Begründung zum Bebauungsplan S-704 (Sportpark Osternburg)

1. Anlaß und Ziel der Planung

Die Sportvereine, Turnverein "Glück auf" e. V., SSV "Victoria" Oldenburg von 1911 e. V. und die Oldenburger Tennisinitiative e. V., haben sich am 06.06.96 zu dem Verein Glück auf - Victoria - OTI Oldenburg e. V. (GVO) zusammengeschlossen. Mit dem Zusammenschluß wollen die Vorgängervereine neben der Erweiterung der Sportflächen eine Verbesserung des Sportangebotes im Stadtsüden erreichen. Das Angebot des neuen Großvereines mit rd. 1 600 Mitgliedern besteht aus Fußball, Tennis, Tischtennis, Turnen, Gymnastik, Billard, Volleyball, Badminton und Gesundheit- und Freizeitsport. Ziel des GVO ist es, einen attraktiven neuen Sportpark zu errichten.

Die bisherigen Sportanlagen sollen aufgegeben werden.

Mit der Schaffung eines Sportparks soll die Verbesserung des Sportanlagenangebotes für den GVO als eingetragenem Großverein und damit für die Bevölkerung des Stadtsüdens erreicht werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den "Sportpark Osternburg" zu schaffen, ist die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens und im Parallelverfahren die Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Flächen liegen nördlich und südlich des Scheibenweges. Der Flächennutzungsplan 96 stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche und Grünfläche zum Teil als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dar. Im südlichen Geltungsbereich entlang der Gerhard-Stalling-Straße als Anbindung des künftigen Sportparkes sind gewerbliche Bauflächen dargestellt.

An den Standort grenzen vorhandene, zum größten Teil durch rechtsverbindliche Bebauungspläne festgesetzte reine und allgemeine Wohngebiete einerseits sowie durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan S-619 festgesetzte vorhandene Gewerbegebietsflächen andererseits an. Dieser Bebauungsplan setzt für die Flächenbereiche nördlich der Gerhard-Stalling-Straße überwiegend Grünflächen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Land-

schaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest. Die Inanspruchnahme dieser Flächen für die Nutzung als Sportpark erfordert eine Überplanung bzw. Änderung dieser Teilflächen aus dem Bebauungsplan S-619 und die Bereitstellung möglicher Ausgleichsflächen. Mit dem Bebauungsplan S-704 werden die derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes S-619 für diese nördlichen Teilflächen aufgehoben.

In nordsüdlicher Richtung besteht eine Richtfunkstrecke der Deutschen Telekom AG.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Der Standort liegt im Südosten des Stadtgebietes zwischen dem Bahndammgelände und der Bremer Heerstraße beidseitig des Scheibenweges.

Der Geltungsbereich wird im Süden durch die Gerhard-Stalling-Straße und westlich durch die Wegeverbindung Storchweg begrenzt. Nördlich schließt sich ein Grünlandbereich bis zur Wohnbebauung am Helmsweg an. Östlich reicht der Geltungsbereich bis an die rückwärtige Bebauung des Südweges.

Die vorgesehenen Flächen für den Sportpark Osternburg werden zur Zeit größtenteils als landwirtschaftliche Grünlandflächen verschiedener Nutzungsintensität als Wiesen- und Weideflächen genutzt. Im südlichen Bereich befindet sich eine ehemalige Hofstelle mit Großbaumbestand, hierfür ist die Zuwegung sowohl vom Scheibenweg als auch von der Gerhard-Stalling-Straße möglich. Zukünftig soll die Erschließung dieser Nutzungseinheit nicht mehr aus Richtung Scheibenweg erfolgen. Die Flächen für die eigentliche Sportplatznutzung nördlich des Scheibenweges werden durch zwei alte Hohlwege (Moorwege) gegliedert. Hierdurch werden die Weideflächen durch Gehölzreihen in einer Art Kammerung unterteilt.

2.3 Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt in der Landschaftseinheit Oldenburger Moore. Als Bodentyp überwiegt mittlerer Moor-Podsol-Gley. Im Bereich der nordwestlichen Plangebietsgrenze steht ein flaches Hochmoor an, das als ehemaliges Torfstechgebiet eingeebnet und kultiviert wurde. Südöstlich des Scheibenweges kommen Tiefumbruchböden (Sandmischkultur) vor. Auf den Moorböden variiert der Grundwasserspiegel zwischen 0,3 bis 1,3 m, bei den Tiefumbruchböden zwischen 0,6 bis 2,00 m unter Geländeoberkante. Der Scheibenweg liegt im Durchschnitt etwa 0,5 m über dem benachbarten Gelände.

