



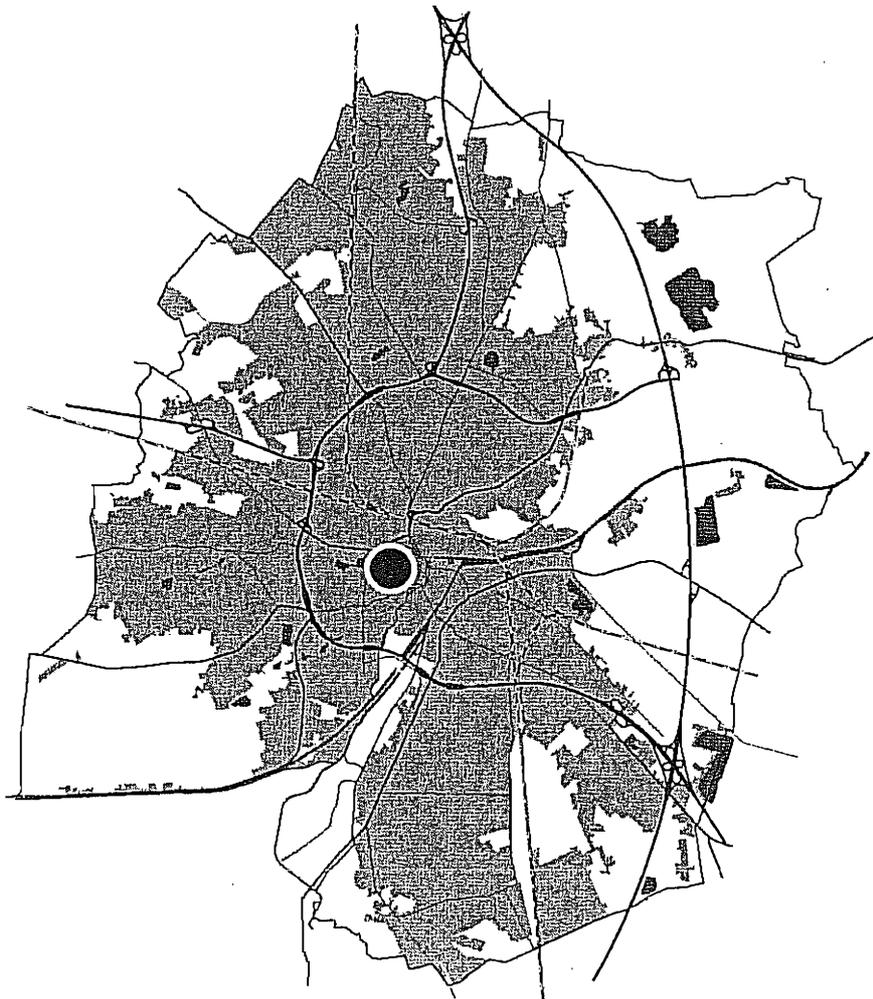
# Bebauungsplan O-795, Teil B

(Bremer Heerstraße / Gasweg)

mit  
örtlichen Bauvorschriften

## Begründung

Rechtsverbindlich seit 22.11.2013



Der Oberbürgermeister  
STADT OLDENBURG<sup>LO</sup>

## **Inhaltsverzeichnis**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Anlass und Ziel der Planung</b>                 | <b>3</b>  |
| <b>2. Rahmenbedingungen</b>                           | <b>4</b>  |
| 2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse                     | 4         |
| 2.2 Raumordnung/Einzelhandelsentwicklungskonzept      | 5         |
| 2.3 Örtliche Gegebenheiten                            | 6         |
| 2.4 Zustand und Bewertung von Natur und Landschaft    | 7         |
| 2.5 Eingriffe in Natur und Landschaft                 | 8         |
| 2.6 Umweltprüfung                                     | 8         |
| <b>3. Inhalt des Planes</b>                           | <b>9</b>  |
| 3.1 Grundsätzliche Festsetzungen                      | 9         |
| 3.2 Sondergebiete                                     | 10        |
| 3.3 Weitere Festsetzungen                             | 11        |
| 3.4 Gewerbegebiet (GE)                                | 11        |
| 3.5 Schallschutz                                      | 12        |
| 3.6 Erschließung                                      | 14        |
| 3.7 Grünfestsetzungen                                 | 15        |
| 3.8 Werbeanlagen                                      | 15        |
| 3.9 Oberflächenentwässerung                           | 15        |
| 3.10 Altlastenflächen                                 | 16        |
| <b>4. Städtebauliche Daten</b>                        | <b>18</b> |
| <b>5. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung</b> | <b>18</b> |

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Die Firma Vogt betreibt seit Jahren erfolgreich einen Holzhandel (Groß- und Einzelhandel) in Oldenburg am Standort Bremer Heerstraße. Zum Betrieb gehören auch das Segment "Holz im Garten", Gartenmöbel und Gartenbaustoffe sowie das Segment Gartenbedarf/Pflanzen. Es ist beabsichtigt, das Segment Holz neu zu strukturieren sowie auszuweiten, insbesondere soll das Segment Garten erheblich ausgeweitet werden. Es ist ein neues Gartencenter mit einer (Innen-)Verkaufsfläche von bis zu 4 000 m<sup>2</sup> vorgesehen. Das vorhandene Betriebsgrundstück einschl. eines zusätzlich erworbenen Teilgrundstückes ist mit über 25 000 m<sup>2</sup> groß genug, um alle vorhandenen und geplanten Betriebsteile zu fassen.

Das Plangebiet liegt direkt an der Bremer Heerstraße und setzt sich aus den Grundstücken des vorhandenen Verbraucher- und Getränkemarktes, des Baumarktes und Holzfachhandels der Firma Vogt sowie aus ehemaligen Bahnflächen zusammen.

Es ist das Ziel des Bebauungsplanes, dieses Modernisierungskonzept planungsrechtlich festzuschreiben und den Einzelhandel an diesem Standort zu steuern. Hierbei soll der Nahversorgungsstandort gesichert sowie der vorhandene Bauholzfachmarkt mit Holzhandel und Gartenbedarf neu geordnet werden, da die vorhandene städtebauliche und verkehrliche Situation vor allem im nördlichen Bereich nicht zufriedenstellend ist. Die erforderliche Planung ist im Interesse der Allgemeinheit, da hier bereits weitgehend erschlossene und bereits genutzte Flächen neu geordnet und einer Bebauung zugeführt werden können.

