

A. Begründung zum Bebauungsplan N-565 (Sportpark Dornstede)

Inhaltsverzeichnis:

1. Anlaß und Ziel der Planung
2. Rahmenbedingungen
3. Inhalt des Planes
4. Bisheriger Verfahrensablauf

1. Anlaß und Ziel der Planung

Im Bereich Donnerschwee/Ohmstede besteht ein erheblicher Mangel an Sportflächen. Um den Fehlbedarf auszugleichen, bieten sich Flächen im Bereich Dornstede an. Ziel der Planung ist daher, für die Flächen des Dornsteder Esch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage einer Sportanlage zu schaffen. Die angrenzenden Siedlungsgebiete sollen in ihrem Bestand festgeschrieben werden.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan 1981 stellt die Flächen im Bereich des Bebauungsplanes N-565 als Wohnbauflächen dar. Der Rat der Stadt hat jedoch beschlossen, den Flächennutzungsplan in diesem Bereich zu ändern mit dem Ziel, hier die Errichtung einer Sportanlage zu ermöglichen.

Die Flächen lagen bislang nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Vorhaben waren somit zulässig innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile entlang Rennplatzstraße, Elsflether Straße und Groß-Bornhorster Straße entsprechend den Bestimmungen des § 34 Baugesetzbuch. Für die rückwärtigen Flächen galten die Bestimmungen für das Bauen im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch.

Der Planbereich wird von einer 110 kV-Leitung überspannt. Im Bereich der Leitungen bestehen Bauhöhen- und Bepflanzungsbeschränkungen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Anzahl von Gebäuden vorhanden, die als Einzelobjekte im Verzeichnis der Baudenkmale nach § 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes für die Stadt Oldenburg enthalten sind.

## 2.2 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Landschaftseinheit Rasteder Geestrand im Übergang zur Wiefelsteder Geestplatte. Der Bereich weist ein für Oldenburger Verhältnisse starkt bewegtes Relief auf. Das Gebiet ist im Norden landwirtschaftlich als Acker genutzt, im Süden und Osten ist es durch Wohnbebauung gekennzeichnet, die an der Elsflether Straße auch mit gewerblicher Nutzung durchsetzt ist. Bei der Bebauung an der Elsflether Straße handelt es sich überwiegend um ehemalige Hofstellen, die eine ortsbildprägende Bedeutung haben.

Die Ackerfläche ist weitgehend gehölzfrei. Lediglich im Nordosten ist eine Gehölzreihe (Wallheckenrudiment) vorhanden. Wertvoller Altbaumbestand, insbesondere Eichen und Buchen, befindet sich auf den alten Hofflächen.

## 2.3 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Die Ackerflächen sind aus floristischer Sicht nur als bedingt wertvoll für den Naturschutz anzusehen. Die Gehölzbestände im Übergangsbereich der Gärten zur Ackerfläche sind als wertvoll, die alten Hofflächen mit ihren Altbaumbeständen als sehr wertvoll anzusehen.

Zur faunistischen Wertigkeit liegen keine Untersuchungen vor. Aufgrund der vorhandenen Strukturen in der Umgebung der Ackerfläche ist davon auszugehen, daß diese Bereiche für verschiedene Artengruppen, z. B. Fledermäuse, Vögel und Kleinsäuger, sowie verschiedene Artengruppen von Wirbellosen eine Bedeutung haben. Sofern jedoch in diese naturräumlichen Strukturen nicht direkt eingegriffen wird, ist es vertretbar, auf eine faunistische Erhebung zu verzichten.

