

Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes W-471 C (Sport- und Freizeitpark Hundsmühler Höhe)

ohne
örtliche Bauvorschriften

Begründung

Stand: Entwurf f. Auslegungsbeschluss

Ämterbeteiligung,

ASB:

Entwurf Satzungsbeschluss, ASB:

Rechtsverbindlich seit: 29.03.2018



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung	4
1.1 Anlass	4
1.2 Ziel der Planung	4
1.3 Vorhabenbeschreibung	5
2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	5
2.1 Lage des Plangebietes	5
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	5
2.3 Eigentumsverhältnisse	5
3. Planungsrechtliche Situation	5
3.1 Landschaftsplanung	5
3.2 Flächennutzungsplan	6
3.3 Bebauungsplan	6
3.4 Stadtentwicklungsprogramm 2025 (step2025)	6
4. Bestandsbeschreibung	7
4.1 Städtebau	7
4.2 Technische Infrastruktur	7
4.2.1 Verkehr	7
4.2.2 Entwässerung	7
4.3 Soziale Infrastruktur	8
4.4 Naturhaushalt	8
4.5 Immissionsschutz - Boden und Altlasten	9
4.6 Nichtdurchführung einer Umweltprüfung	11
5. Planinhalte	11
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	11
5.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	11
5.1.2 Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche/Stellung baulicher Anlagen	11
5.1.3 Stellplatzanlage	11
5.1.4 Grünordnerische Festsetzungen	12
5.1.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung	12
5.1.6 Schallschutz	12
5.1.7 Altlasten und Kampfmittel	13
5.1.8 Artenschutz	13

6. Städtebauliche Daten	14
7. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung	14
8. Gutachten	14

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Anlass

Das Plangebiet liegt im Sport- und Freizeitgelände Hundsmühler Höhe, östlich der Hundsmühler Straße und ist über den Tegelkamp erschlossen. Es ist Teil der ehemaligen Deponie und des jetzigen Sport- und Freizeitparks „Hundsmühler Höhe“. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Oldenburg. Für das Flurstück 185/6 wurde ein Erbbau-recht zu Gunsten des TuS Eversten e. V. bestellt.

Der TuS Eversten Oldenburg möchte hier auf seinem Vereinsgelände eine weitere Sporthalle bauen. Derzeit verfügt der Verein an diesem Standort bereits über eine Halle. Eine zweite Halle steht am Teebken-gang Nr. 8. Diese ist sehr klein und baufällig, sie soll daher abgerissen und das Grundstück verkauft werden. Dies bietet die Chance, das ge-samte Sportangebot auf einen Standort zu konzentrieren und die der-zeitig sehr beengte Gebäudesituation aufzulösen. An ihrer statt soll eine moderne Zweifeld-Halle entstehen.

Zur Beurteilung, ob der Bedarf für eine neue Sporthalle besteht, liegt ein Gutachten vor. Zitat aus dessen abschließender Beurteilung: *Die demographische Entwicklung im Stadtteil [...], die Ausweitung der Sportangebote für neue Zielgruppen [...], die Erweiterung der Spiel- und Trendsportarten bei Kindern und Jugendlichen [...], die Ausweitung der Nutzer (Jüngste, Mädchen und Frauen, Senioren) und Sportarten (Spiel- und Trendsportarten, Gesundheit) [...] stehen im krassen Ge-gensatz zum veralteten Sporthallenangebot [...] und zur Reduzierung der Angebotszeiten durch den offenen Ganztag [...].* (aus: Gutachten TuS Eversten - Prof. Dr. Werner Schmidt, S. 5, 2015).

Somit ist der Neubau einer Zweifeld-Halle auf dem bestehenden Haupt-parkplatz, in der Verlängerung des Tegelkamps mit der Option, zusätz-lich ein Therapiebecken später als Anbau vorzusehen, geplant.