Die Flächen im Plangebiet werden landwirtschaftlich genutzt. Kleinere Teilflächen liegen brach.

Im Geltungsbereich befinden sich - in Abhängigkeit von der Nutzungsintensität und der Bodenfeuchte - Vegetationsbestände unterschiedlicher Wertigkeit. Die Flächen nordwestlich des Scheibenweges unterliegen zum Teil einer landwirtschaftlichen Nutzung als Viehweide. Mesophiles Grünland wechselt sich mit Wiesenfuchsschwanz-Mähweiden ab. Auf dem trockenen Grünland, das insbesondere zwischen den beiden alten Moorwegen liegt, wurde die "Stengellose Kratzdistel" (Cirsium acaule) kartiert, eine stark gefährdete Pflanzenart der Roten Liste, die im Stadtgebiet von Oldenburg nur hier an diesem Standort bekannt ist.

Die Flächen südlich des Scheibenweges liegen brach oder werden nur sporadisch als Weide genutzt.

Das Plangebiet ist durchsetzt mit wege- und parzellenbegleitendem Baumbestand. Es dominieren Birken, aber auch Ebereschen und Eichen. Der ältere Baumbestand befindet sich parallel des Scheibenweges. Die Gehölzbestände an den Moorwegen und den Flurstücksgrenzen sind jünger (20 - 40 Jahre).

Bei den Flächen nordwestlich des Scheibenweges handelt es sich um mesophiles (mittelfeuchtes Grünland). Wiesenfuchsschwanz-Mähweiden wechseln sich mit Grünlandflächen ab, auf denen typische feuchte Zeiger, wie Wiesenschaumkraut und Magerkeitszeiger (aufgrund geringer bis fehlender Düngung), wie Ruchgras oder Rotschwingel vorkommen. Die Wiesenfuchsschwanz-Mähweiden sind der zweiten Wertstufe innerhalb einer sechsstufigen Werteskala von Bereichen mit allgemeiner bis zu Bereichen mit höchster Bedeutung für den Naturschutz zuzuordnen. Die feuchteren Grünlandflächen sind der dritten Wertstufe, die Brachflächen südlich des Scheibenweges, auf denen vereinzelt Flatterbinsen eingestreut sind, sind der zweiten Wertstufe zuzuordnen.

Das Landschaftsbild wird durch die Baum- bzw. Strauchreihen, insbesondere entlang des Scheibenweges und des Storchweges, belebt und gegliedert. Der Wechsel von Grünland und Gehölzreihen und die damit einhergehende Kammerung der Landschaft bedingt ein schönes und vielfältiges Landschaftsbild. Charakteristisch für diesen Landschaftsraum sind die baumbegleitenden alten Moorwege. Diese Wege sind selten gewordene Relikte der früheren, für Oldenburg typischen Hochmoorkulturlandschaft. Gemäß den Zielaussagen des Landschaftsplanes erfüllen sie die Voraussetzung zur Ausweisung als geschützter Landschaftsbestandteil (§ 28 Nds. NatSchG). Sie sind wichtige Vernetzungs- und Entwicklungsachsen innerhalb eines Biotopverbundes und dienen der naturnahen und stillen Erholung.

Die Funktionsräume, in denen das Plangebiet liegt, befinden sich nach Aussage des Landschaftsplanes in einem Bereich von mittlerer Bedeutung für Amphibien. Die baumbegleitenden

Moorwege sind Winterlebensräume und Leitstrukturen bei der Laichwanderung dieser Tierartengruppe.

Dem Gebiet kommt aufgrund seiner naturräumlichen Ausstattung und seines ökologischen Potentials, insbesondere des vorhandenen Altbaumbestandes, eine mittlere Bedeutung für Fledermäuse und Brutvögel zu.

