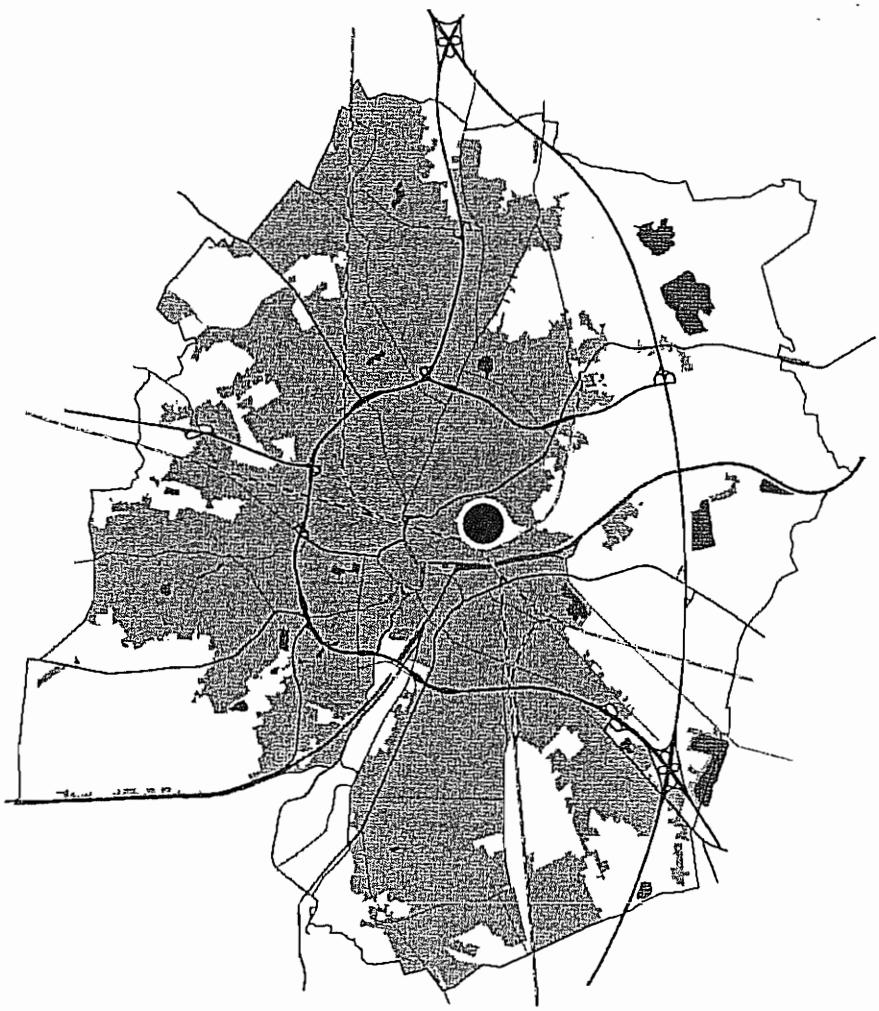
Bebauungsplan M-736 A

(Maastrichter Straße / BBS 3)

ohne
örtliche Bauvorschriften

Begründung

Rechtsverbindlich seit: **19.07.2013**



Der Oberbürgermeister
STADT OLDENBURG (O.)

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung 3

2. Rahmenbedingungen 3

2.1 Bisherige Rechtsverhältnisse 3

2.2 Örtliche Gegebenheiten 4

2.3 Natur und Landschaft 5

3. Inhalt des Planes 5

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen 5

3.2 Die weiteren Festsetzungen 7

3.3 Erschließung/Verkehr 8

3.4 Grünflächen 10

3.5 Entwässerung 10

3.6 Altlasten/Kampfmittel 11

3.7 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft 13

3.8 Immissionen 16

3.9 Störfallbetrieb 18

4. Städtebauliche Daten 18

5. Maßnahmen und Kosten zur Planverwirklichung 19

6. Umweltbericht 20

6.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben 20

6.2 Schutzgüter 21

6.3 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes 29

6.4 Alternativlösungen 29

6.5 Anmerkungen zum Verfahren der Umweltprüfung/Schwierigkeiten 30

6.6 Monitoring 30

6.7 Zusammenfassung des Umweltberichtes 30

1. Anlass und Ziel der Planung

Die bislang genutzten Räumlichkeiten der Berufsbildenden Schule 3 (BBS 3) im Stadtteil Donnerschwee an der Willersstraße, der Lindenstraße und der Milchstraße sind in ihrer Bausubstanz massiv sanierungsbedürftig. In der Diskussion um eine anstehende Sanierung bzw. einer Entscheidung für den Neubau einer berufsbildenden Schule hat sich die südliche Fläche des Weser-Ems-Hallen-Geländes westlich des bestehenden EWE-Trainingscenters als neuer Standort für die BBS 3 durchgesetzt, da hier viele Standortvorteile, wie z. B. die räumliche Nähe zum Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) und dem Oldenburger Bahnhof, gegeben sind. Das gewählte und zur Verfügung stehende Baugrundstück liegt rückwärtig an der Maastrichter Straße in unmittelbarer Nähe zu den bereits bestehenden Sportanlagen. Der vorgesehene Flächenbedarf von ca. 30 000 m² für den Bau der Schule einschl. der erforderlichen Außenanlagen und Stellplätze kann auf diesem Flächenanteil des Weser-Ems-Hallen-Geländes ermöglicht werden. Einstellplätze für die zu berücksichtigenden Großveranstaltungen auf dem Messegelände können ebenfalls dort bzw. auf einer Reservefläche im Norden angeboten werden.

Für den erforderlichen Neubau der BBS 3 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes M-736 A geschaffen. Der Flächennutzungsplan 1996 wird in diesem Bereich (Änderung Nr. 60) geändert. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung wird der östlich anliegende, durch Sportanlagen vorgeprägte Bereich in den Geltungsbereich mit einbezogen, so dass hier weitere Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet werden. Gleichzeitig werden die unterschiedlichen Belange (u. a. Wasserwirtschaft, Erschließung, Immissionsschutz) im Gesamtkontext berücksichtigt.

Ziel der Planung ist es, sowohl die Stellplätze als auch die Freiflächen großzügig zu begrünen. Zudem sollen im Sinne eines grünen Wegebandes von Ost nach West die vorhandenen Grünstrukturen entlang der Maastrichter Straße aufgenommen und erhalten werden. In diesem Bereich sowie entlang des vorhandenen Zuggrabens im Westen und auch auf Flächen im Norden können auf den dort festgesetzten Grünflächen die Anlagen und Maßnahmen zur Regenrückhaltung umgesetzt werden. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine zentrale Verkehrsfläche mit Anbindung an die im Norden liegenden Flächen des Messegeländes.

Die Belange von Natur und Landschaft werden in einem Umweltbericht, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, berücksichtigt. Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden teils innerhalb des Plangebietes, teils auf extern liegenden Flächen (Flächenpool der Stadt Oldenburg) kompensiert.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bisherige Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan 1996 (FNP '96) stellt derzeit für den Bereich der künftigen Berufsbildenden Schule 3 eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Weser-Ems Halle dar. Mit der Änderung Nr. 60 des

Flächennutzungsplanes und der hierin dargestellten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule erfolgt eine Anpassung der verbindlichen an die vorbereitende Bauleitplanung.

Grundlage der bisherigen Bauleitplanung ist der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes M-736 für den Bereich Weser-Ems Halle vom 16.01.2001. Die Grundzüge dieses Bebauungsplanes wurden letztmalig im April/Mai 2005 in Form einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung als sogenannte Freizeitmeile öffentlich ausgelegt. Das Bebauungsplanverfahren für das gesamte Weser-Ems-Hallen-Gelände hatte dann keine weiteren planungsrechtlichen Verfahrensschritte durchlaufen, so dass die Grundzüge der Planung zu den anstehenden Großprojekten (neue Messehalle, BBS 3 und Erweiterung des Trainingscenters) im Sommer 2010 angepasst wurden. Auf dieser Grundlage wurde der Entwurf des Bebauungsplanes M-736 A entwickelt.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Derzeit stellt sich das Plangebiet als vorwiegend unbebaute Freifläche mit zum Teil Schotterrasenflächen der angelegten Erweiterungsflächen des Parkplatzgeländes für Großereignisse der Weser-Ems Hallen bzw. der Stadt Oldenburg dar. Im östlichen Teil des Plangebietes befinden sich die Trainingsbereiche und -anlagen der ortsansässigen Sportvereine (EWE Baskets und VfB Oldenburg). Im Westen und Norden begrenzt der Zuggraben des Messegeländes als Wasserzug und Gewässer III. Ordnung mit Vorflut in die Beverbäke den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Im Süden schließen sich Grünflächen mit einem bereits bestehenden Regenrückhaltebecken und im Anschluss die für die Erschließung vorgesehene Maastrichter Straße an.

Im südlichen Bereich oberhalb des vorhandenen Regenrückhaltebeckens verläuft eine 110 kV-Freileitung von Ost nach West, die westlich des vorhandenen Hochspannungsmastes in ein Erdkabel übergeht.