Eine Schwierigkeit ist, dass das Grundstück auf einer ehemaligen Müll-deponie liegt. Nach mehreren Vorgesprächen mit Altlastenexperten, der Unteren Bodenschutzbehörde und des Abfallwirtschaftsbetriebes (AWB) der Stadt Oldenburg kamen die Beteiligten zu dem Ergebnis, dass der Standort im westlichen Teil der Stellplatzanlage innerhalb des Sportparks am besten geeignet ist. Potenzielle Auswirkungen auf das Plangebiet werden in einem Gutachten untersucht (vgl. hierzu die Aus-führungen im Kap. 4.5).

1.2 Ziel der Planung

Ziel der Planung ist es, dem TuS Eversten eine bedarfsgerechte, mo-derne Sporthalle zur Verfügung zu stellen.

1.3 Vorhabenbeschreibung

Im westlichen Bereich des Sportgeländes, direkt am Ende des Tegelkamps, soll der Neubau einer Zweifeld-Halle erfolgen. Hier befindet sich derzeit ein Teil der zentralen Stellplatzanlage, die verloren gehenden Stellplätze werden östlich am Vereinsgebäude nachgewiesen. Die Sporthalle wird in Nord-Südrichtung orientiert, sodass der Hauptzugang in die Sporthalle von der Ostseite aus erfolgen wird.

2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage des Plangebietes

Westlich des Plangebietes liegt die Wohnbebauung am Tegelkamp, südlich befindet sich eine Lagerhalle. Ansonsten grenzen nördlich und östlich Freiflächen nicht umgesetzter gewerblicher Bauflächen bzw. Sport- und Freizeitflächen an.

Im Plangebiet befindet sich derzeit im Wesentlichen die Stellplatzanlage, östlich liegt das Vereinsheim mit Sporthalle und Nebengebäuden.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet besteht aus den Flurstücken 175/7 tlw., 185/6 und 185/45 tlw. alle Flur 2 der Gemarkung Eversten. Es umfasst eine Fläche von etwa 13.700 m².

Der Geltungsbereich grenzt im Süden an die vorhandene Gewerbehalle und westlich an die Wohnbebauung Tegelkamp. Im Norden grenzt das städtische Grundstück an ein Privatgrundstück, das zurzeit brach liegt. Östlich werden das Vereinsheim, die alte Sporthalle sowie umliegende Grünflächen einbezogen.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Es handelt sich bei den Sportanlagen um städtische Flächen, die vom TuS Eversten im Rahmen vertraglicher Regelungen genutzt werden.

Ob der TuS Eversten auch Erbbauberechtigter des Flurstückes 185/45 wird und sich aus der Umgestaltung öffentlicher Grünflächen weitere vertragliche Aspekte ergeben, wird bis zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens geklärt werden.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Landschaftsplanung

Der erste Landschaftsrahmenplan der Stadt Oldenburg aus dem Jahr 1994 wurde als Landschaftsrahmenplan 2016 fortgeschrieben und im Jahr 2017 veröffentlicht. Der Ausschuss für Stadtgrün, Umwelt und

Klima (ASUK) der Stadt Oldenburg wurde im Verfahren beteiligt und hat den Landschaftsrahmenplan zur Kenntnis genommen. Der Landschaftsrahmenplan ist gem. § 10 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 3 des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes von den unteren Naturschutzbehörden der Kommunen und Landkreise aufzustellen und fortzuschreiben. Die Aufgabe des Landschaftsrahmenplanes ist es, die überörtlichen konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege darzustellen. Er ist ein Fachgutachten des Naturschutzes, das keine Verbindlichkeit erlangt. Der Landschaftsrahmenplan macht für den unmittelbaren Änderungsbereich des Bebauungsplanes keine Aussagen zu landschaftsplanerischen Aspekten und Zielen. Die nordöstlich und östlich gelegenen Flächen, die sich im Wesentlichen als Freizeit- und Sportflächen darstellen, werden als Gebiet mit potenziell hoher Bedeutung für den Tier- und Pflanzenartenschutz eingestuft. Diese Flächen sollen für den Tier- und Artenschutz gesichert und verbessert werden. Sie erfüllen die Voraussetzungen für ein potenzielles Landschaftsschutzgebiet.

