

1. Anlass und Ziel der Planung

Im derzeitigen Gewerbegebiet Tweelbäke können aufgrund umfassender Grundstücksverkäufe in den vergangenen Jahren sowie der konkreten Nachfrage geeigneter Gewerbeflächen künftig derartige Flächenangebote von Seiten der Stadt Oldenburg nicht mehr ausreichend zur Verfügung gestellt werden. Es muss befürchtet werden, dass ansiedlungswillige Betriebe einen Standort in den angrenzenden Umlandgemeinden suchen. Für die Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Oldenburg ist es daher aus Gründen der Wirtschaftsförderung erforderlich, das Gewerbegebiet Tweelbäke zukünftig zu erweitern.

Weiterhin ist zur Verbesserung der verkehrlichen Anbindung Ziel der Planung, eine neue Straßenverbindung zu schaffen, die zum einen den Stadtteil Krusenbusch und zum anderen das Gewerbegebiet Tweelbäke besser an das überörtliche Straßennetz anschließt und eine Anbindung von der Straße Am Bahndamm/Am Schmeel an die Bremer Heerstraße zur Autobahnanschlussstelle Oldenburg-Osternburg herstellt. Diese Verbindung ist bereits im Stadtteilentwicklungsplan Krusenbusch/Tweelbäke (STEP) seit 1998 vorgesehen.

Aufgrund des erheblichen Bedarfes an gewerblichen Erweiterungsflächen hat der Rat der Stadt Oldenburg am 19.05.1998 beschlossen, den Bebauungsplan S-719 für Flächen im Bereich der Verlängerung der Gerhard-Stalling-Straße und nördlich des Wasserzuges vom Verschiebebahnhof bis zur Straße Am Schmeel aufzustellen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat zum Ziel, für den Geltungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und damit dem wachsenden Bedarf an gewerblichen Flächen Rechnung zu tragen.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan '96 (FNP '96) stellt den Planbereich als gewerbliche Baufläche dar. Die verkehrliche Anbindung an die Straße Am Schmeel ist als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplanbereich S-719 ist weiterhin aus dem Stadtteilentwicklungsplan Krusenbusch/Tweelbäke (STEP) weiterentwickelt worden. Der STEP stellt die Verteilung der gewerblichen Bauflächen, der Grünflächen und der Verkehrsflächen in gleicher Weise dar wie sie im Bebauungsplanentwurf festgesetzt werden. Die Entwicklung aus dem FNP '96 sowie des vom Rat der Stadt Oldenburg beschlossenen STEP Krusenbusch/Tweelbäke ist für das Bebauungsplanverfahren somit sichergestellt.

Östlich des Plangebietes grenzen die Bebauungspläne S-619, 2. Änderung S-619 und S-658 an, die ebenfalls Gewerbegebiete festsetzen. Südlich grenzt der Geltungsbereich an den Wasserzug zum Verschiebebahnhof an und westlich befindet sich die

Straße Am Bahndamm/Am Schmeel entlang der Eisenbahntrasse von Oldenburg nach Osnabrück. Das Bebauungsplangebiet wird in zwei Teilbereichen von einer 110 kV-Freileitung mittig und im Nordosten linear durchquert. Der zugehörige Schutzbereich unterliegt gem. VDE-Vorschrift (0210/12.85) in der Regel einer Bauhöhen- und Bepflanzungsbeschränkung. Im nördlichen Planbereich, überwiegend innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen, befindet sich eine Gas-Hochdruckleitung. Im Schutzstreifen beiderseits der Leitung von 4,00 m ist unter anderem die Anpflanzung von Bäumen nicht zulässig.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt innerhalb weitgehend unbebauter Flächen, die überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden. Nordöstlich der Geltungsbereichsgrenze schließt der Bebauungsplan S-619 an, der zurzeit die an der gemeinsamen Plangebietsgrenze liegenden Baugrundstücke für die Bebauung vorbereitet. Die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes S-719 sind weitgehend schwach strukturiert. Lediglich die Gehölzreihen an der Süd- und Ostgrenze parallel des Wasserzuges zum Verschiebepark und des Brahmweges prägen das Landschaftsbild. Innerhalb des Plangebietes verläuft eine zum Teil lückenhafte Baumreihe vom Wasserzug im Südosten zur Straße Am Bahndamm im Westen. Der im Osten angrenzend verlaufende Brahmweg ist Teil eines biotopvernetzenden Systems, das von der südlichen Stadtgrenze bis in die Bereiche Neuenwege und Drielake reicht und soll als rad- und fußläufige Verbindung vorwiegend der Naherholung dienen.

