

# **Begründung zum Bebauungsplan**

**O-765**

**( Holler Landstraße )**

**der Stadt Oldenburg**

**Stand: ASB 25.09.2006**

## Inhaltsverzeichnis

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 1.    | ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG .....  | 1  |
| 2.    | RAHMENBEDINGUNGEN .....  | 1  |
| 2.1   | GRUNDSÄTZLICHE VORGABEN.....   | 1  |
| 2.2   | ÖRTLICHE GEgebenHEITEN.....  | 3  |
| 2.3   | ZUSTAND VON NATUR UND LANDSCHAFT.....  | 4  |
| 2.4   | EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT.....   | 5  |
| 2.5   | UMWELTBERICHT.....   | 8  |
| 3.    | INHALT DES PLANS .....   | 8  |
| 3.1   | GRUNDSÄTZLICHE FESTSETZUNGEN.....  | 8  |
| 3.2   | WEITERE FESTSETZUNGEN.....   | 9  |
| 3.3   | BERÜCKSICHTIGUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT.....                                 | 14 |
| 3.4   | ERSCHLIEßUNG .....   | 14 |
| 3.5   | VER- UND ENTSORGUNG / LEITUNGSTRASSEN.....                                     | 16 |
| 3.6   | GRÜNFLÄCHEN.....   | 17 |
| 3.7   | HOCHWASSERSCHUTZ/GELÄNDEAUFFÜLLUNGEN/DEICHRECHT .....                          | 17 |
| 4.    | STÄDTEBAULICHE DATEN .....   | 18 |
| 5.    | MAßNAHMEN UND KOSTEN DER PLANVERWIRKLICHUNG.....                               | 18 |
| 6.    | UMWELTBERICHT.....   | 19 |
| 6.1   | BESCHREIBUNG DES PLANINHALTES .....  | 19 |
| 6.2   | BESCHREIBUNG DER UMWELT UND IHRER BESTANDTEILE .....                           | 22 |
| 6.2.1 | Schutzgut Boden.....   | 23 |
| 6.2.2 | Schutzgut Wasser .....   | 26 |
| 6.2.3 | Schutzgut Klima/Luft.....  | 27 |
| 6.2.4 | Schutzgut Arten und Biotope.....   | 28 |
| 6.2.5 | Schutzgut Landschaftsbild.....   | 30 |
| 6.2.6 | Schutzgut Mensch.....  | 32 |
| 6.2.7 | Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....                                  | 33 |
| 6.3   | BESCHREIBUNG DER VERMEIDUNGS-, VERMINDERUNGS- UND AUSGLEICHS<br>MAßNAHMEN..... | 34 |
| 6.3.1 | Schutzgut Boden.....   | 34 |
| 6.3.2 | Schutzgut Wasser .....   | 34 |
| 6.3.3 | Schutzgut Klima/Luft.....  | 35 |
| 6.3.4 | Schutzgut Arten und Biotope.....   | 35 |
| 6.3.5 | Schutzgut Landschaftsbild.....   | 36 |
| 6.3.6 | Schutzgut Mensch.....  | 36 |
| 6.3.7 | Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....   | 37 |

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 6.4   | BESCHREIBUNG DER ZU ERWARTENDEN, VERBLEIBENDEN ERHEBLICHEN UMWELT-<br>AUSWIRKUNGEN ..... | 37 |
| 6.4.1 | Schutzgut Boden.....   | 37 |
| 6.4.2 | Schutzgut Wasser .....   | 38 |
| 6.4.3 | Schutzgut Klima/Luft.....  | 39 |
| 6.4.4 | Schutzgut Arten und Biotope.....   | 39 |
| 6.4.5 | Schutzgut Landschaftsbild.....   | 40 |
| 6.4.6 | Schutzgut Mensch.....  | 41 |
| 6.4.7 | Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....   | 43 |
| 6.5   | WECHSELWIRKUNGEN .....   | 44 |
| 6.6   | ALTERNATIVEN.....  | 46 |
| 6.7   | GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG VON UMWELTAUSWIRKUNGEN (MO-<br>NITORING) .....        | 48 |
| 6.8   | ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG .....   | 49 |
| 6.9   | VERZEICHNIS DER VERWENDETEN UNTERLAGEN .....   | 51 |