Im Einzelnen werden folgende Ziele verfolgt:

- Sicherung des Nahversorgungsbereiches mit dem Verbraucher- und Getränkemarkt.
- Sicherung des Bauholzfachmarktes bei Ausweitung des Bereiches Gartenbedarf um ein neues Gartencenter unter Beachtung der Vorgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzepts.
- Neuordnung des zwischen Kampstraße, Schiebenkamp und Bahntrasse gelegenen Holzgroßhandels.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde von dem Betreiber des Verbrauchermarktes eine Erweiterung der Verkaufsfläche vorgeschlagen. Da diese Planungsabsicht im Gesamtkontext innerhalb des Stadtgebietes zu sehen ist, soll diese Fragestellung im Zusammenhang mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept, das derzeit fortgeschrieben wird, diskutiert werden. Da jedoch für den Bereich des Holzfach- und Gartenmarktes bzw. des Holzgroßhandels aktuelle

Entwicklungsabsichten bestehen, wird der Geltungsbereich in die Teile A und B gegliedert:

- Der Planteil A mit den Sondergebieten SO 1 (Verbrauchermarkt) und SO 2 (Nahversorgung) wird zurückgestellt und nach Klärung der o. g. Grundsatzfragen weitergeführt.
- Der Planteil B mit den Sondergebieten SO 3 (Bauholzfachmarkt), SO 4 (Gartencenter) und dem Gewerbegebiet (Holzgroßhandel-Baufachmarkt) wird dem Satzungsbeschluss zugeführt.

Die Ausführungen unter Kap. 3 „Inhalt des Planes“ beziehen sich somit nur noch auf den Planteil B.

## 2. Rahmenbedingungen

### 2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg wird der zentral gelegene Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Entlang der Ostseite sind bis in den nördlichen Teilbereich des Plangebietes Bahnflächen dargestellt. Der Bebauungsplan wird Sondergebiete und im Norden ein Gewerbegebiet festsetzen, er weicht somit von den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes ab.

Der vorhandene Holzmarkt der Firma Vogt inklusive der sich nördlich anschließenden Flächen des Pflanzenmarktes mit seinen Ausstellungs- und Verkaufsflächen Holz sowie der Lagerflächen sind planungsrechtlich auf Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt worden. Auch das relativ neue Vorhaben des direkt an der Bremer Heerstraße gelegenen Lidl- und Getränkemarktes wurde auf dieser Grundlage planungsrechtlich beurteilt.

Im Bereich der ehemaligen Ladestraße werden bereits heute von der Firma Vogt Bahnflächen genutzt. Die Firma Vogt hat mit der Bahn AG Verträge über den Kauf aller Bahnflächen innerhalb des vorgesehenen Plangebietes des Bebauungsplanes O-795 (Bremer Heerstraße/Gasweg) abgeschlossen. Die Entwidmung dieser Flächen durch die Bahn ist in Abstimmung mit der Firma Vogt zum 05.03.2011 erfolgt.

Das Vorhaben führt zu einer städtebaulichen Neuordnung dieses Bereiches unter Einbeziehung des vorhandenen Nahversorgungsbereiches (Discounter und Getränkemarkt). Die Planungsabsicht erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes, er kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

Wegen der relativ geringen Neuversiegelung, der Lage des Plangebietes innerhalb eines städtischen Bereiches mit hoher baulicher Verdichtung, intensiver Nutzung und entsprechender verkehrlicher Erschließung (u. a.

Bremer Heerstraße, Bahnstrecke) sind die Umweltauswirkungen auf das Plangebiet und die Umgebung als gering einzustufen.

## 2.2 Raumordnung/Einzelhandelsentwicklungskonzept

Die Universitätsstadt Oldenburg ist das wirtschaftliche, administrative und kulturelle Zentrum der Region Nordwest. Oldenburg verfügt über (fast) alle zentralen Dienstleistungen in Handel, Gesundheitswesen, Banken, Versicherungen, Verwaltungen und Gerichtsbarkeiten. Das Einkommensniveau in der gesamten Region liegt etwa im Bundesniveau.

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Oldenburg (Oldb.) vom Juli 2007 (Kurzfassung) macht zum Sortiment Garten/ Pflanzen keine Aussagen. Die Ansiedlung des Gartencenters an diesem Standort würde den vorhandenen Holzhandel stabilisieren sowie auch den Nahversorgungsstandort (Discounter mit Getränkemarkt) stützen.

Aus den umliegenden Fachmärkten, Lebensmittelmärkten und Autohäusern sind Frequenzen zu erwarten, so dass nicht nur die eigene Attraktivität entscheidend ist. Gerade auch die Agglomeration der Betriebe in Osternburg/Tweelbäke aus dem Bereich Wohnen (Buss, Cassens Baumarkt, Sartorius Bad/Sanitär, Schöner Wohnen) ist für die Standortqualität eines Gartencenters ein wichtiger positiver Faktor. Die Gebäudestruktur der Region (hoher Anteil Ein- und Zweifamilienhäuser) ist positiv für den Bedarf Garten/Pflanzen. Die relevanten Verbrauchsausgaben dürften entsprechend dieser Strukturdaten ebenfalls eher über den bundesdeutschen Durchschnittsausgaben für die Segmente Garten/Pflanzen liegen. Die Zentralität Oldenburgs bedeutet gute Chancen für ein Gartencenter und für ein entsprechend großes Einzugsgebiet. Gegenwärtig ist der Umsatzanteil der Fachgartencenter in Oldenburg aber eher schwach. Außer in Wechloy ist in Oldenburg kein Gartencenter vorhanden. In diesem Marktsegment wird das Angebot in Oldenburg dem Anspruch eines Oberzentrums nicht gerecht. Die Folgen sind vermutlich die stärkere Marktbedeutung der Baumärkte im Bereich Pflanzen sowie Kaufkraftabflüsse in die ländliche Region.

Nach dem Verträglichkeitsgutachten zur Errichtung eines Gartencenters ist der Standort der Firma Vogt bereits im Einzelhandelsentwicklungskonzept als Nahversorgungsstandort deklariert, der zur Versorgung des Stadtteils Osternburg dient. Im Einzelhandelsentwicklungskonzept werden Aussagen hinsichtlich der Kriterien für die Nahversorgungsstandorte getroffen, die sich im Wesentlichen auf Neuansiedlung von Lebensmittelmärkten und kleinere Fachmärkte (bis 200 m<sup>2</sup>) beziehen. ... Zudem müssen sich die Betriebe in die städtebauliche Struktur der Umgebung einfügen.