2.3 Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt in der Landschaftseinheit Oldenburger Moore innerhalb des Funktionsraumes Tweelbäke-West. Die Flächen innerhalb des Plangebietes unterliegen überwiegend einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Dauerweide. Die Flächen sind vorwiegend artenarm. Im südwestlichen Planbereich, dort wo die Geltungsbereichsgrenze lediglich die geplante Verkehrsfläche der künftigen Gerhard-Stalling-Straße im Bereich der Anbindung an die Straße Am Bahndamm umgrenzt, ist mesophiles Grünland bzw. eine seggen- und binsenreiche Nasswiese im Übergangsstadium zum besonders geschützten Biotop gem. § 28 a Nds. Naturschutzgesetz (NNatG) vorhanden. Nordwestlich des Planbereiches grenzt ein besonders geschütztes Biotop gem. § 28 a NNatG an. Es handelt sich hierbei um kleinteilige Nasswiesen mit Seggen- und Binsenbeständen innerhalb einer Grünlandbrache. Der parallel der östlichen Planbereichsgrenze verlaufende Brahmweg erfüllt nach dem Landschaftsplan 1996 die Kriterien, um als geschützter Landschaftsbestandteil gem. § 28 a NNatG ausgewiesen zu werden. Der Brahmweg ist Bestandteil des Grünen Wegesternes Oldenburg.

Lt. Landschaftsplan der Stadt Oldenburg sind als grundlegende flächenbezogene Ziele u. a. die Sicherung und Entwicklung von

- durchgängigen Grünverbindungen bzw. grünen Durchwegungen,
- naturnahe Gestaltung öffentlich zugänglicher Freiräume als Möglichkeit des Naturerlebens,
- Vernetzungselementen,

- Strukturen und Trittsteinbiotopen in ausreichender Dichte zur Schaffung und Verbindung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere
vorgesehen.

2.4 Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplanes S-719 bereitet erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 18 und ggf. in Verbindung mit § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vor. Durch den Bau von Straßen, Zuwegungen, Stellplätzen und der Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit Nebenanlagen wird Boden in nicht unerheblichem Umfang versiegelt. Die ökologischen Bodenfunktionen werden erheblich beeinträchtigt bzw. zerstört, die Grundwasserneubildung unterbunden. Das Landschaftsbild, das sich zurzeit durch weit überschaubare Flächen mit Gehölzreihen darstellt, wird durch die Hochbauten erheblich beeinträchtigt.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Die Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Oldenburg macht es erforderlich, wie unter Punkt 1 dargelegt, das Gewerbegebiet Tweelbäke zu erweitern. Damit einher geht die Absicht, Arbeitsplätze zu erhalten, zu sichern und zu schaffen. Dem Planungsziel steht jedoch entgegen, dass aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Darüber hinaus bestehen nach Angaben des Landschaftsplanes der Stadt Oldenburg die grundlegenden flächenbezogenen Ziele für das Plangebiet einerseits in der Sicherung und Entwicklung naturgeprägter Elemente und stadtklimatisch bedeutsamer Strukturen, andererseits in der Sicherung und Entwicklung der charakteristischen prägenden Strukturen auch für strukturarme Grünlandbereiche. Der Landschaftsplan beschreibt das Plangebiet aber auch als Bebauungsflächen mit eingeschränkten Konflikten zwischen dem Flächennutzungsplan und dem Landschaftsplan. Die Belange des Naturschutzes wurden jedoch bereits in der Abwägung auf der Ebene des FNP '96 zugunsten einer Bebauung zurückgestellt.