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 1996, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 06.06.2014, der Stadt Oldenburg wird der Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage und Grünanlage dargestellt.

3.3 Bebauungsplan

Der Bereich liegt innerhalb des Bebauungsplanes W-471 C.

Der seit dem 05.09.1988 rechtsverbindliche Bebauungsplan W-471 C setzt den betroffenen Bereich derzeit als sonstiges Sondergebiet „Jugend- und Sporteinrichtungen“ und Stellplätze fest. Die Realisierung des Vorhabens erfordert die Änderung des Bebauungsplanes.

Das erforderliche Bebauungsplanverfahren kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden, da die festzusetzende Grundfläche „insgesamt weniger als 20.000 Quadratmeter“ beträgt.

3.4 Stadtentwicklungsprogramm 2025 (step2025)

Die Planung unterstützt das Ziel der Stadt Oldenburg zur Entwicklung eines urbanen Sportangebotes, das im step2025 formuliert wird. Der Standort liegt zudem innerhalb des Schwerpunktbereiches Huntebogen für Sport und Freizeit des step2025.

4. Bestandsbeschreibung

4.1 Städtebau

Das Plangebiet wird über den Tegelkamp erschlossen. Es ist Teil des Sport- und Freizeitparkes Hundsmühler Höhe mit Sportanlagen einschließlich Laufbahnen, die in eine Parkanlage mit einem Fuß- und Radwegenetz eingebunden sind.

Im Eingangsbereich zum Tegelkamp befindet sich die Stellplatzanlage, die vorwiegend mit Schotterrasen ausgebildet ist. Die Hauptzufahrt ist asphaltiert. Die Stellplatzanlage ist mit Laubbäumen gegliedert. Randlich befindet sich zur Bebauung Tegelkamp und zur benachbarten Lagerhalle ein breiter Grünstreifen mit dichtem Baumbestand. Im Norden befindet sich ebenfalls ein breiter Grünstreifen, der allerdings in wesentlichen Teilen außerhalb des Plangebietes liegt.

Östlich schließen sich Grünflächen des Sportparks und die Sporthalle mit Vereinsheim an. Westlich liegt die Wohnbebauung Tegelkamp und südlich eine große Lagerhalle, beide durch einen Grünstreifen mit dichtem Baumbestand von dem Plangebiet abgetrennt.

4.2 Technische Infrastruktur

4.2.1 Verkehr

Die Kfz-Erschließung erfolgt von Westen über die Gemeindestraße „Tegelkamp“. Von Nordosten und Osten ist das Plangebiet zudem per Rad und fußläufig angeschlossen. Es ist Teil eines wichtigen Wegenetzes.

4.2.2 Entwässerung

Das Plangebiet ist bisher nicht durch eine öffentliche Schmutz- und Regenwasserentsorgung erschlossen. Die nächsten Anschlussmöglichkeiten bestehen im westlich gelegenen Tegelkamp. Hier liegt eine Schmutz- und Regenwasserkanalisation vor, in die grundsätzlich eingeleitet werden kann. Für Anschlüsse an den Kanal im Plangebiet ist jeweils ein Entwässerungsantrag erforderlich.

Auf allen neu zu erschließenden Grundstücken muss eine Trennung der Abwasserarten nach Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgen. Grundsätzlich kann das Schmutzwasser aus dem Plangebiet über den vorhandenen Schmutzwasserkanal (SW-Kanal) in der Straße Tegelkamp abgeleitet werden. Im Zuge der Entwässerungsplanung sollte überprüft werden, ob die Oberflächenabflüsse aller befestigten Flächen tatsächlich versickert werden müssen und damit der Sickerwasserbehandlung zufließen, oder ob es alternativ möglich ist, unbelastetes Regenwasser, z. B. von den Dachflächen des geplanten Neubaus, dem Regenwasserkanal (RWK) im Tegelkamp zuzuführen, um den Sicker-

wasseranfall zu reduzieren. Das Erfordernis einer Abflusssrosselung könnte dann als Einzelfallbetrachtung neu untersucht werden.