"Zusammengefasst ist das Planvorhaben mit den Zielen der Einzelhandelsentwicklung, die im Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Oldenburg (2007) definiert wurden, kompatibel, da mit der ökonomischen Wirkungsanalyse nachgewiesen wurde, dass keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und übrigen Nah-

versorgungsstrukturen von einem leicht modifizierten Planvorhaben ausgehen.

Hinsichtlich der Lage, Verkehrsanbindung und Gebietsstruktur entspricht das Planvorhaben den Kriterien von Nahversorgungsstandorten. Einschränkungen gibt es, da das Planvorhaben einen Schwerpunkt bei Verkaufsflächen im aperiodischen Bedarfsbereich hat, die nicht der Nahversorgung dienen.

Dem steht gegenüber, dass durch die Modernisierung und Konsolidierung ein Bestandsbetrieb geschützt wird und eine Aufwertung des solitären Nahversorgungsstandortes erreicht wird, die zu einer Sicherung dieses Nahversorgungsstandortes beiträgt, was wiederum den Forderungen des Einzelhandelsentwicklungskonzepts entspricht." (Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung des Gartencenters Vogt an der Bremer Heerstraße in Oldenburg (Oldb.) vom 06.08.2012, S. 37)

### 2.3 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und lässt sich grob in einen Süd- und Nordbereich aufteilen.

Im Südbereich befinden sich ein Discounter und Getränkemarkt (Teil A) sowie der Baumarkt der Firma Vogt mit einer gemeinsamen, großen Stellplatzanlage. Anschließend an den Baumarkt liegen hier auch Verkaufs- und Lagerflächen, die ebenfalls von der Firma Vogt betrieben werden. Es befindet sich hier u. a. ein Gebäude, welches von Außenverkaufsflächen für Holzartikel und Gartenbedarf eingerahmt ist (Teil B).

Im Nordbereich zwischen Schiebenkamp, Kampstraße und Bahnstrecke befindet sich der Holzgroßhandel mit Verkauf an gewerbliche Kunden. Die Fläche ist mit Lagerhallen und Hochregalen bestanden, hier wurden teilweise bereits ehemalige Bahnflächen in die Nutzung einbezogen. Die Lkw-Anlieferung für die Flächen des Holzfachhandels (Lagergebäude und Holzlager) erfolgt im Wesentlichen bereits über den Gasweg.

Im Plangebiet liegen (ehemalige) Altlastenstandorte. Es handelt sich hier u. a. um den Standort des ehemaligen Gaswerks von Osternburg, die Fläche wurde zwischenzeitlich saniert. Des Weiteren sind potentielle Altlasten, die aus der ehemaligen Bahnnutzung stammen, zu vermuten. Hierzu liegen Untersuchungen der Bahn AG vor (vgl. hierzu die Ausführungen im Kap. 3.9).

Unmittelbar östlich des Plangebietes verläuft die Eisenbahnstrecke Oldenburg - Osnabrück.

Unmittelbar westlich des Plangebietes liegt die benachbarte Bebauung am Gasweg, es handelt sich um Wohnbebauung sowie auch um Büronutzungen. Sie ist durch die vorhandene Mauer mit einer Höhe von ca. 4,00 m vom Plangebiet abgegrenzt. Nordwestlich liegt die Wohnbebau-

ung um die Straße Schiebenkamp. Östlich der Bahnlinie liegt ebenfalls Wohnbebauung.

## 2.4 Zustand und Bewertung von Natur und Landschaft

### Biotoptypen

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist versiegelt. Lediglich an der Nordspitze des Plangebietes befindet sich noch eine Fläche mit unversiegelten Böden und verschiedenen Vegetationsbeständen.

Die Brachflächen im nördlichen Plangebiet weisen überwiegend trockene, vereinzelt staunasse Standortbedingungen auf sandigem Boden mit wechselndem Anteil an Schotter, stellenweise Bahnschotter und Holzhäcksel sowie Schuttablagerungen auf. Auf ihr wurde stellenweise Boden abgeschoben und aufgeschichtet, so dass hier ein kleinteilig wechselndes Relief vorliegt. Die Brachfläche ist gekennzeichnet durch kleinräumig wechselnde Standortbedingungen aufgrund von Aufschüttungen, Bodenabtrag und -abdeckung. Es liegt ein sandiger Boden vor, der z. T. mit Bahnschotter, Schutt und auch mit Holzhäcksel abgedeckt ist. Im hinteren Teil der Brachfläche und dessen Randbereichen liegt ein dichtes Brombeer-Gestrüpp, das von Kanadischer Goldrute, Erdbirne, Großer Brennnessel und Staudenknöterich, vereinzelt Gehölzaufwuchs aus Hänge-Birke und Zitterpappel begleitet wird. Im Bereich der Aufschüttung entlang der Bahnlinie sind weitere verschiedene Pflanzen vorzufinden.

Insgesamt handelt es sich um eine Ruderalflur trockenwarmer Standorte mit eingestreuten niedrigwüchsigen Magerrasen-Fragmenten. Für eine weitergehende Charakterisierung der Fläche ist sie ebenfalls als Ruderalflur trockenwarmer Standorte im Industrie-, Verkehrs- und Siedlungsbereich mit einem mosaikartigen Wechsel hoch- und niedrigwüchsiger Bestände in guter Ausprägung zu bezeichnen.

### Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange sind auch bei Bebauungsplanverfahren gem. § 13 a BauGB zu berücksichtigen. Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßgaben gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist auf der Umsetzungsebene sicherzustellen. Im Vorfeld ist auf der Ebene der Bauleitplanung zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Belange dem Vorhaben dauerhaft entgegenstehen können.

Potentiell vorkommende artenschutzrechtliche Arten sind die europäischen Vogelarten. Das gesamte Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt, die wenigen Freiflächen im Norden bieten voraussichtlich ausschließlich siedlungstoleranten Vogelarten Lebensraum. Eine artenschutzrechtliche Problematik gegenüber europäischen Vogelarten wird vermieden werden, indem Baumfällungen, sonstige Gehölzfällungen und Baufeldfreiräumungen außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Im Bereich des Plangebietes befinden sich insbesondere entlang des Schieben-

kamps Baumbestände aus Birken und Eichen, die bei einer Realisierung der Planung gefällt werden. Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sind Fällungen und Rückschnitte von Gehölzen sowie Baufeldfreiräumungen nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. des Folgejahres zulässig.

