Plangebiet ist der Kleinfelder Sielgraben erhalten. Dieser führte ursprünglich das Wasser der Polderflächen ab in die Hunte. Aufgrund der Auffüllung des Geländes bis an die ehemalige Deichkrone und der damit verbundenen Verfüllung aller Gräben hat er seine Funktion nahezu verloren.</p> <p>Nördlich des Plangebietes verläuft die Hunte als FFH-Gebiet und Bundeswasserstraße.</p> <p>Das Plangebiet hat mit einer Grundwasserneubildungsrate von &lt; 100 mm/a eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Dem Schutzgut Wasser wird insgesamt eine mittlere Bedeutung zugeordnet.</p>  |

|  |   |
|--|---|
| Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen: | Der Eingriff ist bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan O-410 festgesetzt. Aufgrund der jetzt geplanten Festsetzungen eines 15 m breiten öffentlichen und privaten Grünstreifens parallel der Hunte reduziert sich die Erheblichkeit gegenüber der ursprünglichen Planung. |
|--|---|

### 6.2.5 Schutzgut Luft

|  |  |
|--|--|
| Ziele:   | Vgl. dazu auch die Ausführungen zum Schutzgut Mensch und zum Schutzgut Klima.  |
| Bestandsaufnahme und Bewertung:  | <p>Im Zusammenhang mit Voruntersuchungen zu einem möglicherweise in der Stadt Oldenburg erforderlich werdenden Luftreinhalte- und Aktionsplan wurde eine modellgestützte Abschätzung von Luftschadstoffkonzentrationen für das gesamte Stadtgebiet vorgenommen. Dabei wurden die urbane und die Hintergrundbelastung in die Prognose eingestellt. Berücksichtigt wurden somit die Emissionen des Straßen- und Bahnverkehrs, der Binnenschifffahrt, industrielle und gewerbliche Quellen und der Hausbrand. Das durchgeführte Screening ergab für den Planungsraum keine Überschreitung der maßgeblichen Grenzwerte der 39. BImSchV.</p> <p>Eine Beurteilung, ob und inwieweit sich die Luftqualität durch neue Betriebsansiedlungen nachteilig verändert, ist abhängig von der Betriebsart und ggf. im Anlagenzulassungsverfahren durch entsprechende Immissionsprognosen zu untersuchen. Eine Anlagenzulassung kann im Übrigen nur erfolgen, wenn die in der TA-Luft für genehmigungsbedürftige Anlagen festgelegten Emissionsbegrenzungen eingehalten werden bzw. bei vorhandener Vorbelastung eines benachbarten Bereichs die Zusatzbelastung durch die neue Anlage irrelevant ist.</p> |
| Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen: | Der Eingriff ist bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan O-410 festgesetzt. Aufgrund der jetzt geplanten Festsetzung eines 15m breiten öffentlichen und privaten Grünstreifens parallel der Hunte verändert sich die Fläche, auf der sich Betriebe jetzt ansiedeln können.   |

### 6.2.6 Schutzgut Klima

|        |   |
|--------|---|
| Ziele: | Das Klima ist definiert als die Zusammenfassung der Wettererscheinungen, die den mittleren Zustand der Atmosphäre an einem bestimmten Ort der Erdoberfläche charakterisieren, repräsentiert durch die statistischen Gesamteigenschaften (Mittelwert, Häu- |
|--------|---|

|  |   |
|--|---|
|  | <p>figkeit, Extreme, Andauer usw.) über eine genügend lange Periode (z. B. 30 Jahre). Das Stadtklima ist das durch die Wechselwirkung mit der Bebauung und deren Auswirkungen (einschließlich der Abwärme und den Emissionen von Luft verunreinigenden Stoffen) modifizierte Klima.</p> <p>Ziele der Stadt Oldenburg für das Schutzgut Klima ergeben sich im Wesentlichen aus dem Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan. Um die klimatischen Verhältnisse weitestgehend zu erhalten, sollen die im Stadtgebiet vorhandenen Grünverbindungen und Freiflächen nicht weiter eingeengt werden. Sie haben zentrale Bedeutung für den Luftaustausch und die Versorgung, insbesondere des innerstädtischen Bereichs mit „Frischlufte“.</p> |
| Bestandsaufnahme und Bewertung:  | <p>Das Plangebiet ist Teil großer, zusammenhängender Frischluftentstehungsgebiete außerhalb des Siedlungsbereiches. Diese Grünräume haben in Verbindung mit der Hunte als Niederungsbereich eine hohe Bedeutung für die Minderung klimatischer Belastungen im Stadtgebiet. Aufgrund der Ansiedlung der Fachmärkte im Osten sind diese Funktionen bereits eingeschränkt. Die verbleibenden Freiflächen haben infolge ihrer Funktion als Frischluftentstehungsgebiet nach wie vor eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft.</p>  |
| Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen: | <p>Der Eingriff ist bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan O-410 festgesetzt. Aufgrund der jetzt geplanten Festsetzung eines 15 m breiten öffentlichen und privaten Grünstreifens parallel der Hunte reduziert sich die Erheblichkeit gegenüber der ursprünglichen Planung.</p>  |