Durch eine entsprechende Festlegung von Gebäudebezugsebenen (Festlegung von Oberkante (OK) Fußbodenhöhen) kann das Überflutungsrisiko für Gebäude entscheidend reduziert werden. Dies kann in der weiteren Planung Auswirkungen auf die maximalen Gebäudehöhen haben.

Die Oberflächenentwässerung ändert sich durch die Planung nicht grundsätzlich. Es bleibt bei der Versickerung des Oberflächenwassers, es wird zu dem östlich der Deponie gelegenen Randgraben geführt. Dieser ist Teil des bestehenden Systems der Deponiesickerwasserentsorgung.

4.3 Soziale Infrastruktur

Bei dem Vorhaben des Neubaus einer Sporthalle werden die Ziele zur Entwicklung eines urbanen Sport- und Freizeitangebotes in der Stadt Oldenburg unterstützt. Es soll das Sport-/Freizeitangebot für alle Bevölkerungs- und Altersgruppen um ein attraktives Sportangebot erweitert werden. Insbesondere soll dabei dem Bewegungs- und Sportbedürfnis von Jugendlichen und Kindern sowie der wachsenden Nachfrage im Gesundheits- und Alternativsport Rechnung getragen werden.

Der Neubau der Zweifeld-Halle macht den Standort des Sport- und Freizeitgeländes Hundsmühler Höhe attraktiver und stärkt ihn auch hinsichtlich künftiger Ansprüche.

4.4 Naturhaushalt

Die Stellplatzanlage ist vorwiegend mit Schotterrasen ausgebildet. Östlich schließen sich Grünflächen des Sportparks und die Sporthalle mit Vereinsheim an. Die Stellplatzanlage ist mit Laubbäumen gegliedert. Randlich befindet sich zur Bebauung Tegelkamp und zur benachbarten Lagerhalle ein breiter Grünstreifen mit dichtem Baumbestand. Im Norden befindet sich ebenfalls ein breiter Grünstreifen, der allerdings in wesentlichen Teilen außerhalb des Plangebietes liegt.

In die randlich begrünten Flächen zur Wohnbebauung Tegelkamp wird nicht eingegriffen, es wird lediglich im Südwesten eine kleine dreiecksförmige Teilfläche von einige Quadratmetern überplant.

Durch die Planung ergeben sich keine unverhältnismäßigen Eingriffe in Natur und Landschaft. Da das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung angewandt wird, ist keine gesonderte Umweltprüfung erforderlich.

Die artenschutzrechtlichen Belange sind auch bei Bebauungsplanverfahren gem. § 13 a BauGB zu berücksichtigen (vgl. auch die Ausführungen unter Kap. 5.1.8).

4.5 Immissionsschutz - Boden und Altlasten

Wegen der Altlastenproblematik im Bereich Hundsmühler Höhe wurden zwei Gutachten vergeben (Geotechnischer Bericht der Gruppe Ingenieurbau vom 19.08.2015 und Abfallrechtliche Deklaration von Böker & Partner vom 02.11.2015).

Für die Erstellung des Gutachtens wurden die vorgesehenen Umriss der Halle abgesteckt sowie ausgewählte Punkte sondiert und untersucht. Grundsätzlich kann mit Hilfe von Pfahlgründungen ein tragfähiges Fundament geschaffen werden, und auch die Deponieausgasungen können problemlos abgeleitet werden:

Nach den durchgeführten Kleinbohrungen wurden im gesamten Bereich des Erkundungsgebietes zunächst Auffüllungen angetroffen. Bei den Auffüllungen handelt es sich zunächst um Sande und in Teilbereichen um ein Schotter bzw. Stein-Sand-Gemisch. Innerhalb der Sande und der Stein-Sand-Gemische wurden auch humose und schluffige Anteile erkundet. Zudem befinden sich innerhalb der Auffüllungen in Teilbereichen Linsen aus Torf, Wurzel- sowie Holzreste. Neben dem bereits genannten Schotter beinhalten die Auffüllungen zudem Fremdstoffe in Form von Klinker- und Bauschuttreste sowie Steinen. Im Bereich der Auffüllungen wurden organoleptische Auffälligkeiten festgestellt. Die entnommenen Proben aus diesem Bereich weisen wiederholt stark fremdartige Gerüche auf, bei denen es sich vermutlich um Kohlenwasserstoffe handelt. Das Gelände im Bereich der Hundsmühler Höhe wurde ehemals als Mülldeponie genutzt und durch die zuvor genannten Auffüllungen überdeckt. Unterhalb der aufgefüllten Sande wurden dementsprechend Müllreste, u. a. Plastik, Öl und Fett, erkundet. Die Schichtgrenze der Auffüllungen liegt in einer Tiefe von 3,30 m bis 5,00 m unter der derzeitigen Geländeoberkante (GOK) (aus: Geotechnischer Bericht, S. 5).

[...] Beurteilung des Baugrundes: Oberflächennah wurden im Bereich des Baufeldes zunächst Auffüllungen angetroffen. Diese beinhalten eine Vielzahl von Fremdstoffen und sind für den Neubau der Sporthalle als unzureichend tragfähiger Baugrund zu bewerten.

Unterhalb der Auffüllungen folgen gewachsene Sande. Die Sande sind zunächst lediglich locker gelagert und weisen daher ein leicht erhöhtes Setzungspotenzial auf.

Unterhalb der Sande folgt im überwiegenden Bereich des Baufeldes Ton. Dieser weist zusammenfassend eine steif bis halbfeste Konsistenz auf und ist somit als grundsätzlich tragfähiger Baugrund zu bewerten. Gegenüber mitteldicht gelagerten Sanden weist der bindige Boden jedoch ein erhöhtes Setzungspotenzial auf.

Unterhalb des Tonhorizontes bzw. am Ansatzpunkt BS 4 unterhalb der locker gelagerten Sande folgen Sande von mitteldichter und dichter Lagerung. Diese sind als gut tragfähiger Baugrund zu bewerten.

[...] Folgerungen für die Gründung: Aufgrund der oberflächennah anstehenden inhomogenen Auffüllungen, den unterlagernden Sanden mit lediglich lockerer Lagerungsdichte sowie unter Berücksichtigung des Setzungspotenzials der in der Tiefe anstehenden bindigen Böden ist die gebotene Gründungsvariante der Sporthalle eine Tiefgründung auf Pfählen (aus: Geotechnischer Bericht, S. 8 und 9).

In der Stellungnahme von Böker & Partner werden folgende Aussagen getroffen:

- *Bei der Hundsmühler Höhe handelt es sich um eine sog. Altablagerung, eine mit Haus- und Gewerbemüll verfüllte ehemalige Tongrube. Der damals unkoordiniert eingebrachte Müll und die temporäre Abdeckung mit Bauschutt und Mutterboden führt zu einer immer noch enormen Deponiegasbildung. Dabei steht besonders Methan im Focus. Dieses unsichtbare Gas kann sich bei Überbauung sammeln und gesundheitsgefährdende Auswirkungen haben sowie im schlimmsten Fall zur Explosion kommen.*
- *Bei Gebäuden auf Altablagerungen müssen deshalb besondere Anforderungen an die Gründung gestellt werden, [...].*
- *Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass sämtlich Eingriffe in den Baugrund als „Arbeiten im kontaminierten Bereich“ zu bewerten sind und die Beteiligten entsprechend eingewiesen und ausgestattet werden.*
- *Im Feststoff der Proben BS 2 BS 3 und BS 1 BS 4 liegen stark erhöhte Schadstoffgehalte (PCB: 1,1 mg/kg und PAK: 62,8 mg/kg) und somit Hinweise auf eine starke Belastung der Böden vor.*
- *Aufgrund dieser Ergebnisse ergibt sich eine Einstufung des Auffüllmaterials im Bereich der geplanten Halle nach LAGA > Z2.*
- *Im Feststoff und Eluat der Proben BS 5 BS 6 und BS 7 BS 8 aus dem Bereich des Parkplatzes liegen keine erhöhten Schadstoffgehalte und Hinweise auf eine Belastung der Böden vor (LAGA ZO).*
- *Die erhöhten TOC-Gehalte resultieren meist aus den natürlichen organischen Anteilen des Mutterbodens und sollten bei einer ortsüblichen Entsorgung nicht als einstufigsrelevant gelten (aus: Stellungnahme, S. 1 und 2).*