Südöstlich grenzt an das Plangebiet ein Biotop "alte Hoffläche" an. Auf dieser Fläche befindet sich ein reich strukturierter Gehölzbestand mit über hundertjährigen Eichen und Buchen sowie einem alten Obstgarten. Dieses Biotop ist der dritthöchsten Wertstufe zuzuordnen.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

3.1.1. Städtebauliche Zielsetzung

Städtebauliche Zielsetzung ist, auf den Flächen nördlich und südlich des Scheibenweges Anlagen für eine Sportnutzung bereitzustellen. Auf den Flächen des Plangebietes soll ein umfassendes Sportanlagenangebot für den Verein - Glück auf - Victoria - OTI Oldenburg e. V. (GVO) und damit für die Bevölkerung im Stadtsüden erreicht werden. Die Unterbringung des vom GVO gewünschten Programms ist am Standort wohnortnah möglich. Die Lage des Sportparks am Scheibenweg zwischen einem bestehenden bzw. weiterentwickelbaren Wohngebiet auf der Nord- und einem bestehenden Gewerbegebiet auf der Südseite bietet sowohl für die rad- und fußläufige Erreichbarkeit als auch für die Vermittlung zwischen eher unverträglichen Nutzungen Vorteile.

3.1.2. Grünflächen

Die Realisierung des Sportparks Scheibenweg bereitet Eingriffe mit erheblichen Beeinträchtigungen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes vor. Der Planbereich liegt eingebettet zwischen dem Siedlungsrand der nördlichen Wohnbebauung und dem südlichen Gewerbegebiet Tweelbäke und öffnet sich nach Westen zur freien Landschaft hin bis zum Bahndammgelände. Durch den Bau der Sportplätze und der für den Sportpark benötigten Nebenanlagen sowie einer Sport- bzw. Tennishalle und eines Umkleidegebäudes mit den dazugehörigen Zuwegungen wird die Bodengestaltung verändert und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt. Mit der Aufhöhung des Geländes für den Sportplatzbau ist davon auszugehen, daß einhergehende negative Veränderungen des Bodenwasserhaushaltes auch Einfluß auf den vorhandenen Baum- und Strauchbestand nehmen. Andererseits ist zu berücksichtigen, daß die bisherige landwirtschaftliche Nutzung aufgehoben wird.

Die Eingriffe in diesen Bereich sollen so gering wie möglich gehalten werden, so werden die Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt im Plangebiet erhalten und Baum- und Strauchbestände durch ausreichende Schutzabstände behutsam in die Gesamtplanung integriert. Vorhandene Entwässerungsgräben sollen erhalten werden und in Verbindung mit neu zu schaffenden Rückhaltegräben bzw. -becken zur Oberflächenentwässerung herangezogen werden. Auch eine mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes läßt sich durch eine landschaftsgerechte Neugestaltung minimieren und ausgleichen. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, den anstehenden Eingriff in den Naturhaushalt auf vorbestimmten Flächen auszugleichen.

3.1.3. Lärmimmissionen

Die Nutzung des Sportparkes verursacht Lärmimmissionen, die in einer schalltechnischen Beurteilung der Stadt Oldenburg näher untersucht wurden.

Es ist geplant, innerhalb der Grünflächen vier Rasenspielfelder sowie ein Kleinspielfeld anzulegen, die in erster Linie für Fußballspiele genutzt werden sollen. Diese werden aufgrund der Anzahl der hier spielenden Mannschaften regelmäßig belegt sein. Im Hinblick auf eine mögliche Verkehrs- und Lärmbelastung durch den Spielbetrieb ist nach Angabe des GVO davon auszugehen, daß die Fußballpunktspiele im unteren Amateurklassenbereich in der Regel sonntags vor sehr geringen Zuschauerzahlen stattfinden. Um eine Beeinträchtigung der bestehenden Wohnbebauung durch Verkehrslärm zu vermeiden, erfolgt die Haupterschließung der Sportanlage über die Gerhard-Stalling-Straße, fußläufig soll der Sportbereich über den Scheibenweg und die bestehende Wegeverbindung in Richtung Helmsweg erschlossen werden. Eine weitere Zufahrt für Radfahrer und die fußläufige Erschließung sind von der Straße Scheibenweg bzw. aus Richtung Helmsweg künftig über einen der Moorwege bzw. den Storchweg möglich.

Aufgrund der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) sind Sportanlagen so zu errichten und zu betreiben, daß die in der Verordnung benannten Immissionsrichtwerte für die jeweils angrenzenden Baugebiete nicht überschritten werden. Dies kann durch ausreichende Abstandsflächen und durch die Festsetzung einer Lärmschutzanlage an der nordwestlichen Grenze der Sportflächen zur bestehenden Wohnbebauung am Storchweg erreicht werden. Darüber hinaus kann die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch organisatorische Maßnahmen wie Einschränkungen der Nutzungszeiten erreicht werden.