Das Regenwasser der vorwiegend freien Flächen wird derzeit über offene Gräben, die zum Teil parallel der Maastrichter Straße liegen, abgeführt. Schmutzwasserkanäle sind in der Maastrichter Straße derzeit nicht vorhanden. Umfangreicher Gehölzbestand befindet sich vorwiegend südlich vereinzelt im Bereich der Böschungen der vorhandenen Regenrückhalteanlagen. Diese Flächenanteile liegen entsprechend auch ca. 1,00 m tiefer im gewachsenen Gelände. Das Gelände selbst ist mit Auffüllungen von 2,00 m bis 4,00 m Mächtigkeit versehen, so dass diese (als bestehende Altablagerungen) vorhandenen Bodengegebenheiten bereits mit der Machbarkeitsstudie für den Neubau der BBS 3 in einer orientierenden Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung voruntersucht wurden. Hierzu werden Angaben und Kennzeichnungen in die verbindliche Bauleitplanung eingestellt (s. Kap. 3.6).

2.3 Natur und Landschaft

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 a Baugesetzbuch (BauGB) die Belange des Umwelt- und Naturschutzes so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung erfolgt dies im Rahmen eines Umweltberichtes, der verbindlicher Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist. Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen, die im Bereich der Grün- und Freiflächen umsetzbar sind, werden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Für den geplanten Standort der BBS 3 wird im Westen des Plangebietes ein ausreichend großes Areal als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt, um hier den erforderlichen Neubau der Berufsbildenden Schule 3 (BBS 3) planungsrechtlich zu ermöglichen.

Die bislang in dem Bebauungsplangebiet M-736 verfolgte Strategie einer "Freizeitmeile" aus dem Jahre 2000 hatte sich mit der geplanten Messehallenerweiterung sowie dem expandierenden Standort der Landessparkasse zu Oldenburg (LzO) und weiterer Bauvorhaben im Bereich der Sportanlagen aus städtebaulicher Sicht überholt. In der nunmehr vorgelegten Planung eines Neubaus der BBS 3 an dieser Stelle werden mit dem aufzustellenden Bebauungsplan M-736 A die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung einer weiteren zukunftsweisenden Bildungseinrichtung der Stadt geschaffen. Der gegebene Bedarf, einen Schulneubau für die Berufsbildende Schule 3 zu entwickeln, wird der aufwendigen Sanierung der bestehenden Schulgebäude im Bereich der Willersstraße, Milchstraße und Lindenstraße vorangestellt. Die Konzeption, die in einer Machbarkeitsstudie aus energiesparender und ökonomischer Sicht auch in Bezug auf die benötigte Gebäudehüllfläche sowie die Investitions- und Betriebskosten als vorteilhaft gesehen wird, sieht einen kompakten viergeschossigen Hauptbaukörper vor, der sich am orthogonalen System der im Osten angrenzenden Gebäude orientiert. Die erforderliche Stellplatzanlage ist nutzungsgerecht zu platzieren. Zudem soll im Zusammenhang hiermit eine Kinderkrippe mit Außenflächen eingerichtet werden. Vorgesehen ist zudem eine Hausmeisterwohnung. Die Schule selbst soll neben den Aufenthaltsflächen im Freien für die Schülerinnen und Schüler auch ein Gewächshaus für die angehenden Garten- und Landschaftsbauer bzw. Gärtner erhalten. Diese Vorgaben werden im Rahmen eines Totalunternehmerverfahrens formuliert. Die geplanten Maßnahmen sind innerhalb der festgesetzten Fläche aus planungsrechtlicher Sicht umsetzbar.

Im Zusammenhang mit dem Neubau der BBS 3 und der hierdurch in Anspruch genommenen Fläche wird die derzeitige Anzahl der für Großveranstaltungen (z. B. Kramermarkt) zur Verfügung stehenden Stellplätze um ca. 800 - 900 Einstellplätze (ESTP) verringert. Angesichts der noch verbleibenden großen Zahl an Stellplätzen auf dem Messegelände und der Reserveflächen auf dem Schulgelände selbst wird dem dringenden Bedarf eines Schulneubaus an dieser Stelle Vorrang gegeben (s. Kap. 3.3).

Die Sportflächen im Osten werden zur Bestandssicherung und für weitere Entwicklungen in den Geltungsbereich einbezogen. Da an den zukünftigen Schulneubau der BBS 3 auch gestalterisch ein hoher Anspruch gestellt wird, werden für die östlich gelegenen Flächen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen, so dass hier eine einheitliche städtebauliche Entwicklung gesichert wird. Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl wird zudem ein verbindlicher Versiegelungsgrad zur Berechnung im Rahmen des Oberflächenentwässerungskonzeptes genannt. Die Art der baulichen Nutzung wird für den Bereich der Sportflächen nicht festgesetzt und richtet sich nach den Planersatzvorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Insofern werden die Anforderungen an einen einfachen Bebauungsplan erfüllt. Die Fläche wird im Bebauungsplan durch ein gesondertes Planzeichen dargestellt.

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über eine neu zu erstellende private Straßenverkehrsfläche an die Maastrichter Straße (s. Kap. 3.3). Der jetzige Erschließungsweg zum Trainingszentrum der EWE Baskets wird in Richtung Westen verlegt, so dass eine zentrale Erschließung der beiden Gebiete gewährleistet wird. Die derzeit stark verschwenkt verlaufende und für den zu erwartenden Verkehr nicht ausreichende Anbindung der Sportanlage wird zurückgebaut. In diesem Bereich wird eine Grünfläche, in der die notwendigen Regenrückhalteanlagen realisiert werden sollen, festgesetzt. Für Fußgänger und Radfahrer wird die Anbindung des Plangebietes, insbesondere auch an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) (ZOB/Hauptbahnhof) über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gesichert, die an vorhandene Wegeverbindungen auf dem Messegelände und entlang der Maastrichter Straße anknüpfen kann. Gleichzeitig ist die fußläufige Erschließung der BBS 3 auch in Richtung Westen über die dortige Grünfläche gesichert.

Da die Schmutzwasserentsorgung in Richtung Osten zur Wehdestraße erfolgt, wird über eine noch zu erstellende Pumpstation, für die eine Fläche nördlich des Sondergebietes festgesetzt wird, dessen Ableitung gesichert (s. Kap. 3.5).

Zur Berücksichtigung des Immissionsschutzes werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (s. Kap. 3.8).

Im Umfeld der Baugebiete, insbesondere entlang der Maastrichter Straße, wird über die Festsetzung von Grünflächen eine Eingrünung erreicht.

Hier werden teilweise anknüpfend an bereits vorhandene Gewässer die notwendigen Regenrückhalteanlagen in naturnaher Weise ausgebaut. Einem möglichst schonenden Umgang mit den zum Teil prägenden Grünbeständen wird hierbei Rechnung getragen. Die Festsetzung weiterer Gehölzstreifen ist angesichts der geplanten Rückhaltemaßnahmen nicht sinnvoll und auch nicht notwendig. Auf die Festsetzung wasserdurchlässiger Bodenbefestigungen, z. B. im Bereich der Stellplatzanlagen, wird aufgrund der bestehenden Altlasten verzichtet (s. Kap. 3.6).

Neben den im Plangebiet durchzuführenden Minimierungen bzw. Ausgleichsmaßnahmen werden zusätzlich auf externen Flächen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt. Die hierfür im Eigentum der Stadt zur Verfügung stehenden Flächen aus dem Flächenpool Holt der Stadt Oldenburg (Gemarkung Edewecht, Flur 28, Flurstücke 156, 157 und 158) sowie die Maßnahmen werden entsprechend dargestellt (s. Kap. 3.7).

Da sich die Flächen außerhalb des kommunalen Wirkungsbereiches der Stadt im Gemeindegebiet Edewecht befinden und die Stadt somit keine Planungshoheit besitzt, ist eine Festsetzung nicht möglich.

Im Plangebiet befindet sich eine 110 kV-Freileitung der TenneT TSO GmbH. Diese verläuft westlich des Hochspannungsmastes im Plangebiet unterirdisch. Die Leitungstrassen werden nachrichtlich in die Bauleitplanung übernommen und über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie den Hinweis auf den Freileitungsschutzbereich gesichert.

3.2 Die weiteren Festsetzungen

Wie unter Kap. 3.1 beschrieben, wird im Plangebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt. Hier sind ausschließlich die zweckbezogenen Anlagen und Einrichtungen, Stellplätze sowie Kinderbetreuungseinrichtungen (z. B. Kinderkrippen) zulässig. Stellplätze können auch dem temporären Bedarf von Großveranstaltungen dienen. In Übereinstimmung mit den konkreten, aus städtebaulicher, ökonomischer und bodensparender Sicht sinnvollen Vorstellungen zur Gebäudekubatur wird eine viergeschossige Bauweise bei einer max. Gebäudehöhe von 18,50 m festgesetzt. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch technische Anlagen wird bis zu 22,50 m zugelassen. Aus gestalterischen Gründen sind diese Anlagen nur als eingehauste Technikgeschosse auf max. 25 % der Gebäudegrundfläche zulässig. Bei einem Flachdach ist der Mindestabstand zur Attika in der Höhe des Technikaufbaus (45 %) einzuhalten, um die Sichtbarkeit von unten zu vermindern. Zur Sicherung der Oberflächenentwässerung wird die Mindesthöhe des Erdgeschossfußbodens mit 4,00 m über NN festgelegt.