Da bei Baumaßnahmen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen sind, wird dies in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Von den Fachbehörden und dem Abfallwirtschaftsbetrieb der Stadt Oldenburg (AWB) wurde in Bezug auf das Gelände ein umfangreicher Katalog für die grundsätzlichen Voraussetzungen für die Bebauung der Altablagerung aufgestellt. Dieser Katalog ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für den Bau der Sporthalle zu berücksichtigen.

4.6 Nichtdurchführung einer Umweltprüfung

Durch die Planung ergeben sich keine unverhältnismäßigen Eingriffe in Natur und Landschaft. Da das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung angewandt wird, ist keine gesonderte Umweltprüfung erforderlich.

5. Planinhalte

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Eingangsbereich zum Sport- und Freizeitpark Hundsmühler Höhe soll die neue Zweifeld-Halle auf einem Teil der Stellplatzflächen errichtet werden. Es ist eine optionale Erweiterung an der Ostseite für ein Therapiebad angedacht.

Das Plangebiet wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung sportlichen sowie sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt. Auf dieser Fläche sind Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen sowie Jugendfreizeit- und Begegnungsstätten zulässig. Es werden eine zulässige Grundfläche von höchstens 4.500 m² sowie maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

5.1.2 Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche/Stellung baulicher Anlagen

Für die Neuplanung und den Gebäudebestand mit Vereinsheim wird jeweils ein großzügiger überbaubarer Bereich festgesetzt. Da die Erschließungsplanung noch nicht vorliegt, wird für das westliche Baufeld eine Ausnahme formuliert: Die nördliche Baugrenze darf auf einer Länge von höchstens 10 m um bis 2 m einmalig überschritten werden, wenn die sichere Erschließung des Gebietes gewährleistet ist.

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

5.1.3 Stellplatzanlage

Die Stellplatzanlage wird sich nach Osten bis zum Vereinsheims bzw. der alten Sporthalle verlagern. Eventuell noch vorhandene Bäume sind fachgerecht in die Stellplatzanlage zu integrieren. Es ist pro fünf Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbaum im Bereich der Stellplatzanlage zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, wobei Ausfall zu ersetzen ist. Für jeden Baumstandort ist eine Baumscheibe von 16 m² erforderlich. Die Entfernung des sogenannten Leittriebes ist unzulässig.

Ein großer Teil der bestehenden Stellplatzanlage soll unverändert weitergenutzt werden. Die Stellplätze reichen für die vorgesehene Nutzung grundsätzlich aus. Derzeit wird für diesen Bereich eine Planung für die Zufahrt und Stellplatzanlage ausgearbeitet.

5.1.4 Grünordnerische Festsetzungen

In die randlich begrünten Flächen zur Wohnbebauung Tegelkamp wird kaum eingegriffen. Die Grünstreifen an der Südseite und an der Westseite zur Wohnbebauung Tegelkamp werden planungsrechtlich gesichert. Es erfolgt eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche, die Fläche wird zudem mit einer Pflanzbindung und einem Anpflanzgebot versehen.