Grundlage für die Beurteilung der Immissionen der Sportanlagen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit der seit 1991 rechtskräftigen Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV). Unter Einbeziehung von vier Fußballfel-

dern, einem Kleinspielfeld, sechs Tennisplätzen, einer Sporthalle, einer Tennishalle sowie der erforderlichen Stellplatzanlage wurde für die schutzbedürftigen Nutzungen der Nachbarschaft ein Beurteilungspegel ermittelt. Dieser soll festgelegte Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung nicht überschreiten. Um festzustellen, ob die Geräuschimmissionen zulässig oder unzulässig sind, werden die Beurteilungspegel mit den jeweiligen Immissionsrichtwerten der Sportanlagenlärmschutzverordnung verglichen. Diese Richtwerte ergeben sich aus der Nutzung der Baugebiete, in denen die Immissionsorte liegen. Die an die vorhandenen Sportflächen und Sondergebietsflächen angrenzenden bzw. benachbarten Wohnbauflächen sind als reine bzw. allgemeine Wohngebiete festgesetzt bzw. zu beurteilen. Danach wird von folgenden Immissionsrichtwerten ausgegangen:

Allgemeines Wohngebiet:

tagsüber - außerhalb der Ruhezeiten:	55 dB(A)
tagsüber - innerhalb der Ruhezeiten:	50 dB(A)
nachts:	40 dB(A)

Reines Wohngebiet:

tagsüber - außerhalb der Ruhezeiten:	50 dB(A)
tagsüber - innerhalb der Ruhezeiten:	45 dB(A)
nachts:	35 dB(A)

Um die Nutzung verträglich mit der angrenzenden Wohnbebauung zu gestalten, werden Vorkehrungen gegen Lärmbelastungen in Form von aktiven Schallschutzmaßnahmen (bepflanzter Lärmschutzwall) festgesetzt und auch regulierende Maßnahmen hinsichtlich der Nutzungszeiten getroffen. Im Rahmen des späteren bauordnungsrechtlichen Baugenehmigungsverfahren für die Sportanlagen oder Teilabschnitte hiervon sind die Nutzungszeitenregelungen vorhabenbezogen festzulegen.

Für die Lärmimmissionsberechnung wurde zur Verdeutlichung der maximal möglichen Nutzung zur ungünstigsten Zeit von folgenden Annahmen ausgegangen:

- Es wurde eine Immissionsberechnung für Fußballpunktspiele auf vier Feldern in der abendlichen Ruhezeit (20.00 Uhr bis 22.00 Uhr) zugrunde gelegt. Dadurch ergaben sich für die angrenzende Wohnbebauung Richtwertüberschreitungen. Um die Immissionsrichtwerte einhalten zu können, muß der Fußballpunktspielbetrieb daher eingeschränkt werden.

3.1.4. Abwägung der Belange von Wohnen, Sportnutzung und Natur- und Landschaftsschutz

Die Belange des Umweltschutzes bzw. des Naturschutzes sowie der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung wurden mit den Anforderungen an das Plangebiet aus der Sicht der städtebaulichen Zielsetzung, insbesondere im Hinblick auf den dringenden Sportanlagenbedarf sowie den Immissionsschutz i. S. des § 1 BauGB, weitestgehend in Einklang gebracht. Den einzelnen Planungszielen muß gleichwertig Rechnung getragen werden. Die Stadt ist darüber hinaus, kraft ihrer Planungspflicht, aber auch verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, daß Sportstätten in hinreichender Zahl errichtet und betrieben werden können. Insbesondere kann den Belangen des Sportes im allgemeinen öffentlichen Interesse nur dann genügend Rechnung getragen werden, wenn auch Sportstätten in der Nachbarschaft zur Wohnbebauung und nicht nur allein auf weit abgelegenen Außenbereichsflächen vorgesehen werden. Unter den obengenannten Bedingungen sollen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zugunsten der Belange des Sports zurückgestellt werden und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz sowie Flächen für Sportanlagen festgesetzt werden. Im Hinblick auf die städtebaulichen Belange, die vorhandene Infrastruktur, übergeordnete Erschließung, dringender Sportanlagenbedarf, wird hier eine Ausweisung von Sportanlagen für vordringlich und richtig gehalten. Städtebaulich und gesellschaftspolitisch ist es wünschenswert, daß sich Sportanlagen in der Nähe der Wohnnutzung befinden, auch wenn dies bedeutet, daß diese im Einzelfall mit gewissen Belästigungen der Anwohner verbunden sein können. Damit wird u. a. dem Ziel des Flächennutzungsplanes '96 Rechnung getragen, eine Stadt der kurzen Wege zu entwickeln und verträgliche Nutzungsmischungen anzustreben.