Da der Bebauungsplan nunmehr aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden soll, ergibt sich, dass eine völlige Vermeidung von Eingriffen nicht möglich ist. Eingriffe in Natur und Landschaft lassen sich jedoch teilweise vermeiden, z. B. durch den Erhalt der von der südlichen Plangebietsgrenze in nordwestliche Richtung verlaufenden Baumreihe innerhalb der festgesetzten Grünfläche sowie dem weitestgehend als zu erhalten festgesetzten Baumbestand innerhalb des Bebauungsplangebietes. Darüber hinaus sind Eingriffe ausgleichbar. Hierzu stehen im Planbereich die Grünflächen zur Verfügung, die bereits durch den FNP '96 und dem STEP Krusenbusch/ Tweelbäke vorgegeben sind. Für weitere Ausgleichsmaßnahmen können städtische Flächen in Anspruch genommen werden. Die Belange von Natur und Landschaft stehen somit der Festsetzung von Gewerbegebieten nicht entgegen. Die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planbereiches werden mit den Flurstücken bzw. Teilen von Flurstücken 3 und 13, Flur 29, Gemarkung Ohmstede, Flurstück 103/4, Flur 5, Gemarkung Eversten, sowie südlich der Holler Landstraße, 135/51, Flur 21, 182/36, Flur 23, und 518/105, Flur 22, Gemarkung Osternburg, bereit gestellt.

Bei der Zulassung von gewerblicher Nutzung ist zu beachten, dass in der näheren Umgebung westlich des Planbereiches neue Wohngebiete geplant werden und dass in diesen Gebieten durch Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung eingehalten werden. Durch die Anordnung von abschirmenden Grünflächen sowie insbesondere durch die Gliederung der Gewerbegebiete mit Festlegungen von höchst zulässigen Lärmwerten kann jedoch sichergestellt werden, dass Störungen für die Wohnbevölkerung auszuschließen sind. Da auch sonstige Belange dem Planungsziel nicht entgegenstehen, wird das Bauland im Planbereich als Gewerbegebiet festgesetzt.

3.2 Art der Nutzung/Gliederung der Baugebiete

Tweelbäke-West ist das größte Gewerbe- bzw. Industriegebiet der Stadt Oldenburg. Aus dem Flächennutzungsplan und dem Stadtteilentwicklungsplan Krusenbusch-Tweelbäke wird deutlich, dass umfangreiche Erweiterungen der gewerblich genutzten Flächen vorgesehen sind. Das Bebauungsplangebiet S-719 grenzt östlich an bereits rechtsverbindliche Bebauungspläne, die ausschließlich Gewerbegebiete festsetzen. Aufgrund dieser Festsetzungen ergeben sich theoretisch mögliche Immissionsbelastungen für das Plangebiet S-719 die allerdings unter den Orientierungswerten von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts der DIN 18005 für Gewerbegebiete liegen. Die lautesten Bereiche ergeben sich im südöstlichen Teil des Plangebietes in der Nachbarschaft zu den Bebauungsplänen S-619 und S-590.

Die auf die Nachbarschaft des Bebauungsplanes S-719 einwirkenden Immissionsbelastungen sind im Gesamtzusammenhang aller emittierenden Gewerbe- und Industrieflächen zu beurteilen. Die bestehenden Emissionsquellen verursachen bereits nennenswerte Immissionsbelastungen an den Immissionsorten nördlich und westlich des geplanten Gewerbegebietes. Der FNP '96 der Stadt Oldenburg und der Stadtteilentwicklungsplan Krusenbusch/Tweelbäke stellen die Nachbarflächen mit den genannten Immissionsorten als Wohnbauflächen dar. Entsprechend sollten für diese Immissionsorte die Orientierungswerte von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) der DIN 18005 eingehalten werden.

Die Ausweisung von Gewerbeflächen gebietet allerdings andererseits, dass die Lärmkontingente so dimensioniert werden, dass eine gewerbliche Nutzung überhaupt möglich ist. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass die mögliche Wohnbebauung noch nicht vorhanden ist und bei einer späteren Realisierung für einen ausreichenden Lärmschutz zu sorgen hat. Um die Auswirkungen der im Bebauungsplan S-719 dargestellten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) von 58 dB(A)/m² bis 63 dB(A)/m² tags und 35 dB(A)/m² bis 48 dB(A)/m² nachts aufzuzeigen, sind Immissionsberechnungen durchgeführt worden. Für die in Frage kommende westlich gelegene Wohnbebauung ergeben sich maximale Beurteilungspegel von tags 57 dB(A) und nachts 40 dB(A), womit der Orientierungswert von 55 dB(A) tags um 2 dB(A) überschritten und der Nachtwert eingehalten wird. Diese geringfügige Überschreitung ließe sich durch größere Abstandsflächen, einen Lärmschutzwall oder eine angepasste Grundrissgestaltung kompensieren. Die Lärmschutzmaßnahmen müssen somit in einem für die Wohnbebauung durchzuführenden Bauleitplanverfahren abgewogen werden.