Für die östlich der Planstraße liegenden Flächen wird eine an den Bestand angepasste und für einen möglichen Nutzungszweck (Hallenbauten) ausreichende Gebäudehöhe von max. 14,00 m festgesetzt. Im Sinne des Bodenschutzes wird der maximale Versiegelungsgrad über die Grundfläche von GRZ = 0,6 gesteuert. Es wird eine abweichende

Bauweise, in der Gebäudelängen über 50,00 m zulässig sind, festgesetzt, um zweckbezogene Nutzgebäude zu ermöglichen. Die Baugrenzen werden im Sinne einer größtmöglichen Ausnutzung bzw. Gestaltungsfreiheit in einem Abstand von 5,00 m zu den umliegenden Grundstücksgrenzen festgesetzt. Im Süden orientiert sich die Baugrenze an der Bauflucht des Gebäudebestandes, um den erforderlichen Achtungsabstand zu dem Störfallbetrieb VITOGAZ am Stau 169 einzuhalten (s. Kap. 3.9). Der der Erschließung des VfB-Leistungszentrums (Haus Nr. 35) dienende Weg im Osten des Plangebietes wird als nicht überbaubarer Bereich gesichert.

Zur ökologischen und gestalterischen Aufwertung des Plangebietes sind die Stellplatzflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durch Baumpflanzungen (mind. ein Baum/fünf Einstellplätze) aufzuwerten.

3.3 Erschließung/Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes wird von der Maastrichter Straße aus mittig über eine neu festgesetzte private Straßenverkehrsfläche gesichert. Der Verlauf der Verkehrsfläche wird zur Anbindung an das Messegelände in Richtung Norden bis zur Grenze des Geltungsbereiches fortgesetzt. Die Stichstraße wird so an die jetzt vorhandene Wegeführung des Freigeländes angebunden, dass während großer Veranstaltungen die Zugänglichkeit des Geländes auch über die Maastrichter Straße gewährleistet ist. Die Zufahrt zur BBS 3 über die Messestraße wird bereits jetzt und auch zukünftig über verkehrliche Maßnahmen (Zaun, Schlagbaum) verhindert. Eine detaillierte Festsetzung oder Darstellung der Ausbauplanung ist nicht erforderlich. Das VfB-Leistungszentrum wird über die im Osten liegende Wegeparzelle (nicht überbaubare Grundstücksfläche), für die ein Wegerecht besteht, gesichert.

Die Erschließung für Fußgänger und Radfahrer erfolgt zum einen in Richtung Westen an das vorhandene Wegenetz über das Messegelände. Die Anbindung über die Grünfläche wurde im Zuge der genehmigten Oberflächenentwässerungsplanung für diesen Bereich berücksichtigt. Der bestehende Fuß- und Radweg entlang der Maastrichter Straße erhält im Südwesten des Plangebietes eine direkte Anbindung zum Schulgelände.

Die Wegeführungen können innerhalb der festgesetzten Grünfläche auch in Kombination mit den zur Bewirtschaftung der Regenrückhaltebecken erforderlichen Wirtschaftswegen miteinander verbunden werden. Da die genaue Lage der Fuß- und Radwege bzw. Wirtschaftswege nicht genau feststeht, wird die Zulässigkeit über eine textliche Festsetzung gesichert und in der Planzeichnung gestrichelt dargestellt.

Das Plangebiet liegt in einer fußläufigen Entfernung von ca. 700 - 800 m zum Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) bzw. dem Hauptbahnhof Oldenburg. Über die beschriebene Fuß- und Radwegeverbindung sowie die Maastrichter Straße ist eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben. Die

dort verkehrenden Stadt- und Regionalbusse sowie der Schienenverkehr stellen einen guten Anreiseweg vieler Schülerinnen und Schüler dar. Seitens des örtlichen ÖPNV-Anbieters (VWG) ist eine direkte Anbindung derzeit nicht vorgesehen. Vielmehr würde die Verlegung einer der derzeit zwei Buslinien von der Donnerschweer Straße dort zu Versorgungsengpässen führen.

Die notwendigen Stellplätze werden im konkreten Antragsverfahren ermittelt und sollen zweckorientiert angeordnet werden. Zusätzlich können auf der Fläche für den Gemeinbedarf weitere Einstellplätze und eine Reservefläche für Parkplätze für die auf dem Gelände stattfindenden Großveranstaltungen angeordnet werden.

Durch den Neubau der BBS und der hierdurch in Anspruch genommenen Fläche wird die derzeitige Anzahl von Stellplätzen für Großveranstaltungen (z. B.Kramermarkt) um ca. 800 – 900 Einstellplätze verringert. Einbezogen in diese Berechnung werden die während dieser Zeiten zur Verfügung stehenden, neuen Stellplätze auf dem Gelände der BBS 3 inkl. der Reservefläche im Norden. Für die Veranstaltungen auf dem Freigelände (z. B. Kramermarkt) ist ein Nachweis von Stellplätzen gemäß der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) nicht erforderlich. Die durch die BBS 3 überplante Fläche wird bis jetzt als zusätzliche Stellplatzfläche für die Besucher des Kramermarktes vorgehalten, sodass keine Erforderlichkeit für einen Ersatz besteht.

Für die Weser-Ems Halle besteht eine genehmigte Planung, in der der Nachweis über die erforderlichen Stellplätze gem. NBauO geführt wird. Diese befinden sich im Nahbereich des Hallenbaus westlich des Zuggrabens, also außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes. Durch die Planung werden somit keine durch die NBauO erforderlichen Stellplätze in Anspruch genommen. Während der Kramermarktszeit, in der ein Teil der Stellplätze durch die Schausteller in Anspruch genommen wird, ist für die einzelnen Veranstaltungen innerhalb der Weser-Ems Halle auch weiterhin der notwendige Stellplatznachweis zu führen. Insofern ist während dieser Zeit die Anzahl der Veranstaltungen zu reduzieren. Die Bereitstellung von Ersatzflächen ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht erforderlich.

Unzumutbare Auswirkungen durch den Wegfall von Stellplätzen und der hieraus entstehenden Verstärkung des Parksuchverkehrs werden nicht erwartet. Das gesamte Kontingent der Stellplätze wird erfahrungsgemäß nur während der Stoßzeiten des Kramermarktes benötigt. Der Parksuchverkehr ist bereits jetzt insbesondere während der Hauptzeiten (z. B. sonntagsnachmittags) zu beobachten, dies jedoch zum Teil auch unabhängig von dem bewirtschafteten und somit kostenpflichtigen Parkplatzangebot. Während dieser Zeiten wurden zum Schutz der Bevölkerung bisher und werden auch zukünftig in den umliegenden Wohngebieten verkehrsregelnde Maßnahmen (Parkverbote in den Seitenstraßen) durchgeführt. Durch den Wegfall von Stellplätzen kann zwar eine Verstärkung dieses Parksuchverkehrs angenommen werden, eine unzumutbar erhöhte Belastung der angrenzenden Wohngebiete aus den hieraus

entstehenden Immissionen wird hieraus jedoch nicht abgeleitet. Insgesamt wird der Bereitstellung einer Schulfläche für die BBS 3 den Belangen des Verkehrs während der zeitlich begrenzten und absehbaren Veranstaltungszeiten des Kramermarktes vorangestellt.

Die Löschwasserversorgung ist gemäß DVWG-Arbeitsblättern W 405 und W 331 sicherzustellen. Der Löschwasserbedarf ist mit mindestens 96 m^3/h zu bemessen. Löschwasserentnahmestellen (Unter- und/oder Überflurhydranten nach DIN 3222) sind in einem Abstand von ca. 140 m vorzusehen.

3.4 Grünflächen

Entlang der Maastrichter Straße soll im Sinne eines grünen Wegebandes ein großzügiger Streifen von Ost nach West als öffentliche Grünfläche erhalten bleiben. Die geplanten Regenrückhaltemaßnahmen (RRB) für das Schul- und Sportgelände (s. Kap. 3.5) werden in diesen Bereich aufgenommen. Im Westen ist auf der Grundlage der durch das Büro Hahm (pbh), Osnabrück, erstellten Entwässerungsplanung für das gesamte Gelände die Aufweitung des bestehenden Zuggrabens als Gewässer III. Ordnung vorgesehen. Dieser Bereich ist als erweiterter Regenrückhaltegraben (RRH) in die Planung aufgenommen worden. Zur Bewirtschaftung des erweiterten Regenrückhaltegrabens sind begleitende Wirtschaftswege, die auch als Fuß- und Radwegeverbindungen dienen können, vorgesehen. Die vorhandenen Bäume und die Vegetation in diesen Bereichen sollen erhalten bleiben. Innerhalb der Grünfläche ist auch die Anlage von Fuß- und Radwegen mit wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Die Fuß- und Radwegeverbindung durch den "Grünen Stern" wird im Südwesten mit der Festsetzung eines Fuß- und Radweges gesichert. Eine Fortführung von der Planstraße aus in Richtung Osten ist aufgrund des Konzepts zur Regenrückhaltung dort nicht realisierbar.