### 6.2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

|        |   |
|--------|---|
| Ziele: | <p>gemäß ROG:<br/>Die geschichtlichen und kulturellen Zusammenhänge sowie die regionale Zusammengehörigkeit sind zu wahren. Die gewachsenen Kulturlandschaften sind in ihren prägenden Merkmalen sowie mit ihren Kultur- und Naturdenkmälern zu erhalten.</p> <p>gemäß DSchG Niedersachsen:<br/>Kulturdenkmale sind zu schützen, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen. Im Rahmen des Zumutbaren sollen sie der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.</p> |
|--------|---|

|  |  |
|--|--|
| Bestandsaufnahme und Bewertung:  | Im Südwesten schließt sich der Heidenwall an.  |
| Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen: | Der Heidenwall ist durch die Festsetzungen als öffentliche Grünfläche durch den Bebauungsplan O-779 gesichert. |

### 6.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekt Folgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen. So hat die Versiegelung von Boden durch die geplante Bebauung Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, da der Oberflächenabfluss erhöht und die Grundwasserneubildung verringert wird. Die Errichtung von Gebäuden, Betriebshofflächen und Stellplätzen verändert das Landschaftsbild, bedeutet gleichzeitig einen Verlust an Lebensraum für Flora und Fauna und hat Auswirkungen auf die Puffer- und Filterfunktion des Bodens. Neben den bereits bei den einzelnen Schutzgütern angegebenen Zusammenhängen sind komplexere Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten nicht ersichtlich und nicht zu vermuten.

### 6.3 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

Mit der Planung sind die in der nachfolgenden Tabelle noch einmal zusammengefassten Umweltauswirkungen verbunden. Dabei wird vom derzeit vorhandenen Zustand des Plangebiets ausgegangen.

| Schutzgut          | Beurteilung der Auswirkungen   | Erheblichkeit |
|--------------------|--|---------------|
| Mensch             | Visuelle Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.   | ■             |
| Pflanzen und Tiere | Verlust von Lebensräumen für Arten und Lebensgemeinschaften.   | ■ ■           |
| Boden              | Einschränkungen der Bodenfunktion durch die Bebauung. (Der ursprüngliche Bebauungsplan setzte bereits Eingriffe fest. Die Erheblichkeit reduziert sich im Vergleich zur ursprünglichen Planung aufgrund der Festsetzungen einer 15 m breiten Grünfläche im Nordwesten parallel zur Hunte.) | ■ ■           |
| Wasser             | Die ursprünglich vorhandenen Oberflächengewässer wurden aufgrund der bereits durchgeführten Bodenauffüllungen nahezu vollständig beseitigt.  | ■ ■           |

| Schutzgut  | Beurteilung der Auswirkungen   | Erheblichkeit |
|--|--|---------------|
| Luft und Klima   | Beeinträchtigung eines großen, zusammenhängenden Frischluftentstehungsgebietes außerhalb des Siedlungsbereiches.   | ■             |
| Landschaft   | Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ergeben sich aufgrund der Nähe zum LSG Oldenburg-Rasteder-Geestrand und dem LSG Blankenburger Holz und Klostermark. | ■ ■           |
| Kultur und Sachgüter   | Keine Auswirkungen auf den Heidenwall.   | -             |
| Wechselwirkungen   | Neben den üblichen, bei jedem Vorhaben zu erwartenden Wechselwirkungen sind komplexere Wirkungen oder Verlagerungseffekte nicht zu erkennen.                 | ■ ■           |
| ■ ■ ■ sehr erheblich/ ■ ■ erheblich/ ■ weniger erheblich/<br>- nicht erheblich |  |               |

#### 6.4 Alternativlösungen

Es ist beabsichtigt, einem Großhandelsunternehmen ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Ein Standort in ausreichender Größe ist nur im Gebiet des Osthafens verfügbar.

#### 6.5 Anmerkungen zum Verfahren der Umweltprüfung/Schwierigkeiten

Bei der Erarbeitung des Berichtes wurde sowohl auf Aussagen aus dem Landschaftsrahmenplan und dem Landschaftsplan zurückgegriffen als auch auf aktuelle Gutachten zu Biotoptypen, Brutvögeln und Fledermäusen. Weiterhin flossen Kenntnisse der am Verfahren der Umweltprüfung beteiligten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Fachdienstes Naturschutz und technischer Umweltschutz ein. Besondere Schwierigkeiten sind nicht aufgetreten.

#### 6.6 Monitoring

Gemäß § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Stadt Oldenburg wird die Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplans und ihre Auswirkungen durch Vor-Ort-Begehungen nach Planrealisierung prüfen und diese Erfahrungen in ihre weiteren Bauleitplanungen einfließen lassen.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) in seiner Sitzung am 04.07.2011 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, 1.1. OKT. 2011

  
Oberbürgermeister