Die schalltechnischen Berechnungen für das geplante Gewerbegebiet zeigen, dass die Immissionsbelastungen tags und nachts im Randbereich des geplanten Gewerbegebietes noch tollerierbar sind. Dabei ist jedoch zu beachten, dass besonders nachts der Spielraum für zusätzliche Erweiterungen der Gewerbeflächen beschränkt ist und eine Kontingentierung mit immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln (IFSP) des Plangebietes S-719 erfolgen muss. Diese IFSP werden als Eigenschaften im Sinne von § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Damit ist eine eindeutige Zuordnung der zur Verfügung stehenden Flächen mit Lärmkontingenten getrennt für den Tag- und Nachtzeitraum möglich. Gebiete in der Nähe lärmempfindlicher Nutzungen erhalten ein geringeres und Gebiete in größerer Entfernung ein höheres Lärmkontingent. Unter Einbeziehung aller relevanten Immissionsorte und unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen kann somit eine günstige Aufteilung der Flächen vorgenommen werden. Die gewählte Kontingentierung kann sich im Laufe der Zeit aufgrund der angesiedelten Betriebe als ungeeignet herausstellen. Daher wird gem. § 1 Abs. 4 der textlichen Festsetzungen eine Umverteilung der IFSP ermöglicht, die jedoch im Einverständnis aller beteiligten Grundstückseigentümer durch eine Grundlasteintragung oder einem gleichwertigen Vertrag zu erfolgen hat. Das Berechnungsschema zur Umverteilung von IFSP wurde vom Nds. Landesamt für Ökologie erarbeitet und kann von der Stadt Oldenburg bereitgestellt werden.

In einem konkreten Genehmigungsverfahren mit nennenswerten Emittenten einer Anlage muss der entsprechende Immissionsrichtwertanteil eingehalten werden. Dieser ergibt sich aus der Lage der Immissionsorte zum Anlagengrundstück, der Grundstücksgröße und der zugehörigen festgesetzten IFSP. Der Immissionsrichtwertanteil muss von der konkret zu genehmigenden Anlage eingehalten werden, wobei Schallschutzmaßnahmen in die Berechnung einfließen. Hier kommt insbesondere der Gebäudestellung eine besondere Bedeutung zu. Die Festsetzung von IFSP birgt die Gefahr, dass ein ausreichender Schallschutz der Nachbarschaft nicht auf Dauer gewährleistet wird. Um Fehlentwicklungen entgegenzuwirken, ist der Baugenehmigung eine Nebenbestimmung zur Sicherung der fortdauernden Erfüllungen der Planfestsetzungen beizufügen.

Die Aufteilung mit IFSP des Planbereiches orientiert sich an den benachbarten Nutzungen. Im westlichen Teil des Plangebiets ergeben sich daher nur geringe Lärmkontingente. Mit wachsendem Abstand zu den benachbarten geplanten Wohnnutzungen werden die zulässigen Lärmkontingente größer und erreichen im östlichen Teil des Plangebietes die höchsten Werte. Die vorhandenen Gewerbe- und Industrieflächen in Tweelbäke schränken die Möglichkeiten für die Erweiterungsflächen im Bebauungsplan S-719 zusätzlich ein. Besonders für den Nachtzeitraum (22.00 - 06.00 Uhr) ergeben sich höhere Vorbelastungen als für den Tagzeitraum. Somit wird der westliche Bereich im Abstand von ca. 70 m zur Geltungsbereichsgrenze mit einem immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von tags 58 dB(A) und nachts 35 dB(A) festgesetzt. In diesem Bereich sind tagsüber nur eingeschränkte gewerbliche Nutzungen und nachts praktisch keine gewerblichen Nutzungen in Bezug auf Lärmimmissionen zulässig. Auf diesen Grundstücken sollte somit eine angepasste Grundrissgestaltung dafür sorgen, dass die auftretenden Immissionen ausreichend abgeschirmt werden. Der sich anschließende Streifen in einer Breite von ca. 65 m wird tags und nachts als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) mit IFSP von 60/43 dB(A) kontingentiert. Der restliche östliche Bereich der Gewerbeflächen wird als Gewerbegebiet (GE) mit IFSP von 63/48 dB(A) festgesetzt.