3.5 Entwässerung

Im Rahmen der Bauleitplanung sind u. a. die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Mit der geplanten Neustrukturierung des Weser-Ems-Hallen-Geländes und der geplanten Neubauten (BBS 3, Hallenerweiterung) ist auch eine Anpassung des Entwässerungssystems erforderlich. Nach geltendem Wasserrecht ist vor der Einleitung in ein Gewässer die Wassermenge der befestigten Flächen auf den natürlichen Abfluss zu drosseln und eine hierzu erforderliche Regenwasserrückhaltung vorzusehen. Dementsprechend wurde für das Plangebiet im Gesamtkontext mit dem Umbau der Weser-Ems Halle ein Oberflächenentwässerungskonzept durch das Planungsbüro Hahm (pbh), Osnabrück, erstellt (01.08.2011). Das Konzept umfasst eine ca. 55 ha große Fläche zwischen der Straßburger Straße im Westen, der Messestraße im Norden, der Beverbäke im Osten und der Maastrichter Straße im Süden. In dem Konzept wurden sowohl der Bestand (Weser-Ems Halle, Sportstätten, Parkplätze) als auch die zukünftigen Versiegelungen (BBS 3, Erweiterung auf dem Sportplatzgelände, weitere Stellplatzflächen) berück-

sichtigt. Für den westlichen Bereich (Grabenaufweitung) wurde bereits die wasserrechtliche Genehmigung erteilt.

Die Ableitung des anfallenden Regenwassers vom Schulgrundstück und der Flächen östlich der Planstraße erfolgt in zwei unmittelbar an der Maastrichter Straße gelegenen Regenrückhaltebecken. Das im Westen gelegene Becken ist bereits vorhanden und dient der Rückhaltung des Regenwassers auch von Flächen außerhalb des Weser-Ems-Hallen-Geländes bis nördlich des Bahnhofs. Neben der notwendigen Aufreinigung sind auch Anpassungen des Uferverlaufs, insbesondere zur Umsetzung der neuen Erschließungsstraße, notwendig. Das Regenrückhaltebecken östlich der Verkehrsfläche ist neu anzulegen. Die Aufweitung des entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches gelegenen Zuggrabens sowie die im Norden gelegenen Becken dienen der Entwässerung der geplanten Messehalle bzw. des gesamten Messegeländes. Von dort erfolgt die Einleitung in die Beverbäke.

Der Ausbau der Regenrückhalteanlagen ist naturnah mit unterschiedlichen Böschungsneigungen, Flachwasserzonen und möglichst wenig Bodenbewegungen während des Ausbaus vorgesehen. Die Geländetopografie sowie die vorhandenen Grabenprofile werden möglichst ausgenutzt. In diesem Zusammenhang soll der Grünbestand weitestgehend erhalten bleiben. Die zu erstellenden Rückhaltebecken werden in die Grünflächen im Süden, Westen und Norden des Plangebietes integriert. Ob eine Nutzung der Regenrückhaltebecken als Eislaufflächen ggf. möglich ist, kann im Rahmen der weiteren, konkreten Ausbauplanungen geprüft werden. Vorab ist eine sportliche Nutzung nicht in das Konzept aufgenommen worden.

Eine Ableitung des anfallenden Schmutzwassers in die Kanalanlagen in der Wehdestraße bzw. Messestraße ist möglich. Hierzu ist die Anlage eines Pumpwerkes erforderlich, für die im Bebauungsplan eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt und somit abschließend gesichert wird. Die Leitungstrassen sind innerhalb der unmittelbar angrenzenden Verkehrsflächen zulässig. Der Anschluss in Richtung der Kanäle kann über das Freiflächengelände der Stadt erfolgen.

3.6 Altlasten/Kampfmittel

Hinsichtlich möglicher Altlasten besteht für das Gebiet der Weser-Ems Halle und auch das Plangebiet ein Gutachten.

"Freizeitmeile Maastrichter Straße (Flurstücke 46/1, 47/6, 514/39), orientierende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung", erstellt Juli 2010 von dem Büro für Boden- und Grundwasserschutz, Dr. Christoph Erpenbeck, Bad Zwischenahn.

Demnach ist das Plangebiet Teil eines Gebietes, das in den 70er/80er Jahren des vorigen Jahrhunderts durch einen 3 bis 4 m hohen Auffüllungshorizont flächendeckend aufgehöht wurde. Er weist in Teilbereichen Belastungen durch PAK und MKW auf, die sich überwiegend in-

nerhalb der Maßnahmenschwelle der LAWA bewegen und grundsätzlich ein Gefährdungspotential für das Grundwasser darstellen. Eine Sicherung des Gefährdungspotentials kann z. B. aufgrund des geringen mobilen Schadstoffanteils durch Versiegelungsmaßnahmen erfolgen. Zudem stellt die Torfschicht eine natürliche Schadstoffbarriere für einen möglichen Transport von PAK und MKW durch Sickerwasser dar. Eine Verletzung dieser Barriere durch Bauarbeiten ist nicht zu erwarten. Bei der Gründung des Baukörpers durch Vollverdrängungsbohrpfähle kommt es zu einer Pfahlherstellung, ohne dass eine relevante Bodenförderung oder eine Bodenumlagerung aus dem Einbindebereich in tragfähigem Boden in darüber liegende Schichten erfolgt. Ein Einsickern von Schadstoffen in die geplanten Regenrückhaltebecken über die Seitenflanken und eine Einleitung in die Beverbäke sind ebenfalls nicht zu erwarten. Das Regenrückhaltebecken dient ausschließlich dem Auffangen von Oberflächenwasser (Regenwasser) aus den versiegelten Flächen. Die Regenrückhaltebecken werden nur bei Regenereignissen gefüllt, d. h., der Grundwasserstand liegt noch unterhalb der Beckensohle. Außerdem haben Grundwasseranalysen für diesen Teil des WEH-Geländes aufgrund der geringen Löslichkeit der Schadstoffe bisher keine Belastungen ergeben.

Eines der aufgelagerten Haufwerke beinhaltet entsorgungspflichtiges Material (> LAGA-Z2). Das Flurstück 514/39 befindet sich im Plangebiet und wird in der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend gekennzeichnet. Hierzu wird ein Hinweis in den Satzungstext aufgenommen. Die Teilung des Grundstücks und die entsprechend geänderten Flurstücksbezeichnungen wurden dort berücksichtigt.

Neben der Erstellung eines Gutachtens zur Gefährdungsabschätzung und der Kennzeichnung im Bebauungsplan wird im Baugenehmigungsverfahren auf die Meldepflicht bei Hinweisen auf Altlasten hingewiesen. Weitere Aussagen zum Plangebiet sind nicht bekannt. Der Belang des Bodenschutzes wird somit hinreichend berücksichtigt.

Ende des 2. Weltkrieges war das Oldenburger Bahnhofsgelände ein strategisches Angriffsziel der alliierten Luftstreitkräfte. Im April 1945 wurden mehrere schwere Luftangriffe auf den Oldenburger Bahnhof geflogen. Bei Bauarbeiten zum LzO-Verwaltungsgebäude auf dem Bahnhofsgelände wurde im Juli 2007 eine britische Fliegerbombe aus dem 2. Weltkrieg entdeckt.

Das Grundstück an der Maastrichter Straße befindet sich in unmittelbarer Nähe des Oldenburger Hauptbahnhofes. Es ist daher nicht ausgeschlossen, dass auf diesem bahnhofsnahen Grundstück noch unentdeckt gebliebene Bombenblindgänger vorhanden sind, von denen eine Gefahr ausgeht, auch wenn eine Auswertung der alliierten Luftbilder negativ verlief. Dementsprechend erfolgt im Bebauungsplan eine Kennzeichnung des gesamten Plangebietes. Hier ist aus Sicherheitsgründen sowie aus Gründen der allgemeinen Gefahrenabwehr vor Baubeginn, d. h. bevor Erdarbeiten durchgeführt werden, eine Oberflächensondie-

rung im geplanten Bebauungsbereich durch eine qualifizierte Kampfmittelräumfirma zu veranlassen.

3.7 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Die Fläche des geplanten Bebauungsplanes ist Teil des Naturraumes Oldenburger Huntemarsch. Die ursprüngliche Landschaftssituation ist zumeist durch die flächigen Aufhöhungen und die anthropogene Nutzung stark überprägt. Auf den neu entstandenen Standorten haben sich Gehölzbestände, Ruderalflächen, und halbruderale Gras- und Staudenfluren entwickelt.

Am südlichen Rand des Bebauungsplangebietes befinden sich entlang der Gewässer deutlich niedriger gelegene Flächen. Hier haben sich Weidengebüsche (BAZ, sonstiges Weidenufergebüsch) und Sumpfflächen (NSR/NR, sonstiger nährstoffreicher Sumpf/Landröhricht) entwickelt. Beide Biotoptypen sind nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützt. Hier kommen außerdem zwei nach Bundesartenschutzverordnung besonders geschützte Pflanzenarten (Iris pseudacorus (Sumpf-Schwertlilie), Epipactis helleborine ssp. helleborine (Breitblättrige Stendelwurz)) vor.