## 2.5 Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Flächen des Plangebietes sind bereits zu großen Teilen versiegelt. Diese Eingriffe sind bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes O-795 erfolgt, für sie ist daher kein Ausgleich mehr erforderlich.

Durch die Planung wird sich die Versiegelung gegenüber dem Bestand noch etwas erhöhen. Im Plangebiet insgesamt soll eine Versiegelung unter Einbeziehung der Stellplatzanlagen von bis zu 90 bzw. 95 % zulässig sein. Wegen der dichten Bebauung bzw. Nutzung ist eine Minimierung hier nur durch die Anpflanzung von Bäumen auf den Stellplatzanlagen möglich.

## 2.6 Umweltprüfung

Der Bebauungsplan dient insbesondere der Wiedernutzbarmachung von Flächen gem. § 13 a BauGB. Die geplante zulässige Grundfläche liegt bei etwa 35 000 m<sup>2</sup>. Ein Bebauungsplan der "20 000 m<sup>2</sup> bis weniger 70 000 m<sup>2</sup>" Grundfläche festsetzt, ist im beschleunigten Verfahren nur möglich, wenn man auf Grund einer "überschlägigen Prüfung" unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Der Bebauungsplan soll nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründen, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Vielmehr soll die Ausweisung eines kleinen Gewerbegebietes und die Absicherung bzw. Errichtung von Einzelhandelsbetrieben zusätzliche Verkaufsflächen ermöglichen.

Im Folgenden wird daher für die "überschlägige Prüfung" die wegen der geplanten Grundflächenzahl potentiell versiegelbare Fläche für das Plangebiet ermittelt:

| <b>Bestand</b>                      | <b>Flächen m<sup>2</sup></b> | <b>bereits versiegelte Flächen m<sup>2</sup></b> |
|-------------------------------------|------------------------------|--|
| Plangebiet (Teil B)                 | 32 100                       |  |
| unversiegelte Fläche im Norden      | 2 800                        |  |
| zu ca. 80 % versiegelte Grundstücke | 29 300                       | <b>23 440</b>                                    |

Unversiegelt als Fläche ist lediglich die oben beschriebene Brachfläche, sie umfasst ca. 2 800 m<sup>2</sup>. Das verbleibende Plangebiet wird bereits weitgehend baulich genutzt. Bei einem Versiegelungsanteil von 80 % ergibt sich eine heute versiegelte Fläche von 23 440 m<sup>2</sup> für den Teil B.

| Planung   | Flächen<br>m <sup>2</sup> | Versiegelbare<br>Flächen m <sup>2</sup> |
|---|---------------------------|---|
| Sondergebiete 3 und 4<br>Baumarkt/Pflanzencenter (GRZ 0,9)<br>(Überschreitung bis 0,95) | 17 800                    | 16 910                                  |
| Gewerbegebiet (GRZ 0,8)<br>(Überschreitung bis 0,9)                                     | 11 800                    | 10 620                                  |
| Verkehrsflächen gesamt  | 2 500                     | -                                       |
| <b>gesamt</b>   | <b>32 100</b>             | <b>27 530</b>                           |

Die Planung führt somit zu einer Neuversiegelung von etwa 4 090 m<sup>2</sup>.

Wegen der geringen Neuversiegelung, der Lage des Plangebietes innerhalb eines städtischen Bereiches mit hoher baulicher Verdichtung, intensiver Nutzung und verkehrlicher Erschließung (u. a. Bremer Heerstraße, Bahnstrecke) sind die Umweltauswirkungen auf das Plangebiet und die Umgebung als gering einzustufen.

Die Einzelhandelsnutzung und die gewerblichen Nutzungen im Plangebiet werden gegenüber dem heutigen Bestand zwar noch intensiviert, aber auch städtebaulich neu strukturiert bzw. verbessert. Zur Wohnbebauung am Schiebenkamp sollen z. B. aktive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden, so dass in dieser Hinsicht von einer Verbesserung für die Anwohner auszugehen ist.

Durch die Planung ergeben sich somit keine erheblichen Umweltauswirkungen.

### 3. Inhalt des Planes

#### 3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Im Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Oldenburg ist u. a. dargelegt, dass bereits bestehende Betriebe, die sich außerhalb der abgegrenzten Bereiche befinden, Bestandsschutz genießen. Das Vorhaben zur Erweiterung eines bestehenden Betriebes mit Bestandsschutz entspricht den Zielen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Oldenburg.

Von der Firma Vogt wurde im Jahr 2012 ein aktualisiertes Gutachten zur Einzelhandelsverträglichkeit in Auftrag gegeben. Dort heißt es abschließend: "Das vorliegende Gutachten hat gezeigt, dass durch das Planvor-

haben zur Verkaufsflächenerweiterung auf insgesamt 8 000 m<sup>2</sup> des Gartenfachmarktes 'Gartenland Vogt' am bestehenden solitären Nahversorgungsstandort an der Bremer Heerstraße 83 keine negativen Auswirkungen städtebaulicher Art auf die zentralen Versorgungsbereiche bzw. auf die übrigen Versorgungsstrukturen im Oldenburger Untersuchungsgebiet zu erwarten sind, wenn eine leichte Modifizierung des Planvorhabens vorgenommen wird (vgl. Verträglichkeitsgutachten vom 06.08.2012, S. 38)."

Die Verkaufsflächenbegrenzungen des Sondergebietes (SO 3) (Bauholzfachmarkt) ergibt sich im Wesentlichen aus dem genehmigten Bestand bzw. den maßvollen Erweiterungsmöglichkeiten. Beim Sondergebiet 4 (SO 4) (Gartencenter) beruht sie auf dem Verträglichkeitsgutachten. Zudem werden auf Grundlage des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes und der Verträglichkeitsgutachten die innenstadtrelevanten Randsortimente für die Sondergebiete 3 und 4 auf jeweils 100 m<sup>2</sup> beschränkt. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente werden im Sondergebiet 4 auf 150 m<sup>2</sup> beschränkt.

Die mit der Planung verbundene Ansiedlung neuer umfangreicher Verkaufsflächen für den Bereich Pflanzencenter steht im Einklang mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept. Die städtebauliche Entwicklung wird somit nicht beeinträchtigt.

### 3.2 Sondergebiete

An der Bremer Heerstraße befinden sich ein Discounter und ein Getränkemarkt mit einer gemeinsamen Stellplatzanlage (Teil A).