## **Anhang**

Karte 1: Landschaftsbildqualität

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Die IKEA Verwaltungs-GmbH, Hofheim-Wallau, beabsichtigt auf einer Fläche nördlich der Holler Landstraße im Osten Oldenburgs die Errichtung eines IKEA-Einrichtungshauses, eines Bau- und Gartenfachmarktes sowie eines Küchenmöbel-fachmarktes.

Die Stadt Oldenburg verfolgt mit dem Ansiedlungsvorhaben das Ziel, ihre Funktion als Oberzentrum des nördlichen Weser-Ems-Raums zu stärken. Darüber hinaus werden durch das Vorhaben eine erhebliche Anzahl neuer Arbeitsplätze geschaffen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes O-765 (Holler Landstraße) sollen einerseits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des Einrichtungshauses sowie der zusätzlichen Fachmärkte geschaffen werden, gleichzeitig sollen mit dem Bebauungsplan auch die im Zuge des Ansiedlungsvorhabens erforderlichen Ertüchtigungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum und die Errichtung eines Verkehrslenkungsturms planungsrechtlich gesichert werden. Durch die Einbeziehung der Straßenverkehrsflächen sowie der Fläche zur Errichtung des Verkehrslenkungsturmes hat der Geltungsbereich des Bebauungsplanes insgesamt eine Größe von ca. 29,21 ha.

## 2. Rahmenbedingungen

### 2.1 Grundsätzliche Vorgaben

#### Landes-Raumordnungsprogramm

Gemäß Ziel C 1.6 Nr. 9 des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen sind Einzelhandelsgroßprojekte außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen nur zulässig, wenn die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 700 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Da es sich bei dem geplanten Standort nicht um einen städtebaulich integrierten Standort handelt und hier in beiden Sondergebieten insgesamt auf 6.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche innenstadtrelevante Sortimente angeboten werden sollen, wird gemäß § 11 NROG ein Zielabweichungsverfahren durch die Regierungsvertretung Oldenburg durchgeführt.

#### Flächennutzungsplan (FNP)

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg sind die künftigen Sondergebietsflächen als gewerbliche Baufläche, die Fläche für die Landwirtschaft mit dem Standort des geplanten Verkehrslenkungsturms östlich hiervon als Fläche für Natur und Landschaft dargestellt. Hier ist im FNP im Bereich der Einmündung des Blankenburger Weges auch der Verlauf einer Gashochdruckleitung vermerkt, die von Norden kommend die Holler Landstraße unterquert um dann südlich der Holler Landstraße nach Westen abzuknicken.

Im FNP ist im Bereich der gewerblichen Bauflächen ebenfalls eine 110 kV-Hochspannungsfreileitung dargestellt. Sie überquert die geplanten Sondergebiete von Norden nach Südwesten.

Die notwendige Änderung des FNP im Bereich der geplanten Sondergebiete kann parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.

## **Bebauungsplan**

Das Plangebiet liegt mit Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsgültigen Bebauungsplans O-410 (Osthafen) der Stadt Oldenburg.

Das künftige IKEA-Grundstück ist bisher als Gewerbe- bzw. Industriegebiet ausgewiesen, die künftige Fläche für die Landwirtschaft war seinerzeit im Bebauungsplan als GE-Gebiet geplant, jedoch ist dieser Teil des Bebauungsplans nicht rechtskräftig geworden. Die Fläche ist somit planungsrechtlich als Außenbereich einzustufen. Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes O-765 (Holler Landstraße) wird aus dem derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan O-410 entlassen. Die erforderliche Neuordnung der westlich der Sondergebiete liegenden Flächen erfolgt über den ebenfalls neu aufzustellenden Bebauungsplan O-767. Der Geltungsbereich dieses Plans wird ebenfalls aus dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans O-410 entlassen.