## 3. Inhalt des Planes

### 3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Städtebauliche Zielsetzung ist, auf dem Dornsteder Esch Flächen für eine Sportanlage bereitzustellen. Damit werden Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild vorbereitet, die als erheblich einzustufen sind. Der Planbereich liegt am Siedlungsrand in der freien Landschaft und ist durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Durch den Bau von Rasenspielfeldern, einer Flutlichtanlage und eines Umkleidegebäudes wird das Landschaftsbild einer typischen Kulturlandschaft erheblich entwertet. Zudem wird die Bodenstruktur der kulturhistorisch wertvollen Plaggeneschböden, die sich in diesem Bereich befinden, zerstört. Andererseits ist zu berücksichtigen, daß bestimmte, mit der bisherigen Nutzung einhergehende erhebliche Belastungen aufgehoben werden, insbesondere die intensive Düngung mit Gülle und der Einsatz von Pestiziden. Außerdem besteht

die Möglichkeit, den anstehenden Eingriff in den Naturhaushalt auszugleichen. Auch eine mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes läßt sich durch eine landschaftsgerechte Neugestaltung ausgleichen. Unter diesen Bedingungen können die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zugunsten der Belange des Sports zurückgestellt werden und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz festgesetzt werden.

### 3.2 Grünflächen

Es ist geplant, innerhalb der Grünflächen vier Rasenspielfelder anzulegen, die in erster Linie für Fußballspiele genutzt werden sollen. Diese werden aufgrund der Anzahl der hier spielenden Mannschaften regelmäßig belegt sein. Für die hier stattfindenden Punktspiele ist mit einem geringen Zuschaueraufkommen zu rechnen, in der Regel nicht mehr als 100, im äußersten Fall können 300 Zuschauer erwartet werden.

Für zwei zusammengelegte Rasenspielfelder ist eine Flutlichtanlage geplant.

Die Haupteinschließung der Sportanlage erfolgt über eine Zufahrt von der Elsflether Straße aus zum geplanten Umkleidegebäude und Vereinsheim sowie den Parkplätzen. Eine weitere Zufahrt für Radfahrer und Fußgänger ist von der Straße Dornstede aus vorgesehen. Darüber hinaus soll eine Anbindung erfolgen an den geplanten Fuß- und Radweg auf der ehemaligen Bahntrasse Oldenburg-Etzhorn.

Im westlichen Bereich der Grünfläche soll eine Fläche bereitgestellt werden für eine Bogenschießanlage.

Die Nutzung der Sportplätze ist mit Lärmimmissionen für die umliegende Wohnbebauung verbunden. Aufgrund der Sportanlagenlärmschutzverordnung sind Sportanlagen so zu errichten und zu betreiben, daß die in der Verordnung genannten Immissionsrichtwerte für die jeweils angrenzenden Baugebiete nicht überschritten werden. Dies kann weitgehend sichergestellt werden durch Festsetzung einer mindestens 3 m hohen Lärmschutzanlage an der südlichen und östlichen Grenze der Sportflächen. Darüber hinaus kann die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch organisatorische Maßnahmen eingehalten werden, wie Einhaltung von Ruhezeiten und Nutzung bestimmter Felder in Abhängigkeit von den Zuschauerzahlen.

### 3.3 Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze von Natur und Landschaft

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt lassen sich ausgleichen, insbesondere durch die Entwicklung von Wildkrautflächen im Umfeld der Rasenspielfelder und durch Gehölzpflanzungen. Einzelheiten über Art und Umfang der Maßnahmen ergeben sich aus dem Grünordnungsplan.

Auch die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann durch eine landschaftsgerechte Neugestaltung ausgeglichen werden, insbesondere durch eine allseitige Eingrünung mit einem Pflanzstreifen. Aussagen über die Anpflanzungen im einzelnen ergeben sich aus dem Grünordnungsplan. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Pflanzungen schafft der Bebauungsplan durch Festsetzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

#### 3.4 Die weiteren Festsetzungen

Die Bebauung im Bereich Rennplatzstraße, Elsflether Straße und Groß-Bornhorster Straße ist geprägt durch eine überwiegende Wohnnutzung. Um eine Versorgung des abseits vom Siedlungsgebiet Nadorst/Ohmstede gelegenen Planbereiches mit Einzelhandel, Dienstleistung und öffentlichen Einrichtungen zu ermöglichen, wird größtenteils ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im Kreuzungsbereich Rennplatzstraße/Elsflether Straße sind Nutzungen vorhanden, die das umliegende Wohnen nicht wesentlich stören. Um den Bestand dieser Anlagen zu sichern, wird ein Mischgebiet festgesetzt.