Der Bewuchs an der Nordseite wird zwar reduziert, es wird aber nicht in die vorhandene dichte Begrünung auf dem Nachbargrundstück eingegriffen. Das Nachbargrundstück liegt nicht im Änderungsbereich des Bebauungsplanes.

5.1.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung erfolgt über den Tegelkamp. Die Verkehrsfläche des Tegelkamps wird, soweit sie innerhalb des Plangebietes liegt, als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die weitere Verkehrsabwicklung auf dem Sportgelände und die Lage der Stellplätze wird im Detail im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt werden. Es sind dann für die neue Halle, das bestehende Vereinsheim und die vorhandenen Sportplätze die erforderlichen Stellplätze nachzuweisen.

Die Müllfahrzeuge erhalten auf dem Gelände die Möglichkeit zum Wenden.

Die fußläufigen Anbindungen zum östlich gelegenen Freizeitgelände, mit Laufbahn und sonstigen Freizeitsportanlagen bleiben erhalten. Der Verlauf wird sich im Bereich der bisher vorgesehenen neuen Stellplatzanlage etwas verändern. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Durchlässigkeit der bisherigen Wegeverbindungen nachzuweisen.

Das Schmutzwasser wird in den Schmutzwasserkanal Tegelkamp abgeleitet.

5.1.6 Schallschutz

Lärmemissionen aus der geplanten Sporthalle werden durch bauliche Maßnahmen an der Halle selbst nicht auf die Wohnbebauung einwirken. Der Parkplatzlärm wird durch die Halle sogar noch besser als zuvor abgeschirmt werden.

Das Sportangebot des TuS Eversten wird nahezu ausschließlich von Mitgliedern genutzt, die im Stadtteil Eversten wohnen. Heute geht der Sportverein von ca. 50 Fahrzeugen pro Tag (zeitlich verteilt von 8:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und einer erheblich höheren Anzahl an Fahrradfahrern, vor allem an Kindern und Jugendlichen, aus. Durch die neue Halle wird das Verkehrsaufkommen deutlich ansteigen, die Anzahl der Pkws wird von heute etwa 50 auf dann insgesamt 150 Pkws pro

Tag ansteigen. Somit wird sich das Verkehrsaufkommen auf dem Tegelkamp spürbar erhöhen.

Die umliegende Wohnbebauung am Tegelkamp ist planungsrechtlich als Mischgebiet einzustufen. Die Verkehrslärmimmissionen wurden berechnet, danach werden die gesetzlichen Grenzwerte für die umliegende Wohnbebauung (im Mischgebiet) eingehalten (vgl. beiliegende schalltechnische Berechnung).

5.1.7 Altlasten und Kampfmittel

Die Gasmigrationssperre in Abgrenzung zur Wohnbebauung Tegelkamp wird gemäß der Lageangaben des Abfallwirtschaftsbetriebes (AWB) im Bebauungsplan festgesetzt und gesichert. Die Lage weicht von der Lagefestsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ab. Auf den gekennzeichneten Flächen ist zum Schutz der benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Gasmigration), wie der Wohnbebauung Tegelkamp, eine Migrations-sperre zu erhalten. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist durch die Vorlage entsprechender Beschreibungen und Ausführungs-pläne die Wirksamkeit der Migrationssperre und die gefahrlose Ableitung der gefassten Gase nachzuweisen.

Laut städtischer Kampfmittelbelastungskarte befindet sich eine Teilfläche (nordöstlicher Bereich) des Areals innerhalb eines Kampfmittelverdachtsgebietes. Es handelt sich nach Luftbildauswertungen bei dieser Verdachtsfläche um potenziell kampfmittelbelastete Hohlformen. In solchen Hohlformen muss unterhalb der Deponie-Altablagerungen im Erdreich mit Kriegsmaterial, wie z. B. Waffen, Munition, Granaten, gerechnet werden. Aufgrund dieses Kampfmittelverdachts ist vor Erdarbeiten oder Bohrungen in diesem altablagerungsfreien tieferen Bereich eine Kampfmittelprüfung durch eine Räumfirma durchzuführen. Das anzuwendende Untersuchungsverfahren ist vorher in enger Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) abzustimmen.