Südlich der Holler Landstraße grenzen die Bebauungspläne O-691 (Holler Landstraße/Tweelbäker Weg) und O-730 (Südlich Holler Landstraße) an. In beiden Bebauungsplänen sind Gewerbegebiete als Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

## **Landschaftsrahmenplan**

Der Landschaftsrahmenplan der Stadt Oldenburg aus dem Jahr 1994 stellt als Fachplan für den Naturschutz und die Landschaftspflege für das gesamte Stadtgebiet rahmenhaft die naturschutzfachlichen Gegebenheiten und Erfordernisse dar.

Auf der Grundlage der erhobenen Daten bestimmt der Landschaftsrahmenplan in Kap. 5. und 6. besonders schutzwürdige Teile von Natur und Landschaft sowie erforderliche Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen. Infolge der bereits seit der Aufstellung des Bebauungsplanes O-410 bestehenden Zielsetzung, in diesem Bereich Industrie und Gewerbebetriebe anzusiedeln, definiert der Landschaftsrahmenplan für den Bereich keine flächenhaften Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für den Bereich des Sondergebietes. Die östlich gelegene Fläche für die Landwirtschaft ist gem. Landschaftsrahmenplan Teil des landschaftsschutzgebietwürdigen Bereiches Klostermark Blankenburg/lprump/Blankenburger See/ Würdemanngroden.

## **Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan der Stadt Oldenburg aus dem Jahr 1996 konkretisiert die im Landschaftsrahmenplan formulierten Zielsetzungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Gemäß Landschaftsplan gehört das künftige Sondergebiet infolge der bereits bei Planfertigung bestehenden bauleitplanerischen Festsetzungen zum zusammenhängend besiedelten Bereich. Für die Ansiedlungsfläche formuliert der Landschaftsplan das flächenbezogene Ziel der Entwicklung von Gewerbe- (Industrie-) flächen durch Eingrünung und Regenwasserrückhaltesysteme.

Für die östlich gelegene Fläche für die Landwirtschaft ist als flächenbezogenes Ziel die Sicherung bzw. Entwicklung der Vorrangfunktion für Naturschutz und Land-

schaftspflege in diesem *Grünland-Graben-Areal der Marsch* durch ökologisch angepasste Gebietsbewirtschaftung formuliert.

### **Schutzbestimmungen**

Im Bereich des geplanten Sondergebietes liegen Biotope, die dem gesetzlichen Schutz gemäß **§ 28a des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG)** unterliegen. Die Biotoptypen sowie ihre Abgrenzung und Größe wurden im Rahmen der ökologischen Bestandsaufnahmen im Frühling 2006 erfasst. Gemäß § 28 a (2) sind alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonst erheblichen Beeinträchtigung der besonders geschützten Biotope führen können, verboten. Auf Antrag kann die Naturschutzbehörde Ausnahmen von den Verboten zulassen, wenn die hierdurch entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes durch Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden oder die Ausnahmen aus überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls notwendig sind.

Im vorliegenden Fall sind beide genannten Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme erfüllt. Mit dem Ziel der Wirtschaftsförderung und der Schaffung von Arbeitsplätzen im Gebiet der Stadt Oldenburg liegen einerseits überwiegende Gründe des Allgemeinwohls vor. Andererseits können die Beeinträchtigungen an anderer Stelle ausgeglichen werden. Die Festlegung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des erforderlichen Befreiungsverfahrens für die Beeinträchtigungen durch die auf Grundlage des bisherigen Planungsrechtes durchzuführenden Geländeaufhöhungen. Sie sind somit nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans.

### **Landschaftsschutzgebiet (LSG)**

Die Grünlandfläche zwischen Holler Landstraße und dem Naturdenkmal „Neuer Weg“ liegt innerhalb des LSG „Blankenburger Holz und Klostermark“ der Stadt Oldenburg.