Eine intensive Verdichtung der Baugebiete ist mit dem vorhandenen dörflichen Charakter nicht vereinbar. Es wird daher ein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, das bauliche Erweiterungen nur in geringem Umfang zuläßt und insbesondere keine neuen öffentlichen Erschließungsmaßnahmen erfordert.

#### 3.5 Erhaltung baulicher Anlagen

In der Örtlichkeit stellt sich die Bebauung entlang den Straßenzügen Rennplatzstraße, Elsflether Straße, Dornstede als eine dörflich strukturierte Straßensiedlung dar. Charakteristisch und ortsbildprägend sind hier die ehemaligen bäuerlichen Hofstellen. Die besondere Bedeutung der Gebäude ergibt sich bereits dadurch, daß sie in der Liste denkmalgeschützter Gebäude nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz enthalten sind. Um unabhängig vom staatlichen Denkmalschutz die städtebaulich erhaltenswerte Gesamtsituation bewahren zu können, wird für einzelne Bereiche ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen kann damit versagt werden. Die Entscheidung hierüber wird im Einzelfall durch die Baugenehmigungsbehörde getroffen.

#### 4. Bisheriger Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluß	17.02.92
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	26.08.92
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	27.08.92
Öffentliche Auslegung	04.01. - 03.02.93

...

B. Begründung zum Grünordnungsplan für den Bebauungsplan N-565  
(Sportpark Dornstede)

---

Inhaltsverzeichnis:

1. Einleitung
2. Naturräumliche Situation
3. Naturräumliche und ökologische Bewertung
4. Eingriff
5. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
6. Weitere Maßnahmen

1. Einleitung

Um einem erheblichen Mangel an Sportfreiflächen im Bereich Donnerschwee/Ohmstede durch die Neuanlage von Sportplätzen abzuhelpfen, wurde vom Rat der Stadt Oldenburg die Aufstellung des Bebauungsplanes N-565 und eine Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich beschlossen.

Der Geltungsbereich umfaßt Flächen östlich der ehemaligen Bahnstrecke Oldenburg - Brake zwischen Rennplatzstraße, Elsflether Straße und Dornstede.

Die vorhandenen Siedlungsflächen in diesem Bereich werden im wesentlichen auf den jetzigen Bestand festgeschrieben, während die Flächen des sogenannten Dornsteder Esch für eine in die Landschaft eingebettete Sportanlage genutzt werden sollen.

Zur Berücksichtigung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurde gemäß § 6 NNatG ein Grünordnungsplan für die betroffenen Flächen aufgestellt.

2. Naturräumliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes N-565 liegt in der Randzone der sogenannten Rasteder Geestplatte.

Das Relief ist für Oldenburger Verhältnisse stark bewegt und zeigt sich als im wesentlichen nach Osten abfallender Geländerücken mit Höhen zwischen 14,5 und 17,5 m über NN. Der Grundwasserstand liegt sehr tief und wurde am östlichen Rand des Planbereiches für 1991 bei ca. 4,5 m über NN gemessen.

Der größere nördlich gelegene Teil des Plangebietes wird z. Z. landwirtschaftlich als Maisacker genutzt.

Der Boden dieser landwirtschaftlichen Flächen ist als Plaggenesch zu bezeichnen und somit ein wertvoller Ackerstandort. Im Übergangsbereich zur angrenzenden Wohnbebauung befinden sich bodensaure Brombeergebüsche.

Nordöstlich der Ackerfläche ist eine Gehölzreihe als Wallheckenrudiment vorhanden.

Innerhalb der Wohnbebauung an Rennplatzstraße, Elsflether Straße und Dornstede, insbesondere auf den alten Hofflächen (teilweise Denkmalschutz), befindet sich wertvoller Altbaumbestand, vorwiegend Eichen und Buchen.

Im Westen wird der Planbereich durch die aufgelassene Bahntrasse der ehemaligen Bahnstrecke Oldenburg - Brake begrenzt. Die Trasse verläuft hier in einem mehrere Meter tiefen Einschnitt, dessen Böschungen mit dichtem Gehölzbestand aus vorwiegend einheimischen Arten bewachsen sind.