5.1.8 Artenschutz

Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßgaben gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist auf der Umsetzungsebene sicherzustellen. Daher wurde im Vorfeld geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange dem Vorhaben dauerhaft entgegenstehen können. Potenziell vorkommende artenschutzrechtliche Arten sind die europäischen Vogelarten. Das gesamte Plangebiet bietet nur siedlungstoleranten Vogelarten Lebensraum. Eine artenschutzrechtliche Problematik gegenüber europäischen Vogelarten wird minimiert, indem Baumfällungen, sonstige Gehölzfällungen und Baufeldfreiräumungen außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Aufgrund des Alters und der Ausprägung von Bäumen ist es nicht auszuschließen, dass diese als Lebensraum für geschützte, wild lebende Tiere dienen können. Dabei kann es sich um Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse in Form von Höhlen oder

Spalten, oder auch um Bruthöhlen für höhlenbewohnende Vogelarten handeln. Bei einer Fällung außerhalb der Brutzeit würden diese ebenfalls geschützten Quartiere zerstört. Es ist nachzuweisen, dass keine Baumhöhlungen an den zur Fällung beantragten Bäumen vorhanden sind. Vor Fällung der Bäume, unabhängig von der Jahreszeit, ist der Unteren Naturschutzbehörde schriftlich durch einen anerkannten Sachverständigen nachzuweisen, dass keine Lebensstätten streng geschützter Arten betroffen sind. Die Baumaßnahme wird von einem Sachverständigen begleitet (ökologische Baubegleitung).

Im Zuge des Bauvorhabens müssen eine Reihe von Bäumen beseitigt werden. Die Bäume, die im Bereich der geplanten Sporthalle stehen, wurden bereits im Februar 2017 in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde gefällt. Die Fällungen erfolgten in gutachterlicher Begleitung. Alle Bäume, die im Zuge der Planung beseitigt werden müssen, werden auf Grundlage des Rechenmodells zur Kompensationsermittlung der Stadt ersetzt. Der Baumerersatz wird auf den Flächen des Sport- und Freizeitgeländes Hundsmühler Höhe vorgenommen. Der Baumerersatz soll entsprechend der Kompensationsberechnung (46 Bäume zzgl. „Stellplatzbäume“) in Anzahl und Qualität (Hochstamm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, Stammumfang 16 - 18 cm) benannt werden.

Im Februar 2017 ist dazu im Ausschuss für Stadtgrün, Umwelt und Klima ein Bericht erfolgt.

6. Städtebauliche Daten

Plangebietsgröße	1,37 ha
Gemeinbedarfsflächen:	1,17 ha
Straßenverkehrsfläche:	0,03 ha
Öffentliche Grünflächen:	0,17 ha

7. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung

Der Vorhabenträger übernimmt die Planungskosten und auch sonstige Kosten, die durch die Verfahrensabwicklung entstehen.

8. Gutachten

Für die Planung liegen folgende Gutachten vor:

1. Gutachten TuS Eversten - Prof. Dr. Werner Schmidt, 2015
2. Geotechnischer Bericht der Gruppe Ingenieurbau vom 19.08.2015
3. Abfallrechtliche Deklaration von Böker & Partner vom 02.11.2015

4. Schalltechnische Berechnung - Bebauungsplan W-471 C (Sport- und Freizeitpark Hundsmühler Höhe) in der Stadt Oldenburg, lux planung, 14.09.2016
5. Neubau Sporthalle - Konzept Gasdrainage von Böker & Partner vom 12.06.2015

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) in seiner Sitzung am 20.11.2017 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, 21.03.2018

gez. Jürgen Krogmann

L.S.

Oberbürgermeister