### **Bundesautobahn (BAB) A 29 / Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**

Das Plangebiet liegt in seinem östlichen Teil im Bereich der BAB A 29. Gemäß § 9 (1) FStrG dürfen bei Bundesautobahnen in einer Entfernung von 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, keine Hochbauten errichtet werden. Darüber hinaus bedürfen gemäß § 9 (2) bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.

## **2.2 Örtliche Gegebenheiten**

Das Plangebiet liegt im östlichen Gebiet der Stadt Oldenburg an der Holler Landstraße westlich der BAB A 29. Die Holler Landstraße bindet den Osthafen, die Gewerbeflächen des Hafens sowie die östliche Innenstadt an die BAB A 29 an. Zwischen der BAB-Anschlussstelle und der Werrastraße liegen in einem lockeren Wechsel Wohnhäuser in Einzellage, ein größerer Gewerbebetrieb (BÄKO), wie auch landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Bereich der Einmündung des Blankenburger Weges

liegt auf der Nordseite der Holler Landstraße ein Ehrenmal für Gefallene der beiden Weltkriege. In der Holler Landstraße verkehrt die Buslinie 316 (Wüstring – Blankenburg – Lappan – ZOB) der Verkehr und Wasser GmbH (VWG).

Am Ostrand der geplanten Sondergebiete verläuft die Werrastraße, die die Gewerbeflächen des Osthafens an die Holler Landstraße anbindet. Die zukünftigen Sondergebietsflächen werden derzeit nahezu vollständig von Grünland eingenommen. Nur im Süden der Ansiedlungsfläche finden sich zwei Einzelbäume. Die Flächen werden von einem Grabennetz durchzogen, das die Grünlandflächen über den nördlich gelegenen Kleinfelder Sielgraben zur nördlich verlaufenden Hunte hin entwässert.

Im Osten und Süden verlaufen entlang der Werrastraße und Holler Landstraße Deiche, die im Zuge des geplanten Bauvorhabens teilweise zurückzubauen sein werden. Im westlichen Grundstücksbereich verläuft eine 110 kV-Hochspannungsfreileitung, die im Zuge des geplanten Bauvorhabens nach Westen zu verlegen sein wird.

Durch ausgedehnte Grünlandflächen von den zukünftigen Sondergebieten getrennt, verläuft im Norden die Hunte, im Westen der Hemmelsbäker Kanal. Nordöstlich der geplanten Sondergebiete liegt das Blankenburger Holz als größeres naturnahes Waldgebiet sowie die Gewerbeflächen des Osthafens. Die zwischen Holler Landstraße und der alten Eichenallee „Neuer Weg“ (Naturdenkmal) liegende Fläche befindet sich nahezu vollständig in Grünlandnutzung.

Das Vorkommen von Altlasten im Untersuchungsgebiet ist nicht dokumentiert.

Durch die Einbeziehung der Straßenverkehrsflächen sowie der Fläche zur Errichtung des Verkehrslenkungsturmes hat der Geltungsbereich des Bebauungsplanes insgesamt eine Größe von ca. 29,21 ha.

### **2.3 Zustand von Natur und Landschaft**

Das Plangebiet liegt gemäß Landschaftsplan der Stadt Oldenburg innerhalb der Landschaftseinheit „Oldenburger Hunttemarsch“ im Bereich der Funktionsräume Nr. 39 (Blankenburger Holz) und Nr. 41 (Hafengebiet Mitte). Südlich grenzt der Funktionsraum Nr. 38 (Neuenwege - West) an.