### 3. Naturräumliche und ökologische Bewertung

Die überwiegenden landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen sind aus floristischer Sicht nur als bedingt wertvoll anzusehen. Die hier vorhandene Bodenart ist als kulturhistorischer wertvoller Plaggeneschboden, der im Laufe der Nutzung gebildet wurde, anzusprechen. Diese Bodenart ist vom Niedersächsischen Landesamt für Bodenforschung als schutzwürdig eingestuft und nicht ersetzbar.

Die Gehölzbestände entlang der Braker Bahn sowie im Übergang von den Gärten zur Ackerfläche sind wertvolle Bereiche für den Naturschutz und als Lebensraum bzw. Rückzugsgebiete wichtige Landschaftselemente. Als sehr wertvoll sind die alten Hofflächen mit ihren Altbaumbeständen im Süden des Planbereiches eingestuft (4. Wertstufe der Biotopkartierung zum Landschaftsrahmenplan).

Zur Fauna des Planbereiches liegen keine Untersuchungen vor. Aufgrund der vorhandenen Strukturen am Rande der Ackerflächen ist davon auszugehen, daß diese Bereiche für verschiedene Artengruppen, z. B. Fledermäuse, Vögel und Kleinsäuger, sowie verschiedene Wirbellose eine Bedeutung haben.

Das Landschaftsbild im Planbereich stellt eine typisch bäuerliche Kulturlandschaft dar, die noch bis 1981 zum Landschaftsschutzgebiet Oldenburg/Rasteder Geestrand gehörte.

...

#### 4. Eingriff

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes N-565 ist die Anlegung von vier Rasenspielfeldern, der Bau einer Flutlichtanlage und die Errichtung eines Umkleidegebäudes mit Nebenanlagen vorgesehen. Dies bedeutet für eine Fläche von ca. 4 ha die Beeinträchtigung bzw. Zerstörung der Bodenstruktur und der Lebensraumfunktion. Aufgrund der Hochwertigkeit des hier vorhandenen Plaggeneschbodens ist das ein erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt im Sinne von § 7 NNatG. Durch die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung waren die obengenannten Flächen jedoch schon erheblichen Belastungen in Form intensiver Gülledüngung und Einsatz von Pestiziden ausgesetzt, die durch die geplante Nutzung entfallen.

Als Ausgleich für vorgenannten Eingriff ist die Anlegung von Gehölzpflanzungen, Extensiv-Wiesenflächen und Wildkrautzonen im Flächenverhältnis 1 : 0,5 (4 ha x 0,5 = 2 ha) erforderlich.

Die Veränderung des Landschaftsbildes im Planbereich (Übergang vom Siedlungsrand zur freien Landschaft) ist ebenfalls als Eingriff anzusehen, der durch eine landschaftsgerechte Neugestaltung auszugleichen ist.

#### 5. Ausgleichsmaßnahmen

Die geplanten Sportflächen werden als "Sportpark" angelegt, d. h. die intensiv zu pflegenden Sportrasenflächen sind in mehr naturnahe Wildkraut- und Wiesenflächen eingebettet. Gehölzflächen mit standortgerechten einheimischen Arten sorgen für eine landschaftsgerechte Einbindung der Sportanlage.

Der im Süden und Osten vorgesehene Lärmschutzwall wird durchgängig in ca. 15 m Breite bepflanzt. Die vorhandenen Gehölzbestände an der Böschung zur ehemaligen Bahntrasse werden in Richtung Osten verbreitert und ergänzt. An der Nordseite des Planbereiches sind großzügige Gehölzgruppen vorgesehen, die den Raum gliedern, die Sportflächen abschirmen und einen Übergang zur freien Landschaft herstellen.

Als Pflanzenarten kommen Eiche, Buche, Wildahorn, Eberesche, Holunder, Haselnuß, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Kreuzdorn, Weißdorn, Schlehe, Schneeball, Wildrose, Brombeere usw. in Betracht. Die Pflanzweite soll 1,5 x 1,0 m betragen. Als Pflanzgröße sollen leichte Heister bzw. zweimal verpflanzte Sträucher verwendet werden. Einzelne Bäume sind als Stammbüsche mit 14 bis 16 cm Stammumfang einzustreuen.