3.3 Die Festsetzungen im Einzelnen

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung entspricht dem der östlich angrenzenden Bebauungspläne für Gewerbegebietsflächen.

Um den zu erwartenden unterschiedlichen baulichen Anlagen gerecht werden zu können, wird auf die Festsetzung einer möglicherweise einschränkenden Festlegung der Bauweise verzichtet, so dass innerhalb der Baugebietsflächen im Rahmen der Nds. Bauordnung den betrieblichen Erfordernissen entsprechend gebaut werden kann.

Die festgesetzte Höhenbeschränkung auf 10,00 m bezieht sich auf das eingeschränkte Gewerbegebiet im westlichen Teil der Baugebietsflächen und begründet sich durch die Randlage zur freien Landschaft, zu Grünflächen und geplanten Wohnbauflächen. Da die bauliche Entwicklung in diesem Stadtteil durch den FNP '96 und durch den STEP Krusenbusch/Tweelbäke vorgezeichnet ist, wird zukünftig diese neue geplante Randlage des Gewerbegebietes entstehen und somit die Notwendigkeit der Höhenbeschränkung in diesem Bereich erfordern.

Für alle Bauflächen des Gewerbegebietes wird eine Grundflächenzahl von 0,6 (GRZ) festgesetzt. Diese Grundfläche darf für die in § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bezeichneten Anlagen bis zu 20 % der zulässigen GRZ von 0,6 überschritten werden. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden, wenn sie nur unwesentliche Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens erwarten lassen, d. h. wenn wasserdurchlässige Materialien, z. B. für Pflasterflächen bzw. Rasenschotter oder Fugenpflaster mit mindestens 2 cm Fugen, verwendet werden. Des Weiteren sind 10 % der Grundstücksflächen auf dem Baugrundstücken mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern lt. Pflanzliste des Grünordnungsplanes (GOP) zu bepflanzen, um eine Mindestbegrünung des Baugebietes zu gewährleisten. Da generell 20 % der gewerblichen Bauflächen nicht versiegelbar sind, sollen diese von Versiegelungen freizuhaltenden Flächenanteile als gärtnerisch gestaltete Vegetationsflächen entwickelt werden, um den ökologischen und stadtgestalterischen Anspruch der künftigen Gewerbegebiete, insbesondere hier im Grenzbereich zwischen intensiven Nutzungen des Gewerbegebietes Tweelbäke und den Freiflächen bzw. Wohngebietsnutzungen entlang der Straße Am Bahndamm/ Am Schmeel, gerecht zu werden.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind Baumanpflanzungen vorgesehen, die ebenfalls textlich in der Summe entlang der Gerhard-Stalling-Straße mit mindestens 70 Laubbäumen bzw. den weiteren Erschließungsstraßen mit mind. einem Baumstandort pro 150 m² herzustellender Verkehrsfläche festgesetzt werden. Auch hier besteht die Möglichkeit, eine Anrechnung in Bezug auf die Verbesserung der klein-klimatischen Bedingungen für die Schutzgüter Luft, Wasser und Boden aus naturschutzrechtlicher Sicht im Rahmen der Eingriffsbilanzierung zu erzielen.

Diese Festsetzungen tragen dazu bei, die maximale Bodenversiegelung auf ein notwendiges Maß zu beschränken und u. a. den Belangen der Wasserwirtschaft und des Naturhaushaltes anteilig in angemessener Weise Rechnung zu tragen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen der geplanten Verlängerung der Gerhard-Stalling-Straße und entlang der öffentlichen Grünflächen nicht zulässig. Die Festsetzung dient der Sicherung eines städtebaulich einheitlichen Straßenbildes, insbesondere sollen Ausstellungsflächen und größere Nebenanlagen im Straßenraum der Verbindungsfunktion Krusenbusch und Tweelbäke sowie zu den eigenständig geführten Rad- und Fußwegen der öffentlichen Grünflächen nicht zusätzlich gefördert werden. Für Stellplatzanlagen ist eine Mindestbegrünung der Flächen als Anpflanzgebot festgesetzt. Zusätzlich sind Stellplätze für den Pkw-Verkehr auf wasserdurchlässige Materialien beschränkt worden, um die kleinklimatischen Bedingungen im Gewerbegebiet zu verbessern (z. B. hohe Verdunstungsraten und Aufheizung von vollflächig versiegelten Flächen zu vermeiden).