Die geplante neue Zufahrt zerschneidet die Biotopfläche im östlichen Bereich und der restliche Biotop wird bei der Neuanlage der Regenrückhaltebecken beseitigt. Für die Beseitigung des Biotops wird von der UNB die Befreiung erteilt. Die Beseitigung und Kompensation des Biotops ist bei der Bilanzierung berücksichtigt. Die neu anzulegenden Gewässerflächen sind so zu erstellen, dass sich Weidengebüsche und Sumpfflächen in wenigstens gleicher Flächengröße entwickeln können. Die Höhenverhältnisse der Wasser-, Sumpf- und der Uferflächen für die Wiedengebüsche sind hierbei an den Höhenverhältnissen der bestehenden Biotopflächen zu orientieren. Die Schutz- bzw. Erhaltungsmaßnahmen für die geschützten Pflanzenarten sind im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung festzulegen.

Eingriffsregelung

Um den Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten, werden die bestehenden Biotoptypen mit ihren Wertigkeiten erfasst und der Situation gegenübergestellt, die sich aus den Festlegungen des neuen Bebauungsplanes ergibt. Die Ergebnisse sind in den Tabellen Bestand und Planung dargestellt.

Bestand

ABK	Biotoptyp	Größe (m²)	Wertfaktor	Biotopflächenwert (Werteinheiten)
BAZ	BA Weidengebüsch der Auen und Ufer	3 599	2,5	8 998
BMS/BRR	BM Mesophiles Gebüsch	532	2,5	1 330

BMS/BRU	BM	Mesophiles Gebüsch	386	2,5	966
BRR	BR	Ruderalgebüsch/ Sonstiges Gebüsch	6	2	12
BRU	BR	Ruderalgebüsch/ Sonstiges Gebüsch	580	2	1 160
BRU/BRR	BR	Ruderalgebüsch/ Sonstiges Gebüsch	940	2	1 880
BRU/URF	BR	Ruderalgebüsch/ Sonstiges Gebüsch	545	2	1 090
DOS/UR	DO	Sonstiger Offenboden-bereich	1 450	1,5	2 175
DOZ/GRR	DO	Sonstiger Offenboden-bereich	4 687	1,5	7 030
DOZ/OX	DO	Sonstiger Offenboden-bereich	1 586	1,5	2 380
FGR	FG	Graben	1 230	2,5	3 075
FXM	FX	Ausgebauter Bach	359	2,5	896
FXM/(FB)	FX	Ausgebauter Bach	309	3	927
FXS	FX	Ausgebauter Bach	286	2	572
GRA	GR	Scher- und Trittrasen	868	1	868
GRE/UHM	GR	Scher- und Trittrasen	5 169	2	10 338
GRR	GR	Scher- und Trittrasen	9 995	1,5	14 993
GRR/DOZ	GR	Scher- und Trittrasen	599	1,5	899
HB/BAZ	HB	Einzelbaum/ Baumbestand	609	2,5	1 522
HFB	HF	Feldhecke	158	2,5	396
NSR/NR	NS	Sauergras-, Binsen- und Staudenried	1 301	3,5	4 554
ON	ON	Sonstiger Gebäude-komplex	5 050	0	0
OSM/UR	OS	Ver- und Entsorgungs-anlage	1 973	0,5	986
OSZ	OS	Ver- und Entsorgungs-anlage	289	0,5	144
OVS	OV	Verkehrsfläche	2 640	0	0
OVW	OV	Verkehrsfläche	1 308	0,5	654
OVW/TFB	OV	Verkehrsfläche	1 418	0	0
SXG	SX	Naturfernes Stillge-wässer	150	1,5	225
UHF	UH	Halbruderale Gras- und Staudenflur	170	2,5	424
UHM	UH	Halbruderale Gras- und Staudenflur	11 064	2	22 128
UHM/BRU	UH	Halbruderale Gras- und Staudenflur	256	2	512
UHM/DOZ	UH	Halbruderale Gras- und Staudenflur	1 464	2	2 928
UR/BRU	UR	Ruderalflur	231	2	462
UR/UHM	UR	Ruderalflur	3 961	2	7 922
URT/DOS	UR	Ruderalflur	1 258	1,5	1 887
WJL	WJ	Wald-Jungbestand	4 294	2,5	10 735

Geplantes RRB		4 164	2	8 328
Waldumwandlung		3 167	0	0
	Summe	**78 049**		**123 395**

Planung

	Größe (m²)	**20 %-Flächenanteil**	**Wertfaktor**	**Werteinheiten**
Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Schule	25 989	5 197,8	1	5 197,8
Fläche ohne Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (gesamt 14 914 m²)				
Fläche ohne Festsetzung der Art der baulichen Nutzung abzüglich Waldumwandlung	11 747	2 349,4	1	2 349,4
Grünfläche (gesamt 33 105 m²)				
davon: Schotterweg (325 m*3 m)	975		1	975
Zufahrtsweg (18 m*4 m)	72		0	0
Restliche Grünfläche	32 058		2	64 116
Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Pumpwerk	67		0	0
Private Straßenverkehrsfläche	3 255		0	0
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentlicher Fuß- und Radweg	719		0	0
Waldumwandlungsfläche	3 167		0	0
Summe	**78 049**			**72 638,2**

Im Bereich der Fläche ohne Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (Sportplatzbereiche) liegt eine Fläche von 3 167 m², für die eine Waldumwandlung genehmigt wurde. Auf dieser Fläche findet die Eingriffsregelung keine Anwendung mehr. Für diese Fläche wird bei Bestand und Planung der Wertfaktor 0 angesetzt.

An der Westseite des Gebietes wurden im Zusammenhang mit dem Ausbau der Weser-Ems Halle Regenrückhaltebecken geplant und wasserrechtlich genehmigt. Ihre Fläche wird bei Bestand und Planung mit dem Wertfaktor 2,0 bewertet.

Die Grünflächen sind nicht genauer beplant und werden pauschal mit 2,0 als extensiv genutzte, öffentliche Grünanlage bewertet. Mit dem gleichen Faktor werden die neu anzulegenden Regenrückhaltebecken bewertet. Der Verbindungsweg vom Schulgelände Richtung Weser-Ems Halle und der als Schotterrasen geplante Unterhaltungsweg der westlichen Regenrückhaltebecken werden mit den Wertfaktor 0 bzw. 1 bewertet.

Die Eingriffsbilanzierung im Bebauungsplangebiet ergibt ein Defizit von 123 395 - 72 638 = 50 757 Werteinheiten. Zur externen Kompensation steht ein Kompensationsflächenpool der Stadt Oldenburg westlich des Kavallerieweges auf dem Gebiet der Gemeinde Edewecht/Landkreis Ammerland (Flurstücke 156, 157 und 158, Flur 28, Gemarkung Edewecht) zur Verfügung. Es handelt sich um mehr oder weniger intensiv genutztes Grünland auf Hochmoor. Zur Aufwertung der Flächen soll eine Hochmoorregeneration eingeleitet werden. Neben einer extensiven Nutzung durch Mahd und Beweidung ist eine partielle Nutzungsaufgabe erforderlich. Darüber hinaus müssen die vorhandenen Gräben angestaut werden, um die ursprünglichen Standorteigenschaften wiederherzustellen. Die Maßnahmen wurden von der Flächenagentur der Stadt Oldenburg bereits im Vorgriff auf zukünftige Eingriffe durchgeführt. Die Flächen sind in der Planzeichnung (s. Anlage) dargestellt.

Zur Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden weitere Maßnahmen vorgesehen. So werden aus ökologischen, aber auch aus städtebaulichen Gründen (z. B. Verbesserung des Kleinklimas, gestalterische Aufwertung) Baumpflanzungen auf den geplanten Stellplatzflächen vorgesehen. Zudem wurde im Rahmen des Oberflächenentwässerungskonzeptes ein möglichst naturnaher Ausbau der Regenrückhaltebecken vorgesehen (s. Kap. 3.5).

3.8 Immissionen

Zur Berücksichtigung des Schallschutzes wurde ein Gutachten erstellt, in dem die von der Maastrichter Straße, der Bahntrasse 1500 Oldenburg - Bremen und der Bahntrasse 1502 Oldenburg - Osnabrück ausgehenden Immissionen auf das Plangebiet ermittelt wurden. Für die geplante Schulnutzung sind die am Tage zu erwartenden Immissionsbelastungen relevant. Die gemäß DIN 18005 ermittelten Beurteilungspegel liegen zwischen 59 dB(A) im südlichen und 50 dB(A) im nördlichen Plangebiet. Der nach DIN 18005 für Mischgebiete noch zulässige Orientierungswert von 60 dB(A) tags wird somit im gesamten Plangebiet unterschritten. Berücksichtigt werden bei der standardmäßigen Immissionsberechnung von Verkehrsgeräuschen nicht die bei Zugvorbeifahrten auftretenden Spitzenbelastungen. Bei ca. 80 prognostizierten Güterzügen, die pro Tag auf der Strecke 1500 verkehren sollen, ist stündlich mit mehreren hohen Spitzenbelastungen zu rechnen. Daher wird empfohlen, für Büro- und Unterrichtsräume eine um eine Stufe höhere Schallschutzklasse als die standardmäßige Berechnung ergibt festzulegen. Für den Geltungsbereich ergeben sich somit die Lärmpegelbereiche II im Norden und III im Süden. Diese werden innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf und für das östlich der Planstraße liegende Gebiet übernommen. Hierin sind als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Immissionen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden gemäß DIN 4109 vorzunehmen. Die erforderlichen Schalldämmmaße an den Außenbauteilen der Gebäude sind bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, nachzuweisen. Für besonders schutzbedürftige Räume (z. B. Schlaf- und Kinderzimmer), die beispielsweise in einer Hausmeisterwohnung erforderlich sind, ist die erforderliche Gesamtschalldäm-

mung der Außenbauteile auch im Lüftungszustand, z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme, sicherzustellen.