Die Gesamtfläche dieser Gehölzpflanzungen beträgt ca. 14 000 m<sup>2</sup>.

Im westlichen und nördlichen Planbereich werden Wildkrautflächen als Extensiv-Wiesen angelegt. Diese Flächen werden nach Ansaat mit einer Kräuterwiesenmischung in der Anfangsphase zur Ausmagerung häufiger gemäht. Später ist nur eine sporadische Mahd je nach Bedarf vorgesehen. Das Mähgut wird abgefahren. Die Flächengröße dieser Wildkrautwiesen liegt bei ca. 8 000 m<sup>2</sup>.

Zusammen mit den 14 000 m<sup>2</sup> Gehölzpflanzung wird die Forderung nach Ausgleichsflächen von 2,0 ha erfüllt.

Die o. a. Ausgleichsmaßnahmen sind zeitgleich mit dem Bau der Sportplätze durchzuführen, spätestens jedoch in der darauffolgenden Vegetationsperiode.

#### 6. Weitere Maßnahmen

In Richtung zur vorhandenen Wohnbebauung wird die Sportanlage gemäß vorliegendem Lärmschutzgutachten von einem 3 m hohen Lärmschutzwall umgeben (Bepflanzung siehe vorheriges Kapitel). Die Böschungsneigungen sollen 1 : 1,5 nicht überschreiten. Im Bereich der Parkplätze ist aus Platzgründen eine Lärmschutzwand vorgesehen. Diese sollte möglichst aus bepflanzbaren Betonelementen oder anderen geeignetem Material bestehen, um eine schnelle Begrünung zu erreichen.

Ein Wanderwegesystem bindet die Sportanlage an die Dornstede, die Elsflether Straße und die ehemalige Bahntrasse an.

Die Wege werden mit wassergebundenem Material befestigt und erhalten keine Randeinfassung. Bei der südlichen Anbindung an die Bahntrasse ist die genaue Lage je nach Gehölzbestand vor Ort festzulegen. An der Böschung wird der Weg auf einer angeschütteten Rampe geführt.

Die Parkplatzflächen werden ebenfalls mit wassergebundenem Material befestigt, alternativ ist Betonsteinpflaster mit 30 % Rasenfugenanteil möglich.

Der Festplatz dient auch als Bedarfsparkplatz und wird als Schotterrasenfläche hergerichtet. Die Ansaat erfolgt mit einer Magerrasenmischung.

Bei der Anlage der Rasenspielfelder wird auf eine Drainage und die Ableitung von Oberflächenwasser verzichtet. Die Niederschläge werden großflächig versickert und dem Grundwasser zugeführt.

Der vorhandene und im Bebauungsplan als "dauernd zu erhalten" festgesetzte Baumbestand ist zu schützen. Es ist durch die Bauaufsicht (Bauordnungsamt) sicherzustellen, daß es bei zukünftigen Baumaßnahmen zu keinen Beeinträchtigungen der Kronen- und Wurzelbereiche kommt. Dabei ist



davon auszugehen, daß mindestens der Kronentraufenbereich von Versiegelungen, Abtragungen und Aufhöhungen frei bleibt.

Im Zusammenhang mit einer evtl. Umgestaltung der Rennplatzstraße sollte hier mindestens eine Baumreihe gepflanzt werden. Als Baumart wird die Eiche vorgeschlagen.

Die Elsflether Straße liegt zwar außerhalb des Planbereiches, wirkt aber als Hauptverkehrsader in diesen Bereich hinein. Sie sollte künftig mit einer alleeartigen Eichenbepflanzung begrünt werden und als grüne Achse wirken.

Die Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg in seiner Sitzung am 15.03.93 zur Beschlußfassung vorgelegen.

Oldenburg, 15.03.93

Holzappel  
Oberbürgermeister

Wandscher  
Oberstadtdirektor