3.4 Berücksichtigung der Ziele von Natur und Landschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplanes S-719 bereitet Eingriffe mit erheblichen Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft im Sinne des § 18 ggf. in Verbindung mit § 8 Bundesnaturschutzgesetz vor. Mit dem Bau von Straßen, Gewerbebetrieben mit ihren Nebenanlagen wird eine Zerstörung bzw. Minderung der Bodenfunktion (u. a. die Grundwasserneubildungsrate) einhergehen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, das sich zurzeit durch weit überschaubare Flächen mit Gehölzreihen darstellt, wird durch die geplanten baulichen Anlagen vorbereitet.

Zur Vermeidung der Eingriffe sind neben dem Erhalt der festgesetzten Baumreihe innerhalb des Plangebietes auch die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sowie die in Punkt 3.3 genannten weiteren textlichen Festsetzungen §§ 3 und 4 vorgesehen. Weiterhin sind die Regenrückhalteanlagen innerhalb der öffentlichen Grünflächen naturnah, mit flachen, naturbelassenen Böschungen (mindestens 1 : 5) zu gestalten. Die hierfür durchzuführenden Maßnahmen sind im Grünordnungsplan (GOP) festgelegt.

Über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist in Abwägung aller für die Planung einzustellenden Belange zu entscheiden. Der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft und die Eingriffe wurden daher bewertet. Soweit die Eingriffe nicht vermeidbar sind, sollen sie ausgeglichen werden. Von den insgesamt 14,86 ha Fläche des Bebauungsplanes werden 142 800 m², die als Weidelgrasweide der zweitniedrigsten Wertstufe mit 1,5 zuzuordnen sind, bewertet. Die in der nördlichen Spitze des Planbereiches mit 1 000 m² vorhandene Maisackerfläche ist der niedrigsten Wertstufe mit 1,0 und die geplante Straßenverkehrsfläche zur Anbindung an die Straße Am Bahndamm/Am Schmeel, die durch eine Nasswiese verläuft, ist mit 4 800 m² der höchsten Wertstufe mit 3,5 innerhalb der sechsstufigen Werteskala für den Naturschutz zuzuordnen. Insgesamt entsteht ein Kompensationsbedarf von 232 000 Werteinheiten (WE).

Der Bestandsaufnahme und -bewertung sind die Eingriffe in Form einer Bilanzierung gegenübergestellt, wie nachfolgend im Grundsatz wiedergegeben wird.

Biotoptyp	Flächengröße m ²	Wertfaktor	Werteinheiten Fläche x Wertfaktor
Gewerbegebiet	61 120	0	0
Gewerbegebiet gärtnerisch genutzt	7 640	0,5	3 820
Gewerbegebiet mit Gehölzen bepflanzt	7 640	1,5	11 460
Verkehrsfläche	13 570	0	0
Verkehrsgrün Gerhard-Stalling-Straße	1 810	0,2	362
Verkehrsgrün, übrige Straßen	652	0,5	326
Gehölzpflanzung	6 800	0,5	17 000
Gehölzpflanzung und Sukzession	22 400	2,5	56 000
Gehölzpflanzung Extensivwiese RRHB	21 500	2,5	53 750
Summe	148 600		142 718

Es ergibt sich aus der Bilanzierung ein Kompensationsdefizit von ca. 89 282 WE. Dieses Kompensationsdefizit muss außerhalb des Planbereiches ausgeglichen werden. Dazu stehen Flächen der Stadt Oldenburg zur Verfügung, die im Einzelnen auf den Flurstücken 3, Flur 29, 13, Flur 29, Gemarkung Ohmstede, sowie Teile der Flurstücke südlich der Holler Landstraße, 135/51, 182/36 und 518/105, Gemarkung Osternburg, und 103/4, Flur 5, Gemarkung Eversten, bereitgestellt werden. Die hier durchzuführenden Maßnahmen sind im GOP als Anhang der Begründung des Bebauungsplanes S-719 erläutert.