Auf der sich östlich anschließenden Fläche befindet sich das Bauholz-fachmarktgebäude der Firma Vogt mit den Verkaufsräumen und Holzzuschnitt. Die Verkaufsfläche beträgt derzeit ca. 1 500 m<sup>2</sup>. Im Obergeschoss an der Bremer Heerstraße sind die Büroräume der Firma Vogt untergebracht. Planungsrechtlich wird hier das Sondergebiet SO 3 (Bau-markt) mit einer Verkaufsfläche von 2 000 m<sup>2</sup> festgesetzt, um eine ausreichende Entwicklungsmöglichkeit zu geben.

In dem sich nördlich anschließenden Gebiet befinden sich längs der Bahnstrecke das ehemalige Raiffeisengenossenschaftsgebäude mit Außen-ausstellungsflächen für Gartenhäuser, Carports u. Ä. Hier wird ein Sondergebiet SO 4 (Gartencenter) mit einer Verkaufsfläche von höchstens 8 000 m<sup>2</sup>, mit einem Anteil der Innenverkaufsflächen von höchstens 4 000 m<sup>2</sup> mit den Sortimenten: Gartenbedarf, Gartenmöbel und Zoobe-darf zugelassen. Die Verkaufsflächenbegrenzungen für das Pflanzen-center sowie für zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente ergeben sie aus den Verträglichkeitsgutachten.

Nach derzeitigem Planungsstand ist hier ein Gartencentergebäude von ca. 1 500 m<sup>2</sup>, einer überdachten Pflanzenausstellung von ca. 680 m<sup>2</sup> und ergänzt durch einen überdachten Gang mit 1 100 m<sup>2</sup> vorgesehen, somit ergäbe sich eine Innenverkaufsfläche von 3 280 m<sup>2</sup>. Die Obergrenze von

4 000 m<sup>2</sup> Innenverkaufsfläche des Bebauungsplanes wird somit eingehalten. An Außenverkaufsflächen sind derzeit 4 600 m<sup>2</sup> vorgesehen, zusammen mit 3 280 m<sup>2</sup> Innenverkaufsfläche ergäbe sich demnach eine Gesamtverkaufsfläche von 7 880 m<sup>2</sup>. Somit wird die im Bebauungsplan festgesetzte Obergrenze von 8 000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ebenfalls eingehalten. Die Außenverkaufsflächen sind Bestandteil der festgesetzten Verkaufsfläche von 8 000 m<sup>2</sup>.

### 3.3 Weitere Festsetzungen

Die bestehende Zufahrt für die Stellplatzanlage wird übernommen. Die Stellplatzanlage für das Gartencenter ist an der östlichen Seite direkt an der Bahnstrecke vorgesehen, im Bebauungsplan ist auch hier eine Fläche für Stellplätze festgesetzt worden.

Als Nutzungskennziffern werden eine Grundflächenzahl von 0,8, eine Geschossflächenzahl von 1,0 bei zwei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, da die potentielle Bebauung durch die überbaubaren Bereiche aus städtebaulicher Sicht ausreichend geordnet wird.

Für die Errichtung von Stellplätzen, Fahrgassen und Zufahrten in den Sondergebieten ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu 0,95 zulässig, wenn die Stellplätze, die zu einer Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 führen, in wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden. Die oben zugelassenen Einzelhandelsbetriebe sind mit einer hohen Anzahl an Stellplätzen verbunden. Da das Umfeld bereits vollständig bebaut ist bzw. für Verkehrsflächen genutzt wird, steht für die Vorhaben nur eine begrenzte Grundstücksfläche zur Verfügung. Daher ist der hohe Versiegelungsgrad erforderlich. Es ist in diesem Zusammenhang darauf zu verweisen, dass bereits vor Planung viele Flächen einen hohen Versiegelungsgrad aufwiesen und teilweise alte Gebäude und Hochregale abgerissen werden.

Außenausstellungsflächen sind im Sondergebiet SO 4 auch im nicht-überbaubaren Bereich zulässig. Um den überdachten Gang vom Gartencentergebäude bis zu den südlich gelegenen Stellplatzanlagen zu ermöglichen, wurde hier der überbaubare Bereich bis an die Grundstücksgrenzen erweitert.

### 3.4 Gewerbegebiet (GE)

Der gesamte nördliche Bereich wird als Gewerbegebiet festgesetzt, da die Fläche auch weiterhin als Verkaufs- und Lagerbereich genutzt werden soll, es sollen hier Holzprodukte an gewerbliche Kunden verkauft werden. Der gesamte Bereich wird neu geordnet, erhalten bleibt lediglich die Lagerhalle im Bereich Kampstraße/Schiebenkamp.

Als Nutzungskennziffern werden eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Für die Errichtung von Lagerflächen, Fahrgassen, Stellplätzen und Zufahrten im Gewerbegebiet ist

eine Grundflächenzahl bis 0,9 zulässig, wenn die Stellplätze, die zu einer Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 führen, in wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden. Die Überschreitung ist notwendig, da es sich hier um einen ungünstigen Flächenzuschnitt des Grundstücks und um beengte Verhältnisse einer Gemengelage zwischen Bahn und Wohnbebauung handelt.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, da sich alle betroffenen Flächen im Eigentum der Firma Vogt befinden und die potentielle Bebauung durch die überbaubaren Bereiche aus städtebaulicher Sicht ausreichend geordnet ist. Es wird eine Gebäudehöhe von 13,00 m festgesetzt, die für die geplante Lagerhalle mit innenliegenden Hochregalen erforderlich ist.

Die überbaubaren Bereiche werden großzügig festgesetzt, um den verschiedenen Nutzungsansprüchen gerecht zu werden. Da entlang des Schiebenkamps eine Lärmschutzwand erforderlich wird und diese zugleich als Hochregal genutzt werden soll, wird hier der überbaubare Bereich bis an die Grundstücksgrenze ausgeweitet. Aus Vorsorge wird der überbaubare Bereich an der Bahnseite ebenfalls bis auf die Grundstücksgrenze ausgeweitet, da hier in Zukunft das Erfordernis einer Lärmschutzwand zumindest nicht ausgeschlossen werden kann.

Zur Eingrünung der weitgehend versiegelten Flächen sind die Stellplätze mit Bäumen zu bepflanzen.