Gewerbliche Lärmimmissionen können aus südöstlicher Richtung auf das Plangebiet einwirken. Als relevante Emissionsquellen kommen Tätigkeiten der Betriebe Agravis Raiffeisen AG Oldenburg, Stau 199 – 203 und der Bodo Westerholt GmbH, An der Braker Bahn in Betracht. Anhand vorliegender Gutachten und aufgrund der erteilten Betriebsgenehmigungen ergeben sich für das Plangebiet jedoch keine Überschreitungen des zulässigen Immissionsrichtwertes von 60 dB(A) tags. Die gewerblichen Emissionen des Klärwerks östlich der Wehdestraße, der Verladetätigkeiten im Hafenbereich und des Industriebetriebs SM Peguform GmbH an der Rheinstraße 40 tragen aufgrund des großen Abstands zum Plangebiet nur gering zu einer Lärmbelästigung bei.

Mögliche Einschränkungen der Betriebe ergeben sich aufgrund der bestehenden Wohnnutzungen bereits zum jetzigen Zeitpunkt. An der Wehdestraße und an der Straße Unterm Berg sind die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) einzuhalten.

Die östlich zum Plangebiet gelegene Sportanlage mit zwei Fußballfeldern ist schalltechnisch von der Stadt Oldenburg untersucht worden. Maßgeblich waren dabei die Immissionsorte der Wohnnutzungen an der Straße Unterm Berg mit Immissionsrichtwerten von tags 55 dB(A) bzw. 50 dB(A) in den Ruhezeiten. Die Sportnutzungen sind so geregelt, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Die Fußballfelder liegen in annähernd gleicher Entfernung zum Plangebiet wie die Wohngebäude, so dass sich durch die Sportnutzung ebenfalls keine Überschreitungen der für Mischgebiete höheren Immissionsrichtwerte ergeben. Hinzu kommt, dass besonders laute Sportereignisse vorrangig an Wochenenden stattfinden und somit die Schulnutzung nicht beeinträchtigt wird.

Relevante Lärmemissionen durch Veranstaltungen auf dem Gelände der Weser-Ems Halle können durch Parkplatznutzungen oder durch Veranstaltungen auf dem Außengelände entstehen. Die bei Großveranstaltungen üblicherweise zu erwartenden hohen Parkplatzausnutzungen sind im Rahmen der Erweiterung der Weser-Ems Hallengebäude schalltechnisch untersucht worden. Die Immissionsprognosen ergeben für das Plangebiet keine unzulässigen Lärmbelastungen. Verbleiben einzig die im freien stattfindenden Großveranstaltungen, wie Kramermarkt, Messen oder Konzerte. Grundsätzlich ist auch bei diesen Veranstaltungen nicht mit einer übermäßigen Beeinträchtigung des Schulbetriebes zu rechnen, da die üblicherweise genutzten Außenflächen einen ausreichenden Abstand zum Plangebiet einhalten. Darüber hinaus beginnen viele Veranstaltungen erst in den Abendstunden und finden damit nicht parallel zur Schulnutzung statt, so dass unzulässige Lärmbelastungen durch Veranstaltungen auf dem Weser-Ems Hallengelände nicht zu erwarten sind.

Die von der geplanten Schulnutzung zu beurteilenden Lärmemissionen beschränken sich auf die von den Stellplatzflächen ausgehenden Pkw-Emissionen. Aufgrund des großen Abstands von ca. 200 m zur nächst-

gelegenen, schutzwürdigen Wohnbebauung ist hierdurch jedoch nicht mit Konflikten zu rechnen.

Geruchsemissionen können durch die Tätigkeiten der Betriebe Agravis Raiffeisen AG Oldenburg, Stau 199 – 203 und das Klärwerk, Wehdestraße 77 entstehen. Maßgeblich sind für diese Betriebe die Wohnstandorte an der Wehdestraße. Zum einen liegt das Klärwerk erheblich dichter an den Wohnstandorten als das Plangebiet und auch von den Futtermittelgerüchen der Agravis AG ergeben sich aufgrund der bevorzugten Windrichtung aus Südwest an der Wehdestraße höhere Belastungen als im Plangebiet. Unzulässige Geruchsbelastungen sind darüber hinaus im Plangebiet nicht zu erwarten, da der vorgeschriebene Immissionswert der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) bei nur zeitweiser Nutzung eines Grundstücks ggf. auch höhere Belastungen zulässt.

3.9 Störfallbetrieb

Südlich des Plangebietes befindet sich am Stau 169 die Firma VITOGAZ Deutschland GmbH. In den externen Notfallplänen werden für diesen Störfallbetrieb Achtungsabstände von bis zu 300 m und bis zu 600 m definiert. In dem primären Gefahrenbereich bis 300 m wird die Neuanlage von Aufenthaltsräumen eingeschränkt. Im Evakuationsradius bis zu 600 m sind möglichst keine Nutzungen mit mobilitätseingeschränkten Menschen (z. B. Krankenhäuser, Alten- und Pflegeheime) anzusiedeln. Das Plangebiet liegt innerhalb dieser Radien. Der Schulstandort hat den Achtungsabstand von 300 m einzuhalten. In Abstimmung mit der Feuerwehr wird diese Vorgabe über die Festsetzung der Baugrenze in einer Fluchtlinie mit dem bestehenden Sportgebäude gesichert.

Bei der Agravis GmbH handelt es sich nicht um einen Störfallbetrieb. Bei der Anlagengenehmigung sind Maßnahmen zum Schutz vor Staubexplosionen, wie sie üblicherweise für derartige Betriebe vorzusehen sind, berücksichtigt worden.

4. Städtebauliche Daten

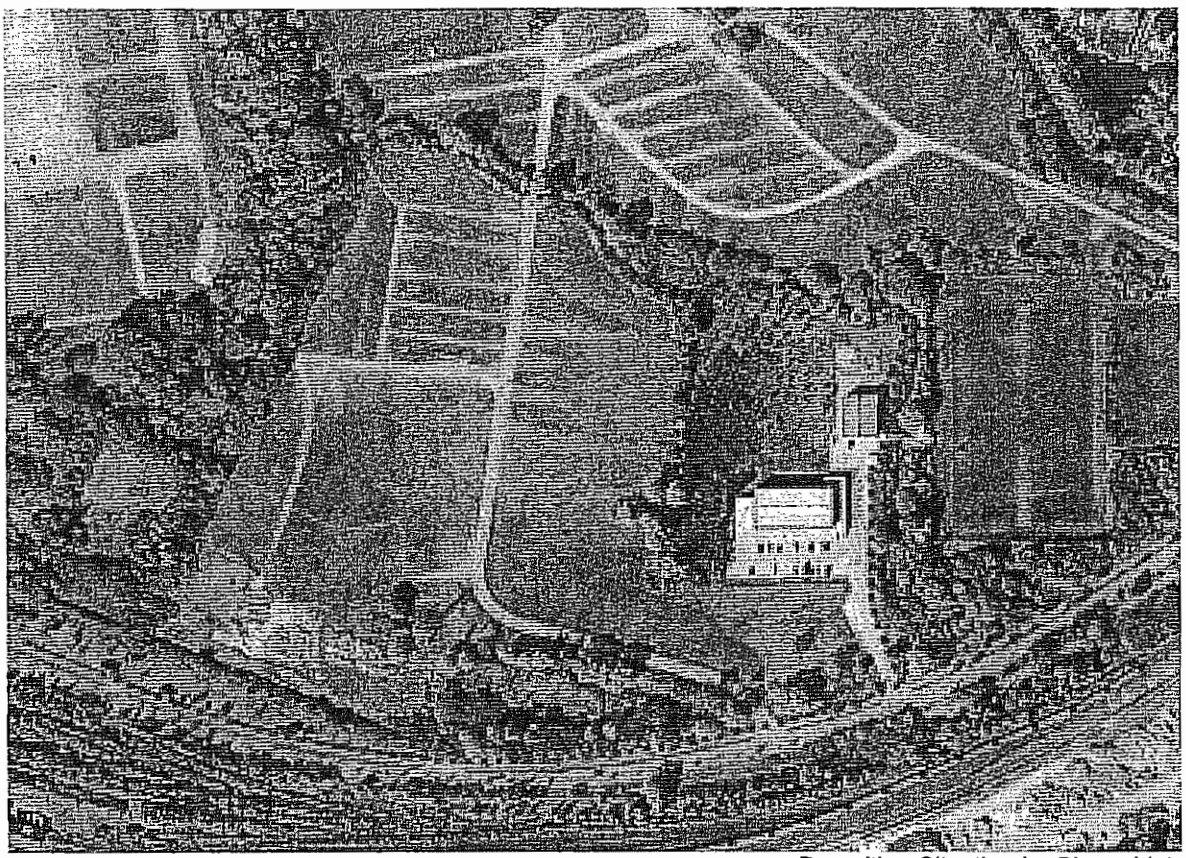
Plangebietsgröße gesamt	ca. 78 049 m² (100 %)
Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Schule	ca. 25 980 m² (33,3 %)
Sondergebiet Sportanlagen	ca. 14 914 m² (19,1 %)
Grünfläche	ca. 33 104 m² (42,4 %)
Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Pumpwerk	ca. 67 m² (0,1 %)
Private Straßenverkehrsfläche	ca. 3 255 m² (4,2 %)
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentlicher Fuß- und Radweg	ca. 729 m² (0,9 %)

5. Maßnahmen und Kosten zur Planverwirklichung

Außer den Verfahrenskosten in üblicher Höhe entstehen für das Planvorhaben der BBS 3 keine Kosten, da hierfür ein Ausschreibungsverfahren (Totalunternehmer) stattfindet. Da ggf. der Ausbau der Straße nicht komplett durch den Investor übernommen wird, können hierfür Kosten entstehen. Die Kosten für die notwendigen Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft, die im Flächenpool der Stadt umgesetzt werden, sind vom jeweiligen Eingriffsverursacher zu tragen.