Bilanzierung externer Kompensationsmaßnahmen

Flurstück	Biotoptyp	Größe/ m ²	WF 2 vor- her	Entwicklungsziel	WF 2 nach- her	Diffe- renz	Biotopflächen- wert
182/36, Gemarkung Osternburg, Flur 23	typische Weidelgras- weide	31 200	1,5	Grünlandextrensi- vierung	2,5	1,0	31 200
518/105, Gemarkung Osternburg, Flur 22	Wiesenfuchs- schwanz- mähwiese (GM)	6 000	2,0	Gehölzanpflan- zung	3,0	1,0	6 000
135/51, Gemarkung Osternburg, Flur 21	Weidelgras- weide (GM)	9 000	1,5	Gehölzanpflan- zung	3,0	1,5	13 500
3, Gemarkung Ohmstede, Flur 29	Intensivgrün- land auf Hochmoor- standorten (GIH)	9 559	1,5	Mesophiles Grün- land mäßig feuch- ter Standorte (GMF)	2,5	1,0	9 559
13, Gemarkung Ohmstede, Flur 29	Intensivgrün- land auf Hochmoor- standorten mit Feuchte- zeigem (GIH)	11 160	1,5	Birkenbruchwald (WB)	3,0	1,5	16 740
13, Gemarkung Ohmstede, Flur 29	Mesophiles Grünland im Brachstadium (GM)	1 650	2,0	Birkenbruchwald (WB)	3,0	1,0	1 650
13, Gemarkung Ohmstede, Flur 19	Birkenbruch- wald (WB)	8 300	2,75	Birkenbruchwald (WB)	3,0	0,25	825
103/4, Gemarkung Eversten, Flur 5	Acker (A)	6 680	1,0	Mesophiles Grün- land (GM)	2,5	1,5	10 020
				Summe			89 494

Mit der Durchführung der obengenannten Kompensationsmaßnahmen auf den Flächen der Stadt Oldenburg ist ein vollständiger Ausgleich möglich.

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 Maßgabe

des Bundesnaturschutzgesetzes geregelt. Die Kosten werden zu 90 % den Bauflächen und zu 10 % den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet.

3.5 Erschließung

Wie im STEP Krusenbusch/Tweelbäke vorgegeben, erfolgt die Erschließung des Gewerbegebietes durch die geplante Straßenverbindung zwischen der Verlängerung der Gerhard-Stalling-Straße und der Straße Am Bahndamm/Am Schmeel. Damit wird eine schnelle und übersichtliche Anbindung an die Bremer Heerstraße und die Anschlussstelle Oldenburg-Osternburg der Bundesautobahn (BAB) A 28 hergestellt. Gleichzeitig wird mit dem geplanten Abschnitt der Straße bereits die Erschließung umfangreicher Baugrundstücke sichergestellt, die für die Ansiedlung großflächiger Gewerbebetriebe vorgehalten werden sollen. Einzelne rückwärtige Bauflächen werden zusätzlich durch Stichstraßen in südlicher Richtung erschlossen, um hier auch kleinere Grundstücke anbieten zu können.

In der Gerhard-Stalling-Straße ist bereits bis zum Hauptpumpwerk ein Schmutzwasserkanal (SWK) vorhanden. Vom SW-Hauptpumpwerk bis zur Straße Am Schmeel und im Kreuzungsbereich Gerhard-Stalling-Straße/Am Schmeel ist der SWK neu zu verlegen. Vom SW-Hauptpumpwerk soll die Ableitung über eine provisorische SW-Druckleitung zum Hauptsammler an der Bremer Heerstraße erfolgen. Zukünftig, wenn die Vorflut über Storchweg/Helmsweg (SW-Druckleitung/Freigefällekanal) fertiggestellt ist, wird die Ableitung des Schmutzwassers endgültig über diese Trasse erfolgen.