### 3.5 Schallschutz

Unmittelbar östlich des Plangebietes verläuft die Eisenbahnstrecke Oldenburg - Osnabrück. Die unmittelbar angrenzenden Bereiche des Plangebietes werden somit mit Eisenbahnlärm belastet. Da im Plangebiet keine Wohnnutzung vorgesehen ist, sind hier keine Maßnahmen erforderlich.

Die benachbarten Gebiete mit Wohnbebauung werden von der Stadt Oldenburg wegen ihrer Gemengelage als Mischgebiete eingeordnet. Grundsätzlich ist die Verträglichkeit zwischen den vorhandenen Mischgebieten und den geplanten Nutzungen (SO und GE) gegeben.

Es ist der potentielle Gewerbelärm und seine Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen zu beurteilen. Hierbei handelt es sich im südlichen Teilbereich vor allem um den Parkplatzlärm. Westlich des Plangebietes liegt die benachbarte Bebauung des Gasweges, östlich der Bahnstrecke befindet sich ebenfalls ältere (Wohn-)Bebauung. Diese Bebauung ist hinsichtlich des Schutzstatus als Mischgebiet einzustufen. Die Bebauung am Gasweg stellt sich als klassisches Mischgebiet mit Gewerbe und Wohnen dar. Als Vorteil am Gasweg stellt sich hier die Abgrenzung durch die vorhandene Mauer dar.

Insbesondere ist der potentielle Gewerbelärm im Bereich des Holzgroßhandels zu beurteilen. In der Nachbarschaft liegt hier die Wohnbau-

ung um die Straße Schiebenkamp, diese ist als Mischgebiet und/oder als vorbelastetes Wohngebiet einzuordnen. Hinsichtlich ihres Schutzstatus sind die Bereiche als Mischgebiet einzustufen. Innerhalb des Gewerbegebietes sind hier zwei Hauptlärmquellen zu nennen, der Lkw-Anlieferverkehr mit Entladung und die Fahrbewegungen der Radlader auf den Außenflächen.

Auf dem Betriebsgelände des benachbarten Bundeswehr-Verpflegungsamtes finden gegenwärtig im schalltechnischen Sinne keine nennenswerten Aktivitäten im Nahbereich des Plangebietes O-795 statt, die als Vorbelastung mit einzubeziehen sind. Die heutigen Zufahrtsverkehre der Lkws über das öffentliche Straßennetz (Gasweg und Kampstraße) im Einwirkungsbereich des Plangebietes sind nach TA Lärm nicht zu betrachten, da sie als Verkehrslärm einzustufen sind. Konkrete Planungen für zukünftige Nutzungen liegen derzeit nicht vor. Bei dort geplanten Nutzungen sind in den dann erforderlichen Planverfahren die Festsetzungen des Bebauungsplanes O-795 zu beachten.

Es wurde ein Schallgutachten erarbeitet (Immissionsprognose Bebauungsplan O-795 (Bremer Heerstraße/Gasweg) - Vorhaben: Neubau einer Lagerhalle für Holzgroßhandel und Ansiedlung eines Gartencenters, Firma Holzland Vogt vom 28.03.2013): Auf dem Betriebsgelände sind entlang der Straße Schiebenkamp aktive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Es ist eine Lärmschutzwand zu errichten, die entsprechend gestaltet werden soll (Begrünung, Material). Das Schallgutachten ergab, dass hier eine 4,00 m hohe Lärmschutzwand zu errichten ist. Die genaue Lage der Lärmschutzwand ist dem Bebauungsplan zu entnehmen. Das bewertete Schalldämmmaß  $R'_w$  der Lärmschutzwand muss mindestens 25 dB betragen. Die Wand kann an der Einmündung zur Kampstraße abgetrepppt werden, um so ausreichende Sichtbeziehungen zu ermöglichen. Die Wand ist in Holz herzustellen oder alternativ mit Holz zur Seite Schiebenkamp zu verkleiden.

An der Ostseite (Bahntrasse) werden die Immissionsrichtwerte ohne aktive Schallschutzmaßnahmen eingehalten, Grundlage der Immissionsprognose sind die Annahmen des Betreibers für sein Nutzungskonzept. Die letztlich offene Betriebsentwicklung bei vorhandener Gemengelage hat der Betreiber in seine Überlegungen einzubeziehen und das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme bei seinen betrieblichen Aktivitäten zu beachten. Da es sich bei der Bebauungsplanung um eine Angebotsplanung handelt, sind die o. g. Änderungen/Abweichungen im Betriebsablauf planungsrechtlich nicht auszuschließen. Auch deshalb wurde im Bebauungsplan aus Vorsorge der überbaubare Bereich bis an die Grundstücksgrenze zur Bahntrasse gelegt. Sofern sich aus dem konkreten Baugenehmigungsverfahren das Erfordernis ergibt, kann hier eine Lärmschutzwand analog zum Schiebenkamp errichtet werden und/oder eine Kombination einer Lärmschutzwand mit den Vordächern der geplanten Halle (Einhausung der Verladefläche).

Entlang der Westgrenze zum Gasweg befindet sich eine etwa 4,00 m hohe Mauer. Diese wird als Lärmschutzwand festgesetzt und ist daher dauerhaft zu erhalten.

Die schalltechnische Beurteilung ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ggf. weiter zu konkretisieren. Dort ist im Einzelnen nachzuweisen, dass die jeweiligen Orientierungswerte bei der umliegenden (Wohn-) Bebauung eingehalten werden.

### 3.6 Erschließung

Der Holzgroßhandel im Nordbereich dient dem Verkauf an gewerbliche Kunden, welche das neue Gebäude direkt über den Gasweg oder eine interne Zufahrtstraße erreichen. Der tägliche Lkw-Lieferverkehr auf die Flächen des Holzgroßhandels (Lagergebäude und Holzlager) erfolgt über den Gasweg. Die Lkws werden bahnseitig vor dem Lagergebäude durch Radlader entladen und verlassen das Betriebsgelände dann über eine Schleife, die auf die Kampstraße mündet. Von der Kampstraße aus fahren sie in Richtung Bremer Heerstraße über den Gasweg ab.