6. Umweltbericht

Umweltprüfung für den Bebauungsplan M-736 A (Maastrichter Straße/ BBS 3)



Derzeitige Situation im Plangebiet

6.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Mit dem Bebauungsplan M-736 A sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau der Berufsbildenden Schulen 3 (BBS 3) geschaffen werden. In diesem Zusammenhang wird auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt wird.

Die bisher für den Schulbetrieb zur Verfügung stehenden Gebäude befinden sich in der Willersstraße, der Lindenstraße und der Milchstraße und sind sanierungsbedürftig. Daher wurde entschieden, die Schule neu zu errichten. Der vorgesehene Standort der BBS 3 an der Maastrichter Straße bietet für den Schulbetrieb und insbesondere für die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gute Voraussetzungen. Die Nähe zum Bahnhof und zum Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) ist insbesondere für auswärtige Schülerinnen und Schüler von Vorteil. Das Plangebiet hat eine Größe von rund 80 000 m² und ist nur im östlichen Bereich durch Trainingsanlagen (Basketballhalle, Fußballplatz) genutzt. Die übrige Fläche ist unbebaut und wird zum Teil als Parkplatz bei Groß-

veranstaltungen auf dem Weser-Ems-Hallen-Gelände genutzt. Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan ist die Fläche noch als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Weser-Ems Halle dargestellt. Der Flächenbedarf für die Gemeinbedarfsfläche "Schule" liegt bei rd. 26 000 m².
15 000 m² werden von dem Sportareal beansprucht, das als Fläche ohne Festsetzung der Art der baulichen Nutzung definiert wird. Die verbleibenden Flächen sind als Grünflächen (33 000 m²), Verkehrsflächen und Flächen für Versorgungsanlagen (insgesamt ca. 4 000 m²) vorgesehen.

6.2 Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Immissionsschutz (Lärmschutz, Luftreinhaltung), Erholungsraum

Ziele:	Ziel des Immissionsschutzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Schädliche Umwelteinwirkungen sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) konkretisiert die zumutbare Lärmbelastung in Bezug auf Anlagen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau enthält im Beiblatt 1 Orientierungswerte, die bei der Planung anzustreben sind. Beurteilungsvorschriften und Verordnungen sind aus dem Bundes-Immissionsschutzgesetz hervorgegangen. Spezielle Beurteilungsvorschriften und Immissionsrichtwerte sind bei der Anlagengenehmigung und bei Gewerbebetrieben gemäß der Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zu berücksichtigen. Für Veranstaltungen auf Freiflächen ist ebenfalls die TA Lärm unter Hinzuziehung der Nds. Freizeitlärm-Richtlinie anzuwenden. Für Sportanlagen ist die 18. Bundes-Immissionsschutzverordnung (Sportanlagenlärmschutzverordnung) zu berücksichtigen.

Bestandsaufnahme und Bewertung:	<u>Lärm</u> Das Plangebiet ist dem Verkehrslärm der Maastrichter Straße sowie insbesondere dem Schienenverkehrslärm der Bahntrasse 1500 Oldenburg - Bremen und 1502 Oldenburg - Osnabrück ausgesetzt. Um zu ermitteln, ob ein mögliches Bauvorhaben gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen entspricht, bzw. um notwendige Schallschutzmaßnahmen festzulegen, wurde die Immissionsbelastung gutachterlich prognostiziert. Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Mehrbelastungen auf der Straße und auf den Schienenwegen kommt die Prognose zu dem Ergebnis, dass der Orientierungswert der DIN 18005 am Tag für Mischgebiete in Höhe von 60 dB(A) im gesamten Plangebiet unterschritten wird. Aufgrund der bei Zugvorbeifahrten auftretenden Spitzenbelastungen (die bei der konventionellen Berechnungsmethode nach Schall03 nicht ausreichend berücksichtigt wird), wird aber dennoch eine Kennzeichnung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 vorgeschlagen. Die dem Verkehrslärm am stärksten ausgesetzte Fassade (eines im Entwurf existierenden Schulgebäudes) liegt demnach im Lärmpegelbereich III. Das resultierende Schalldämmmaß des Außenbauteils müsste demnach wenigstens 30 dB(A) betragen. Aufgrund des ausschließlich am Tag stattfindenden Schulbetriebes war eine Beurteilung der nächtlichen Immissionssituation nicht erforderlich. Ebenso wurde auf eine gesonderte Beurteilung der Immissionsbeiträge durch Großveranstaltungen auf dem Weser-Ems-Hallen-Gelände (z. B. Kramermarkt) verzichtet. Zum einen kommt es hier nur zu sehr geringfügigen zeitlichen Überlagerungen, zum anderen besteht bei so genannten seltenen Ereignissen ein verminderter Schutzanspruch. Konflikte werden hier ebenso wenig erwartet, wie Konflikte mit den im Plangebiet befindlichen Sportplätzen. Unzulässige Lärmbelastungen durch gewerbliche Nutzungen sind im Plangebiet nicht zu erwarten, da bereits an der Wehdestraße Rücksicht auf die vorhandenen Wohnnutzungen genommen werden muss. Einwirkungen des Plangebietes auf die Nachbarschaft, insbesondere auf die nordöstlich gelegene Wohnbebauung, sind aufgrund des relativ großen

	Abstandes nicht zu erwarten. <u>Luft</u> Relevante Luftschadstoffbelastungen, die auf den Planbereich einwirken, liegen nach derzeitigen Kenntnissen nicht vor. <u>Erholung</u> Den im Planbereich vorhandenen Sportplätzen könnte man weitläufig eine gewisse Funktion als Erholungsbereich zuerkennen. Diese Nutzung wird durch die jetzige Planung nicht beeinträchtigt. Ansonsten hat das Gelände keine Bedeutung für die Erholung.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen:	Vorgeschlagen wird die Kennzeichnung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 mit entsprechenden textlichen Festsetzungen zur erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile.

Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

Ziele:	gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BundesNatG): Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass 1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, 2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, 3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie 4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
Bestandsaufnahme und Bewertung:	Die Fläche des geplanten Bebauungsplanes ist Teil des Naturraumes Oldenburger Huntemarsch. Die ursprüngliche Landschaftssituation ist zumeist durch die flächigen Aufhöhungen und die anthropogene Nutzung stark überprägt. Auf den neu entstandenen Standorten haben sich Gehölzbestände, Ruderalflächen, und halbruderale Gras- und Staudenfluren entwickelt.

	Am südlichen Rand des Bebauungsplangebietes befinden sich entlang der Gewässer deutlich niedriger gelegene Flächen. Hier haben sich Weidengebüsche (BAZ, sonstiges Weidenufergebüsch) und Sumpfflächen (NSR/NR, sonstiger nährstoffreicher Sumpf/Landröhricht) entwickelt. Beide Biotoptypen sind nach § 30 BNatSchG geschützt. Hier kommen außerdem zwei nach Bundesartenschutzverordnung besonders geschützte Pflanzenarten (Iris pseudacorus (Sumpf-Schwertlilie), Epipactis helleborine ssp. helleborine (Breitblättrige Stendelwurz)) vor. Die geplante neue Zufahrt zerschneidet die Biotopfläche im östlichen Bereich.
Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen:	Der Eingriff in die Biotope ist durch die Anlage von neuen Biotopflächen in wenigstens gleicher Flächengröße auszugleichen. Hierfür sind die neu anzulegenden Gewässerflächen so zu erstellen, dass sich Weidengebüsche und Sumpfflächen entwickeln. Die Höhen der Wasserflächen, der Sumpfflächen und der Uferflächen für die Weidengebüsche müssen sich hierbei streng an den Höhen der bestehenden Biotopflächen orientieren. Das bei der Eingriffsbilanzierung ermittelte Kompensationsdefizit ist außerhalb des Bebauungsplangebietes auszugleichen. Zur externen Kompensation stehen im Kompensationsflächenpool der Stadt Oldenburg westlich des Kavallerieweges auf dem Gebiet der Gemeinde Edewecht/ Landkreis Ammerland die Flurstücke 156, 157 und 158, Flur 28, Gemarkung Edewecht, zur Verfügung. Es handelt sich um mehr oder weniger intensiv genutztes Grünland auf Hochmoor. Zur Aufwertung der Flächen soll eine Hochmoorregeneration eingeleitet werden. Neben einer extensiven Nutzung durch Mahd und Beweidung ist eine partielle Nutzungsaufgabe erforderlich. Darüber hinaus müssen die vorhandenen Gräben angestaut werden, um die ursprünglichen Standorteigenschaften wiederherzustellen. Die Maßnahmen wurden von der Flächenagentur der Stadt Oldenburg bereits im Vorgriff auf zukünftige Eingriffe durchgeführt. Die Flächen sind in der Planzeichnung dargestellt.