Die Teilflächen nördlich der Holler Landstraße werden durch große zusammenhängende Grünlandflächen geprägt, wobei im Bereich der künftigen Sondergebiete infolge variierender Grundwasserflurabstände unterschiedliche Grünland-Gesellschaften ausgeprägt sind. Flächenmäßig dominieren im Bereich der Polderflächen artenreichere Ausbildungen von Intensivgrünland der Marschen. Die teilweise nur geringfügig niedrigeren Teilflächen werden von feuchtegeprägten Grünland-Gesellschaften, wie z.B. nährstoffreichen Nasswiesen oder Flutrasen, teils versumpfter Flächen eingenommen. Diese nässegeprägten Biotope unterliegen dem gesetzlichen Schutz gem § 28 a NNatG. Die künftigen Sondergebietsflächen werden entlang der Holler Landstraße und der Werrastraße von Deichen begrenzt. Die Grünlandflächen werden von einem Netz nährstoffreicher, teils röhrichtgesäumter Entwässerungsgräben durchzogen, die in den nördlich des Plangebietes liegenden Kleinfelder Sielgraben münden, der wiederum in die Hunte entwässert. Bis auf wenige Einzelgehölze sind die Flächen gehölzfrei.

Beidseitig der Holler Landstraße verlaufen straßenparallele Gräben, die auf weiten Strecken von Gehölzen gesäumt werden.

Die künftig festgesetzte Fläche für die Landwirtschaft wird großflächig als Wiese genutzt. An der Holler Landstraße befinden sich einige Gehölze in einem aufgegebenen Garten, der ursprünglich einer hier vorhandenen Hofstelle angegliedert war. Östlich hiervon befindet sich eine Baumreihe mit einigen Kastanien. Im westlichen Teil der Fläche verläuft ein Graben, der von einigen wenigen Einzelgehölzen gesäumt wird. Nördlich hiervon liegt die als Naturdenkmal eingestufte Eichenallee „Neuer Weg“.

## 2.4 Eingriffe in Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan O-765 bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Diese Eingriffe sind unvermeidbar, um dem Ziel der Ausweisung der Sondergebiete zu entsprechen. Bei der Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft ist zu berücksichtigen, dass für einen Großteil des Plangebietes bereits gewerbliches Baurecht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan O-410 vorliegt. Ebenso sind die Straßenverkehrsflächen der Holler Landstraße bereits als Verkehrsflächen festgesetzt. Eingriffe in Natur und Landschaft waren somit bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig. Ein schmaler Streifen eines derzeitigen Grasackers (festgesetzt als Fläche für die Landwirtschaft) im Einmündungsbereich der Werrastraße in die Holler Landstraße wird im Rahmen der Planung durch die hier erforderliche Fahrbahnaufweitung beansprucht. Diese Fläche ist ebenfalls in die Bilanzierung einzubeziehen. Darüber hinaus wird der Eingriff für die Zuwegung und die Baufläche des Verkehrslenkungssturms auf der Fläche für die Landwirtschaft ermittelt. Diese Fläche ist im Bestand einheitlich als artenarmes Intensivgrünland ausgebildet.

Die Eingriffsregelung ist anzuwenden, da zu prüfen ist, ob mit dem neuen Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft über das bisher zulässige Maß verbunden sind.

Unberührt von der Anwendung der Eingriffsregelung unterliegen unvermeidbare Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope gem. § 28 a NNatG in jedem Fall einer Ausgleichspflicht. Diese Eingriffe sind jedoch nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens, sondern sie entstehen durch die nach bisherigem Planungsrecht durchzuführenden Maßnahmen zur Baureifmachung der Sondergebietsflächen (Geländeaufhöhungen). Hierzu ist bereits ein gesonderter Befreiungsantrag durch die Stadt Oldenburg gestellt worden.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt in Anlehnung an das Biotopwertverfahren der Stadt Oldenburg. Da alle Flächen im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegen, werden die hierin getroffenen flächenhaften Festsetzungen als Bestand vorausgesetzt, lediglich für die Eingriffe im Bereich der Flächen für die Landwirtschaft wird die Wertigkeit der aktuell vorhandenen Flächenausprägungen angesetzt. Innerhalb des Geltungsbereiches konnten vier unterschiedliche Flächenkategorien unterschieden werden: Gewerbe- und Industriegebietsflächen, Straßenverkehrsflächen mit Verkehrsgrün, öffentliche Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft.