Eine Verkehrserschließung über die Bremer Heerstraße entlang der Bahn ist nicht möglich, da sich hier die Stellplatzanlagen des Verbraucher- und Getränkemarktes sowie des Holzfachmarktes befinden und weiter nördlich die Stellplatzanlagen des Gartenfachmarktes vorgesehen sind. Dies würde zu einer Vermischung der Kundenverkehre (Pkw) mit den Anlieferverkehren (Lkw) führen, dies ist vom Betriebsablauf nicht sinnvoll und würde auch eine Gefahrenquelle darstellen. Da Lkws auch nachts vor Betriebsbeginn eintreffen können, sollen diese dann in Zukunft auf den geplanten zwei Lkw-Stellplätzen an der Kampstraße (Eimündung Gasweg) parken, um so die öffentlichen Verkehrswege zu entlasten. Zudem werden die Anwohner am Gasweg von evtl. Lärmimmissionen entlastet. Für den seltenen Fall, dass mehr als zwei Lkws nachts eintreffen, werden diese dann auf der Stellplatzanlage des Holzbaumarktes bzw. des Lidl-Marktes parken können.

Für das Gartencenter wird nördlich des Holzfachmarktgebäudes eine neue Stellplatzanlage errichtet.

Die Sondergebiete SO 3 - 4 werden im Wesentlichen über die Kreuzung Bremer Heerstraße/Bahnhofsallee/private Verkehrsfläche erschlossen. Die Stellplätze für die Sondergebiete werden als Flächen für Stellplätze festgesetzt, um die verkehrliche Situation in ihren Grundzügen städtebaulich zu ordnen. Das Straßenstück, das auf die Bremer Heerstraße mündet, wird als private Verkehrsfläche festgesetzt, da sie unterschiedlichen Nutzern (Bauholzfachmarkt und Gartencenter sowie dem Verbraucher- und dem Getränkemarkt) dient.

Das Gewerbegebiet wird über den Gasweg und die Kampstraße erschlossen. Entlang der Straße Schiebenkamp wird ein Zu- und Abfahrverbot festgesetzt, um zu verhindern, dass gewerbliche Verkehre über den schmalen Schiebenkamp abgewickelt werden, da er hierfür unge-

eignet ist. Der Schiebenkamp wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Wie bereits jetzt im Bebauungsplan O-167 (Fluchtlinienplan) rechtsverbindlich, wird auch der private Grundstücksstreifen vor dem Haus Nr. 56 einbezogen, um den zukünftigen Erwerb durch die Stadt zu ermöglichen. Auch die umliegenden Straßen Kampstraße und Gasweg werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

### 3.7 Grünfestsetzungen

Für Stellplatzanlagen wird ein Pflanzgebot festgesetzt. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für fünf Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 16/18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) in max. 3,00 m Entfernung zur Stellplatzanlage anzupflanzen und zu unterhalten.

Hinsichtlich der Gehölze wird im Bebauungsplan eine Pflanzliste der zu verwendenden Arten festgesetzt.

### 3.8 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, d. h. im Umfeld von der jeweiligen Ein- bzw. Ausfahrt, zulässig. Es sind höchstens drei Pylone mit einer Höhe bis 7,00 m zulässig.

Mit dieser Festsetzung sollen ausufernde Werbeanlagen im Umfeld des Gewerbegebietes und der Sondergebiete verhindert werden, da ansonsten eine Beeinträchtigung des Stadtbildes nicht auszuschließen ist. Zudem wird im konkreten Antragsverfahren geprüft, ob von den Anlagen unzumutbare Immissionen zu erwarten sind. Seitens des Betreibers sind im Bereich des Schiebenkamps keine beleuchteten Pylone vorgesehen.

### 3.9 Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet ist bereits heute weitgehend versiegelt. Im Zuge der Überplanung des Geländes ist auch die Oberflächenentwässerung neu zu ordnen. Im Bereich des Einkaufs- und Getränkemarktes sowie des Bau- und Holzmarktes der Firma Holzland Vogt befinden sich eine Stellplatzanlage und eine private Erschließungsstraße. Der Einkaufs- und Getränkemarkt und seine Stellplatzanlage sind mit einer unterirdischen Regenrückhaltung (Stauraumkanäle DN 800) ausgestattet. Im Zuge der Erweiterung der Stellplatzanlage nach Norden und sonstiger Flächen für das Pflanzcenter kann das System der vorhandenen unterirdischen Regenrückhaltung entsprechend erweitert werden.

Für das nördlich anschließende Gewerbegebiet ist die Oberflächenentwässerung neu zu ordnen. Es wird im Wesentlichen über die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens im nördlichen Dreieck des Plangebietes an der Straße Schiebenkamp, wie sie im Leitplan vorgesehen ist, entwässert. Auf eine Festsetzung im Bebauungsplan kann verzichtet werden, da es als Teil gewerblicher Nutzung anzusehen ist.

Die Vorflut für den Drosselabfluss aus dem geplanten Rückhaltebecken soll in eine vorhandene Verrohrung DN 400 unter der Bahnlinie in den östlichen Bahnseitengraben erfolgen. Diese Verrohrung entwässert zurzeit die wesentlichen Flächen vom Holzhandel, Gartencenter und Lagerfläche. Aufgrund der geplanten Rückhaltung wird sich der Spitzenabfluss in die vorhandene Verrohrung und den östlichen Bahnseitengraben verringern.

Für die dauerhafte Ableitung des Drosselabflusses ist die langfristige Zustimmung der Deutschen Bahn erforderlich. Diese Zusage ist bereits in Aussicht gestellt worden.

Es liegt ein Oberflächenentwässerungskonzept des Büros K & R Ingenieure (Stand vom 15.11.2011) vor.

### 3.10 Altlastenflächen

Im Plangebiet liegen ehemalige Altlastenstandorte, die zum Teil bereits saniert wurden und für die Altlastenuntersuchungen vorliegen.