3.2 Berücksichtigung der Ziele von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan S-704 bereitet erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 BNatSchG vor. Neben den Eingriffen durch Inanspruchnahme des Grünlandes für Sportplatzflächen sowie der südlich des Scheibenweges gelegenen Grün- und Brachflächen im Bereich der ehemaligen Hofstelle und der Zerstörung bzw. Minderung der Bodenfunktion (Abbau- und Umbauprozesse von eingetragenen Stoffen, die Produktionsfunktion, die Lebensraumfunktion sowie die Grundwasserneubildung), werden durch die vorgesehene Anlage des Sportparks auch erhebliche Eingriffe in das Landschaftsbild vorbereitet.

Über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist in Abwägung nach § 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu entscheiden. Der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft und die Eingriffe wurden daher bewertet. Der Bestandsaufnahme und -bewertung sind die Eingriffe in Natur

und Landschaft gegenübergestellt in Form einer Bilanzierung. Diese Bilanzierung berücksichtigt die Flächen, die nach diesem Bebauungsplan in die Kompensationsflächen des Bebauungsplanes 619 eingreifen.

Nach der vorgenommenen Bilanzierung werden Flächen mit einem Biotopflächenwertverlust von insgesamt 74.400 Werteinheiten in Anspruch genommen.

Die Bilanzierung stellt den Eingriff und die Kompensation, d. h. den Ausgleich, in Werteinheiten dar. Einzelheiten zum Stand von Natur und Landschaft und die Bewertung ergeben sich aus den Erläuterungen unter Punkt 2.3.

Da zur Erhaltung der Lebensraumfunktion sowie der Wechselbeziehung zwischen den einzelnen Biotopen ausreichend breite ökologisch funktionsfähige Vernetzungsbereiche erhalten werden sollen und diese Bereiche nicht von Eingriffen berührt werden, können diese Flächen durch entsprechende Maßnahmen aufgewertet werden. Der Umfang des Ausgleiches unterliegt der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB.

Im Plangebiet sollen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzt werden. Die Maßnahmen bestehen im Grundsatz aus naturnaher Gestaltung der erforderlichen Regenrückhalteanlagen mit ausgedehnten Feuchtwiesen und Röhrichtflächen, dem Anpflanzen von standortheimischen Bäumen und Sträuchern (z. B. im Bereich der möglichen Wallanlage) sowie durch die Schaffung von extensivem Grünland. Die Maßnahmen orientieren sich an der vorhandenen räumlichen Situation und dem Planungsziel, einen Sportpark Osternburg zu ermöglichen. Die Grünflächen und wasserwirtschaftlichen Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplanbereiches sind mit den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vernetzt. Hierzu wird auf den Grünordnungsplan hingewiesen, der die Maßnahmen im einzelnen beschreibt.

Im weiteren dienen der Minimierung des Eingriffes auch die Festsetzungen über die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, die Grünflächen sowie die Eingrünung von Stellplatzanlagen. Die Stellplätze sollen mit wasserdurchlässigem Material z. B. Schotterrasen, breitfugig verlegtes Pflaster etc. befestigt werden, soweit die Belange der Sportnutzung dem nicht entgegenstehen. Zum Schutz der im Bebauungsplan festgesetzten Bäume sind u. U. vor Baubeginn feste Bauzäune im Kronentraufenbereich mit mind. 2,00 m Höhe in bestimmten Bereichen zu errichten. Einzelheiten hierzu werden im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Ort	Größe (m²)	Biotop vorher	WF vorher	Biotop nachher	WF nachher	Differenz	BFW
Pflanzstreifen 1	2 350	Weidelgrasweide	1,5	Pflanzstreifen	2,5	1,0	+ 2 350
Pflanzstreifen 2	900	mesophiles Grünland	2,0	Pflanzstreifen	2,5	0,5	+ 450
Flurstück 391/35	3 300	Weidelgrasweide	1,5	Brache	2,0	0,5	+ 1 650
Flurstück 35/6	4 900	mesophiles Grünland	2,0	extensives mesophiles Grünland	2,5	0,5	+ 2 450
Summe	11 450						+ 6 900