Gem. § 149 Abs. 3 Nds. Wassergesetz (NWG) sind die Grundstückseigentümer verpflichtet, das anfallende Niederschlagswasser auf ihrem Grundstück zu beseitigen, wo dieses schadlos möglich und sinnvoll ist. Das Gleiche gilt auch für die Straßenverkehrsflächen. Die Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Oldenburg fordert, dass die Niederschlagswasserbeseitigung vorrangig durch Versickerungs- oder Retentionsmaßnahmen erfolgen soll. Die zulässige Abflussmenge beträgt 1,5 l/(s x ha). Aufgrund durchgeführter Bodenuntersuchungen und festgestellter Grundwasserflurabstände ergibt sich, dass auf den Grundstücken lediglich eine teilweise Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser erfolgen kann. Das übrige Wasser ist in Regenwasserkanäle und Regenrückhaltegräben abzuleiten. Da auf den Baugebietsflächen, an Hauptverkehrsstraßen und auf hoch frequentierten Parkplätzen grundsätzlich mit der Verunreinigung des Niederschlagswassers zu rechnen ist, sind hier keine Versickerungsmaßnahmen vorgesehen. Dementsprechend sind Retentionsmaßnahmen durchzuführen, die im Bebauungsplanbereich an der Südseite bereits ein Regenrückhaltebecken berücksichtigen. Weitere Regenrückhaltebecken sollen direkt im Anschluss an diesen Bereich an der Ostseite des Geltungsbereiches hergestellt werden. Aus den Regenrückhaltemaßnahmen gelangt das Niederschlagswasser zunächst gedrosselt in den RWK der Gerhard-Stalling-Straße und von dort in die nächstgelegene Vorflut, dem Drielaker Kanal (Gewässer Nr. 4.00 des Unterhaltungsverbandes Wüstring).

Für die Aufhebung, wesentliche Veränderung bzw. Neuherstellung von Gewässern und Retentionsmaßnahmen ist bei der unteren Wasserbehörde eine Genehmigung zu beantragen.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer und in einigen Fällen auch die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in den Boden ist erlaubnispflichtig.

Um die Regenwässerkanäle der beiden südlich der Gerhard-Stalling-Straße geplanten Erschließungsstraßen an die geplante Regenrückhaltemaßnahme an der Ostseite des Plangebietes anzuschließen, wird zusätzlich zu dem geplanten, eigenständig geführten Rad- und Fußweg im nördlichen Bereich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Versorgung des Planbereiches mit Gas-, Wasser und Strom kann sichergestellt werden.

Vom zuständigen Träger öffentlicher Belange wird folgender Hinweis angeführt:

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.

Durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Hannover wurde am 26.06.2000 eine Auswertung von alliierten Luftbildern vorgenommen. Danach ist in einem kleineren Teilbereich der geplanten Gerhard-Stalling-Straße mit Bombenblindgängern zu rechnen, von denen Gefahren ausgehen können. Vor Beginn der Baumaßnahmen im Bereich der Straßenverkehrsfläche für die geplante Gerhard-Stalling-Straße wird deshalb in diesem Bereich eine Oberflächensonderung durchgeführt werden. Im Zuge des Straßenausbaus kann dann der Verdacht auf ein Gefahrenpotential im Hinblick auf Kampfmittel ausgeräumt werden.

Fußwegeentfernungen zur Haltestelle sollen im Außenbereich der Städte und im ländlichen Raum nicht mehr als 600 m betragen. Derzeit steht keine ÖPNV-Anbindung des Plangebietes zur Verfügung. Im Zusammenhang mit dem geplanten Ausbau der Hauptverkehrsstraße Am Bahndamm werden jedoch später Haltestellen im Einmündungsbereich der Haupteerschließungsstraße in das Plangebiet vorgesehen.

4. Städtebauliche Daten

Plangebietsgrößen:	100,0 %	ca. 14,86 ha
Gewerbegebiet:	51,4 %	ca. 7,64 ha
Öffentliche Grünflächen:	34,1 %	ca. 5,07 ha
Verkehrsflächen:	14,5 %	ca. 2,15 ha

5. Kosten der Planverwirklichung

Die Kosten für die Erschließung und die Kosten für den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft können gemäß den satzungsrechtlichen Bestimmungen der Stadt Oldenburg für den Bereich der Baugebietsentwicklung abgerechnet werden.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg in seiner Sitzung am 17. März 2003 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, 17. März 2003



Oberbürgermeister