Die mit der unteren Bodenschutzbehörde abgestimmten Informationen zu den im Altlastenkataster der Stadt Oldenburg vorhandenen Standorten sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

| Standort Nr. | Flurstück            | Aktuelle Adresse   | Sachstand  |
|--------------|----------------------|--|--|
| 117          | 213/2                | Bremer Heerstr. 73/75 (Flurstück 213/2 befindet sich teilweise in Teil B des Geltungsbereiches)            | Betriebsspezifische Bodenverunreinigungen aus der Nutzung als Spedition, Baustoffhandel und Mineralölgroßhandel wurden 2002 saniert. Eine Überprüfung der festgestellten Grundwasserbelastung steht noch aus. Die Flurstücke sind zu <b>kennzeichnen</b> . Gutachten: "Sanierungsbegleitung auf den Grundstücken Bremer Heerstraße 75 und 81 in Oldenburg", Krauss & Partner GmbH, 2002. |
| 95           | 183/11, 183/13       | Bremer Heerstr. 79 (Flurstück 183/11 befindet sich ganz, 183/13 teilweise in Teil B des Geltungsbereiches) | Betriebsspezifische Bodenverunreinigungen aus der Nutzung als Tankstelle wurden 2002 saniert. Eine Überprüfung der festgestellten Grundwasserbelastung steht noch aus. Die Flurstücke sind zu <b>kennzeichnen</b> . Gutachten: "Sanierungsbegleitung auf den Grundstücken Bremer Heerstraße 75 und 81 in Oldenburg", Krauss & Partner GmbH, 2002.  |
| 21           | 213/1                | Bremer Heerstr. 83   | Betriebsspezifische Bodenverunreinigungen aus der Nutzung als Gaswerk wurden 2010 saniert. Eine Überprüfung der festgestellten Grundwasserbelastung steht noch aus. Das Flurstück ist zu <b>kennzeichnen</b> . Gutachten: "Bodensanierung ehemaliges Gaswerk der Gemeinde Osterburg, Altstandort 21", ÖKUM GmbH, 2010.   |
| 176          | 1655/176<br>1656/176 | Bremer Heerstr. 83   | Für diese Flurstücke sind Boden- und Grundwasserverunreinigungen aus der historischen Nutzung als Lack- und Farbenfabrik   |

|     |  |   |   |
|-----|--|---|---|
|     |  |   | <p>brik bekannt. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ist derzeit der Gefährdungspfad Boden-Mensch nicht betroffen. Im Falle einer Umnutzung kann dieser Gefährdungspfad relevant werden. Bei Bodeneingriffen (Erdarbeiten) kann entsorgungspflichtiges Material anfallen. Eine Gefährdungsabschätzung zur Belastungssituation des Grundwassers sowie Sicherungs- und/oder Sanierungsmaßnahmen stehen noch aus. Das Flurstück ist zu <b>kennzeichnen</b>.</p> <p>Gutachten: "Untersuchung auf Altlasten", Büro für Boden- und Grundwasserschutz, Dr. Christoph Erpenbeck, 2010.</p> |
| 176 | 3068/176   | Bremer Heerstr. 83                      | <p>Die vorhandene Bodenbelastung für dieses Flurstück führt dazu, dass bei Bodeneingriffen (Erdarbeiten) entsorgungspflichtiges Material anfallen kann. Eine gewerbliche Nutzung bezogen auf den Gefährdungspfad Boden-Mensch ist möglich. Grundwasser-Verunreinigungen können aufgrund der umliegenden Belastungssituation nicht ausgeschlossen werden. Das Flurstück ist zu <b>kennzeichnen</b>.</p> <p>Gutachterliche Stellungnahme: "Stellungnahme zum Flurstück 6038/176", Büro für Boden- und Grundwasserschutz, Dr. Christoph Erpenbeck, 2012.</p>                             |
| 514 | 173/11<br>173/12<br>2455/173<br>173/2<br>173/4<br>3206/173 | Ladestraße o. Nr./<br>Kampstraße o. Nr. | <p>Die Flurstücke gehören zum ehemaligen Bahnhof Osternburg. Nach einer Untersuchung der Deutschen Bahn AG können die belasteten Auffüllungen erhöhte Entsorgungskosten bedingen. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ist der Gefährdungspfad Boden-Mensch nicht betroffen. Das Flurstück ist zu <b>kennzeichnen</b>.</p>  |
| 20  | 3237/173<br>3238/173<br>173/8                              | Kampstraße 54                           | <p>Das Flurstück gehörte zum ehemaligen Bahnhof Osternburg und wurde von einer Straßenbaufirma gewerblich genutzt. Der Bodenaufbau ist ähnlich der benachbarten Flurstücke, so dass bei Bodenausbaumaßnahmen möglicherweise erhöhte Entsorgungskosten anfallen. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ist der Gefährdungspfad Boden-Mensch nicht betroffen. Das Flurstück ist zu <b>kennzeichnen</b>.</p>  |
| 235 | 2454/173   | Kampstraße 62                           | <p>Das Flurstück gehört ebenfalls zum ehemaligen Bahnhof Osternburg, wurde zudem von einer Spedition und Brennmaterialienhandlung gewerblich genutzt. Der Bodenaufbau ist ähnlich der benachbarten Flurstücke, so dass bei Bodenausbaumaßnahmen möglicherweise erhöhte Entsorgungskosten anfallen. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ist der Gefährdungspfad Boden-Mensch nicht betroffen. Das Flurstück ist zu <b>kennzeichnen</b>.</p>   |

Im Süden des Plangebietes befinden sich somit Flächen (Nr. 117, 95 und 21), deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belas-

tet sind und bei denen mit Grundwasserverunreinigungen zu rechnen ist. Hier sind vor Baubeginn die untere Wasserbehörde und die untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

Die Böden der nördlich gelegenen Flächen und aller Flächen entlang der Bahn (176, 514, 20, 235) sind erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet, bei denen Boden- und Grundwasserverunreinigungen bekannt sind. Vor Baubeginn ist eine Gefährdungsabschätzung und ggf. eine Sanierung erforderlich. Im Falle einer Umnutzung dieser Flächen, der Entfernung von Oberflächenbefestigungen, von Baumaßnahmen usw. sind Sicherungs- und/oder Sanierungsmaßnahmen unter Aufsicht eines Bodengutachters durchzuführen.

Die betroffenen Flurstücke werden im Bebauungsplan entsprechend in den zwei beschriebenen Kategorien gekennzeichnet.

#### 4. Städtebauliche Daten

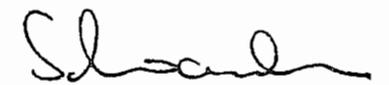
|                                    |         |
|------------------------------------|---------|
| Gesamtes Plangebiet:               | 3,21 ha |
| Sondergebiet: Baumarkt             | 0,50 ha |
| Sondergebiet: Pflanzencenter       | 1,29 ha |
| Gewerbegebiet:                     | 1,18 ha |
| Private Verkehrsfläche:            | 0,10 ha |
| Öffentliche Straßenverkehrsfläche: | 0,14 ha |

#### 5. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung

Der Vorhabenträger übernimmt alle Kosten. Der Stadt Oldenburg entstehen keine Kosten.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) in seiner Sitzung am 30.09.2013 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, 14. NOV. 2013



Oberbürgermeister