Durch die Realisierung der Maßnahmen im Plangebiet ergibt sich laut Bilanzierung ein Biotopflächenwert von ca. 6 900 Werteinheiten. Ein vollständiger Ausgleich der geplanten Eingriffe ist danach im Plangebiet nicht möglich. Die Bilanzierung ergibt, daß sich nur ein kleiner Teil der Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes realisieren läßt und daß ein Fehlbedarf von 67 500 Werteinheiten extern kompensiert werden muß. Für den Eingriff sind deshalb zusätzliche Ausgleichsflächen erforderlich. Hierfür geeignete Flächen befinden sich südlich der Holler Landstraße, westlich des Tweelbäker Weges (Flurstücke 182/36 und 135/51). Die Flurstücke sind insgesamt 195 130 m² groß. Hiervon werden für die unten genannten Ersatzmaßnahmen 45 000 m² benötigt. Eine Aufwertung der genannten Flurstücke kann durch eine Nutzungsextensivierung und durch Aufforstungen erreicht werden.

Flur-stück	Größe (m²)	Biotop vorher	WF	Biotop nachher	WF	Diffe-renz	BFW
182/36	13 500	typ. Weidel-gras-weide	1,5	Feucht-wiese	3,0	1,5	+ 20 250
182/36	13 500	typ. Weidel-gras-weide	1,5	Buchen-Eichen-wald; kraut-reich	3,0	1,5	+ 20 250
135/51	18 000	typ. Weidel-gras-weide	1,5	Buchen-Eichen-wald; kraut-reich	3,0	1,5	+ 27 000
Summe	45 000						+ 67 500

Mit den obengenannten Ersatzmaßnahmen ist ein vollständiger Ausgleich möglich.

Von der Möglichkeit gemäß § 8 a BNatSchG, Festsetzungen die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, auszugleichen bzw. zu ersetzen oder mindern, wurde durch die §§ 4 und 5 dieser Satzung Gebrauch gemacht. Die prozentuale Zuordnung zu den Eingriffsflächen orientiert sich an den Werteinheiten der Bilanzierung.

Im Bebauungsplan S-704 werden die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen zu 100 % den Bauflächen zugeordnet.

Die Kompensationsmaßnahmen können in der Regel nur einheitlich durch die Stadt durchgeführt werden. Die Kosten hierfür werden auf die Eingriffsflächen verteilt. Der Umfang der erstattungsfähigen Kosten und die Art der Verteilung sind in der Satzung der Stadt Oldenburg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8 a BNatSchG geregelt.

3.3 Die weiteren Festsetzungen

Auf der südlich des Scheibenweges gelegenen Fläche, die als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sportanlagen festgesetzt wird, sollen eine Sporthalle, eine Tennishalle sowie die dazugehörige Sportanlage (Umkleide usw.) und sonstige Anlagen (Zufahrten, Fahrradstand, Pkw-Stellplätze usw.) entstehen.

Um einen möglichst großen Spielraum für die Umsetzung der einzelnen Vorhaben zu schaffen, werden nur unbedingt notwendige Vorgaben festgesetzt. So soll der Stadt bzw. dem Verein eine flexible Gestaltung und Zeitabfolge der einzel-

nen Bauabschnitte ermöglicht werden. Festsetzungen im Hinblick auf städtebauliche oder gestalterische Anforderungen sind nicht vorgesehen und aufgrund der Lage (Orientierung zum Gewerbegebiet mit umfangreichen Grünbereichen als Übergang zur Wohnbebauung) nicht notwendig. Auf die Festsetzung eines Maßes der baulichen Nutzung wird deshalb verzichtet.