Schutzgut Boden

Ziele:	gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwick-

	lung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. gemäß § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG): Es ist das Ziel, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. gemäß § 1 Abs.3 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege Boden ist zu erhalten; ein Verlust oder eine Verminderung seiner natürlichen Fruchtbarkeit und Ertragsfähigkeit ist zu vermeiden.
Bestandsaufnahme und Bewertung:	Auf der Geländeoberfläche des Vorhabengebietes steht flächendeckend ein Auffüllungshorizont mit Mächtigkeiten zwischen 2,40 und 4,00 m an. Es handelt sich überwiegend um bodenähnliches Material mit einem geringen Bauschuttanteil. Die Auffüllung der ehemals tiefliegenden Grünlandflächen schließt mit einer Schotterschicht ab, die weitgehend mit Gräsern durchwachsen ist. Das Auffüllungsmaterial weist in Teilbereichen (entlang der Straße und im Südwesten des Geländes) Belastungen vorwiegend durch PAK auf. Art und Höhe der Belastung stellen ein grundsätzliches Gefährdungspotential für das Grundwasser dar.
Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen:	Die Gefährdungen sowohl für den Gefährdungspfad Boden-Mensch als auch Boden-Grundwasser können durch Sicherungsmaßnahmen, wie z. B. Versiegelung und/oder Abdeckung, ausreichend minimiert werden.

Schutzgut Wasser

Ziele:	gemäß § 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG): Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. Dabei sind insbesondere mögliche Verlagerungen von nachteiligen Auswirkungen von einem Schutzgut auf ein anderes zu berücksichtigen; ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt, unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes, ist zu gewährleisten. Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten, um eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen, um die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes zu erhalten und um eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.
Bestandsaufnahme und Bewertung:	Im Geltungsbereich befinden sich randlich Entwässerungsgräben, die Teile des Weser-Ems-Hallen-Geländes in Richtung Beverbäke entwässern. Dazu befinden sich im südlichen Geltungsbereich tieferliegende Flächen, die floristisch interessant sind (s .o.). Aufgrund ihrer Beschaffenheit dienen diese Bereiche mehr oder weniger planvoll der Rückhaltung von Regenwasser.
Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen:	Für das Plangebiet liegt ein Entwässerungskonzept mit Rückhalteanlagen vor. Dieses Konzept ist mit der UNB sowie der UWB abgestimmt worden. Es entstehen naturnahe Anlagen unter weitestgehender Schonung des vorhanden randlichen Baumbestandes. Die Rückhalteanlagen sind so ausgestaltet, dass in Teilen auch das Weser-Ems-Hallen-Gelände darüber geordnet entwässern kann. Für das Einleiten von Niederschlagswasser in die

	Vorfluter/die Beverbäke als Gewässer II. Ordnung (Verbandsgewässer der Moorriem-Ohmsteder Sielacht) sowie für die Herstellung von Rückhalteanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde erforderlich.

Schutzgut Luft

Ziele:	Vgl. dazu auch die Ausführungen zum Schutzgut Mensch und zum Schutzgut Klima.
Bestandsaufnahme und Bewertung:	Relevante Luftschadstoffbelastungen, die den Planbereich beeinträchtigen könnten, liegen nicht vor. Von der geplanten Nutzung gehen auch keine entsprechenden Wirkungen auf die Nachbarschaft aus.
Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen:	Besondere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Schutzgut Klima

Ziele:	Das Klima ist definiert als die Zusammenfassung der Wettererscheinungen, die den mittleren Zustand der Atmosphäre an einem bestimmten Ort der Erdoberfläche charakterisieren, repräsentiert durch die statistischen Gesamteigenschaften (Mittelwert, Häufigkeit, Extreme, Andauer usw.) über eine genügend lange Periode (z. B. 30 Jahre). Das Stadtklima ist das durch die Wechselwirkung mit der Bebauung und deren Auswirkungen (einschließlich der Abwärme und den Emissionen von luftverunreinigenden Stoffen) modifizierte Klima. Ziele der Stadt Oldenburg für das Schutzgut Klima ergeben sich im Wesentlichen aus dem Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan. Um die klimatischen Verhältnisse weitestgehend zu erhalten, sollen die im Stadtgebiet vorhandenen Grünverbindungen und Freiflächen nicht weiter eingeengt werden. Sie haben zentrale Bedeutung für den Luftaustausch und die Versorgung, insbesondere des innerstädtischen Bereichs mit "Frischluft".
Bestandsaufnahme und Bewertung:	Die Flächen sind teilweise befestigt, vorwiegend mit Schotter. Die übrigen, größeren Teile des Plangebietes werden von Ruderalfluren unterschiedlicher Ausprägung eingenommen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen:	Die im Plangebiet stehenden (randlichen) Gehölze bleiben weitgehend erhalten. Es entstehen neue Wasserflächen, die mindestens zu einer Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen beitragen werden.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Ziele:	gemäß Raumordnungsgesetz (ROG): Die geschichtlichen und kulturellen Zusammenhänge sowie die regionale Zusammengehörigkeit sind zu wahren. Die gewachsenen Kulturlandschaften sind in ihren prägenden Merkmalen sowie mit ihren Kultur- und Naturdenkmälern zu erhalten. gemäß Denkmalschutzgesetz (DSchG) Niedersachsen: Kulturdenkmale sind zu schützen, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen. Im Rahmen des Zumutbaren sollen sie der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.
Bestandsaufnahme und Bewertung:	Kultur- und Sachgüter werden nicht beansprucht.
Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen:	Besondere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

6.3 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

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

Schutzgut	Beurteilung der Auswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Bei entsprechenden Schallschutzmaßnahmen am Schulgebäude sind keinerlei Beeinträchtigungen durch Lärm zu erwarten. Relevante Luftschadstoffbelastungen sind nicht vorhanden und nicht zu erwarten.	-
Pflanzen und Tiere	Verlust von Lebensräumen sowie Verlust eines § 30 BNatSchG Biotopes.	■ ■
Schutzgut	**Beurteilung der Auswirkungen**	**Erheblichkeit**
Boden	Das Plangebiet ist weitgehend durch Bodennutzungen der Vergangenheit (Stellplätze, Ablagerungen) überformt worden.	■
Wasser	Mit Umsetzung des Entwässerungskonzeptes entstehen neue Wasserflächen.	+
Luft und Klima	Keine relevanten Belastungen durch Luftschadstoffe, das Schutzgut wird nicht erheblich beeinträchtigt.	-
Landschaft	Eine in größeren Teilen bereits anthropogen überformte Fläche wird einer Bebauung zugeführt.	-
Kultur und Sachgüter	Werden nicht berührt.	-
Wechselwirkungen	Komplexe Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten sind nicht ersichtlich.	-
■ ■ ■ sehr erheblich/ ■ ■ erheblich/ ■ weniger erheblich/ - nicht erheblich/+ Verbesserung		

6.4 Alternativlösungen

Anstelle eines Schulneubaus hätte eine Sanierung der bestehenden BBS 3-Gebäude vorgenommen werden können. Da dies sehr umfangreich und nicht wirtschaftlich gewesen wäre, fiel die Entscheidung für einen Schulneubau. Aufgrund der Flächenverfügbarkeit, der sehr guten Anbindung an den ÖPNV und des Sachverhalts, dass die Schule die

vorhandenen Nutzungen im Umfeld nicht beeinträchtigt, fiel die Entscheidung auf den jetzigen Planbereich.

6.5 Anmerkungen zum Verfahren der Umweltprüfung/Schwierigkeiten

Keine.

6.6 Monitoring

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

6.7 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Für die Aufstellung des Bebauungsplans M-736 A wurden die mit der Planungsabsicht verbundenen Auswirkungen und die Vereinbarkeit mit den verschiedenen Belangen der Umwelt untersucht. In Bezug auf Lärm sind nach derzeitigem Kenntnisstand Auswirkungen, die nicht ausgeglichen werden könnten, nicht vorhanden. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können gewährleistet werden.

Auch die Betrachtung der übrigen Schutzgüter lässt keine Beeinträchtigungen erkennen, die nicht auf ein erträgliches Maß reduziert werden können. Hemmnisse, die die Planungsabsichten grundsätzlich unmöglich machen, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) in seiner Sitzung am 29.04.2013 zur Beschlussfassung vorgelegen

Oldenburg, 12. JUNI 2013

Oberbürgermeister

Stadt Oldenburg (Oldb)