Die nördlich an den Scheibenweg anschließenden Grünflächen werden für die Bereiche der Sportplätze als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz festgesetzt. Somit ist die Anordnung der notwendigen Sportplatzflächen gesichert. Die übrigen Grünflächen werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt und erfüllen somit die Aufgabe als Abstandsgrün und dienen gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Nordwestlich im Plangebiet sind darüber hinaus noch Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt. Diese Festsetzung sichert die Fläche für die Anlage eines Lärmschutzwalles mit entsprechender Anpflanzung und somit die Umsetzung des aktiven Lärmschutzes. Darüber hinaus ergibt sich aus den ermittelten Schallimmissionspegeln, daß für ein Nebeneinander von Wohnen und Sport folgende Benutzungszeiten beachtet werden müssen:

- Fußballpunktspiele auf allen vier Feldern:

  Werktags bis 20.00 Uhr.

- Bei einer geringeren Ausnutzung, z. B. Punktspiele auf zwei Feldern, ist eine Nutzung bis 21.00 Uhr möglich.

  Sonn- und Feiertags ab 09.00 Uhr bis 13.00 Uhr und ab 15.00 Uhr bis 20.00 Uhr.

- Fußballtraining:

  Werktags bis 21.30 Uhr.

- Bei einer geringeren Auslastung der Spielfelder, z. B. Training auf zwei Feldern, ist eine Nutzung bis 22.00 Uhr möglich.

- An 18 Kalendertagen eines Jahres können zusätzlich Sonderveranstaltungen unter Abweichung von obengenannten Nutzungszeiten im Planbereich zugelassen werden.

Neben den aktiven Lärmschutzmaßnahmen und Nutzungszeitenregelungen wird die Stadt, um eine Beeinträchtigung der anschließenden Wohnbauflächen durch die Wegebeziehungen so gering wie möglich zu halten, ordnungsrechtliche Maßnahmen anstreben.

3.4 Erschließung

Die Verkehrserschließung kann nicht über den vorhandenen Scheibenweg erfolgen, da dieser als reine Anliegerstraße der einseitig bestehenden Wohnbebauung bzw. der landwirtschaftlichen Nutzungseinheiten dient und aufgrund des schmalen Fahrbahnprofils, der vorhandenen Gräben und des Baumbestandes nicht ausgebaut werden kann. Zudem würde die zu erwartende Mehrbelastung durch den Sportverkehr zu einer erheblichen Lärmbelastung der bestehenden Wohnbebauung führen, die weder durch aktiven noch passiven Lärmschutz gelöst werden kann. Somit soll der Scheibenweg im Bereich des Sportparks vom Ende der Bebauung südlich des Südweges bis zum Storchweg ausschließlich als Rad- und Fußwegverbindung zum Sportpark genutzt werden. Über ordnungsrechtliche Maßnahmen kann dies sichergestellt werden. Als Folgemaßnahme ergibt sich unter Umständen die Anlegung einer Wendemöglichkeit im Bereich Storchweg/Scheibenweg. Der Sportpark selbst wird zentral von der Gerhard-Stalling-Straße aus erschlossen.

Die Zufahrt zu den Pkw-Stellplätzen erfolgt ausschließlich von der Gerhard-Stalling-Straße aus, so daß eine Erschließung durch den Kraftfahrzeugverkehr zum Sportpark nur über die Bremer Heerstraße, Rohdenweg zur Gerhard-Stalling-Straße erfolgen soll. Mittelfristig ist von einer Erschließung mit Anbindung an den Knotenpunkt Müllersweg von der Gerhard-Stalling-Straße auszugehen, sobald diese Verbindung zwischen Bremer Heerstraße und der Straße Am Bahndamm realisiert wird. Eine Zufahrt für den Individualverkehr (IV) über den Scheibenweg soll ordnungsrechtlich bzw. durch verkehrslenkende Maßnahmen ausgeschlossen werden.

Der im Plangebiet befindliche Storchweg wird als Verkehrsfläche mit Wendemöglichkeit festgesetzt. Darüber hinaus sichern umfangreiche Fuß- und Radwegeverbindungen eine gute Durchlässigkeit des Gebietes.

Die Durchlässigkeit des Planbereiches und die Anbindung an die angrenzenden Bereiche ist durch die geplanten Rad- und Fußwege gegeben.

Hauptvorfluter für den gesamten Bereich sind der Drielaker Kanal, Gewässer Nr. 4.00II, Ordnung des Unterhaltungsverbandes Wüsting und der Hayengraben, Gewässer Nr. 4.08/01. Das nordöstlich des Scheibenweges anfallende Niederschlagswasser versickert zur Zeit in vorhandene Gräben und Mulden am Scheibenweg bzw. an den Nebenwegen. Ein funktionierendes Gewässernetz mit ausreichender Leistungsfähigkeit als Zubringer zum Vorfluter ist nicht vorhanden. Es ist daher erforderlich, dort eine vollkommen neue Entwässerungsstruktur zu schaffen und das vorhandene Gelände im Mittel um 50 cm aufzuhöhen.

Zwischen dem Scheibenweg und der Gerhard-Stalling-Straße bzw. dem Drielaker Kanal ist die Situation positiver zu bewerten. In der Gerhard-Stalling-Straße ist ein Regenwasserkanal vorhanden, der wiederum in gut ausgebaute Regenrückhalteanlagen einmündet, die einen geordneten Anschluß zum Drielaker Kanal ermöglichen. Für diesen Bereich sind Rückhaltemaßnahmen daher nicht zusätzlich erforderlich.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der vorhandenen schlechten Bodenverhältnisse und der hohen Grundwasserstände nur bedingt möglich. Lediglich in den Sommermonaten werden hierfür günstige Verhältnisse angetroffen. Eine Versickerung wird daher nur teilweise bei den Sportplätzen als Flächenversickerung und ansonsten über die vorhandenen und geplanten Gräben möglich sein. Geeignete Rückhaltemaßnahmen in Form von Regenrückhaltebecken sind deshalb in den Grünflächen anzuordnen.

Ein Regenwasserkanal ist zwischen dem Scheibenweg und der Gerhard-Stalling-Straße als Ersatz für einen aufzuhebenden Grenzgraben zu verlegen. Ansonsten sind Regenwasserkanäle weder am Scheibenweg noch am Storchweg erforderlich. Durch den Scheibenweg sind lediglich in Nord-Süd-Richtung an zwei Stellen Rohrdurchlässe zu verlegen. Weitere Rohrdurchlässe sind an den Einmündungen der Moorwege in den Scheibenweg in Ost-West-Richtung zu verlegen.

Wegen der Aufhöhung im Bereich der Lärmschutzmaßnahmen gegenüber den umliegenden Grundstücken sind zur schadlosen Ableitung des Niederschlagswassers an den Außenseiten Gräben herzustellen. An den Innenseiten reichen hier Mulden für die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers aus.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sollen Entwässerungsgräben mit Rückhaltefunktion in naturnaher Bauweise mit flachen geschwungenen Böschungen, unterschiedlichen Böschungsneigungen und unterschiedlichen Sohlbreiten hergestellt und nach ökologischen Gesichtspunkten bepflanzt werden. Eingriffe in festgesetzte Baumbestände können vermieden werden.

Eine Schmutzwasserableitung ist unproblematisch möglich. Vorfluter ist der vorhandene Schmutzwasserkanal in der Gerhard-Stalling-Straße. Darüber hinaus ist im Storchweg die Verlegung eines Schmutzwasserkanals vorgesehen.

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas ist sichergestellt.

Die Erreichbarkeit des Standortes mit dem Öffentlichen Personennahverkehr ist derzeit durch die vorhandenen Haltestellen der Linie 5 möglich.

Von den zuständigen Trägern öffentlicher Belange wird auf folgendes hingewiesen:

Im Bereich der Gerhard-Stallin-Straße, des Storchweges und des Scheibenweges, der das Plangebiet durchquert, Versorgungsleitungen liegen. Diese Leitungen sind bei allen Baumaßnahmen zu berücksichtigen und in ihrem Bestand zu erhalten. Aktuelle Planunterlagen zum Leitungsbestand sind unmittelbar vor Baubeginn (besonders im Bereich entlang des Scheibenweges) von hier einzuholen.

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind meldepflichtig. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.

3.5 Städtebauliche Daten:

Plangebietsgröße:	ca. 12,9 ha
Sondergebiet:	ca. 2,9 ha
Öffentliche Grünfläche:	ca. 6,2 ha
Private Grünfläche:	ca. 3,3 ha
Verkehrsfläche:	ca. 0,5 ha

4. Maßnahmen zur Planverwirklichung

In der Verbindung mit der Realisierung der Anlagen für eine Sportparknutzung sind auch die Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Die Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg in seiner Sitzung am 19. Jan. 1999 zur Beschlußfassung vorgelegen.

Oldenburg, 19. Jan. 1999

Stadt Oldenburg (Olb) 219