Für die in Bestand und Planung gegenübergestellten Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiete wird ein Wertfaktor von 0,5 angenommen, da neben der zulässigen Bebauung auch unbefestigte Flächen und Bepflanzungen, z.B. als durchgehende



Pflanzstreifen mit Baumüberstellung im Bereich von Stellplatzanlagen angelegt werden. Ebenso wird für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen ein Wertfaktor von 0,5 angenommen, da in diesen Flächen im Bestand und in der Planung Begleitgrünflächen enthalten sind.

Im Bestand stellt sich die Situation wie folgt dar:

| <b>Biotope Bestand</b>                                      | <b>Wertfaktor</b> | <b>Größe in m<sup>2</sup></b> | <b>Biotopflächenwert (WE)</b> |
|---|-------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Gewerbe- und Industriegebiete                               | 0,5               | 112.240                       | 56.120                        |
| Straßenverkehrsflächen mit Verkehrsgrün                     | 0,5               | 87.010                        | 43.505                        |
| öffentliche Grünflächen                                     | 2                 | 26.280                        | 52.560                        |
| (Fläche für die Landwirtschaft) Artenarmes Intensivgrünland | 1,5               | 920                           | 1.380                         |
| (Fläche f. die Landwirtschaft) Grasacker                    | 1                 | 210                           | 210                           |
| <b>Summe</b>  |                   | <b>226.660</b>                | <b>153.775</b>                |

Für die Planung ergibt sich die folgende Bewertung:

| <b>Biotope Planung</b>                  | <b>Wertfaktor</b> | <b>Größe in m<sup>2</sup></b> | <b>Biotopflächenwert (WE)</b> |
|---|-------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Sondergebiete                           | 0,5               | 151.780                       | 75.890                        |
| Straßenverkehrsflächen mit Verkehrsgrün | 0,5               | 55.460                        | 27.730                        |
| öffentliche Grünflächen                 | 2                 | 18.500                        | 37.000                        |
| Bauwerk Verkehrlenkungsturm             | 0                 | 200                           | 0                             |
| Zuwegung Verkehrlenkungsturm            | 0,5               | 720                           | 360                           |
| <b>Summe</b>                            |                   | <b>225.740</b>                | <b>140.980</b>                |

Die Bilanzierung stellt den Eingriff ohne Kompensation dar. Aus der Bilanzierung ist ersichtlich, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes geringfügige Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind. Die Eingriffe resultieren primär aus der Überplanung der bislang im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Öffentlichen Grünfläche innerhalb der geplanten Gewerbeflächen, die nicht in das neue Planungskonzept übernommen werden können. Insgesamt beträgt das Defizit **-12.795 Punkte**.

### **Eingriffsminimierende Maßnahmen im Plangebiet**

Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind im Rahmen des Bebauungsplans auf ein Minimum zu reduzieren und durch entsprechende Festsetzungen rechtsverbindlich zu fixieren:

Hierzu sollen folgende Maßnahmen dienen:

#### **Landschaftliche Einbindung des Plangebietes**

Zur randlichen Eingrünung des Plangebietes werden standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher im Norden, und Westen in einem ca. 7 m breiten Streifen zwischen der zukünftigen Umfahrungsstraße und der Grundstücksgrenze des Plangebietes gepflanzt (Pflanzgebotsfläche 1). Auch der Grundstücksrandbereich entlang der Werrastraße soll mit Ausnahme des nördlichen Ein- und Ausfahrtsbereiches mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden (Pflanzgebotsfläche 2). Durch Verwendung einheimischer, standortgerechter Gehölze können Teilfunktionen der Plangebietsflächen als Lebensraum für heimische Tiere und Pflanzen erhalten werden. So kann durch die Verwendung blüten- und fruchttragender Sträucher ein wertvoller Lebensraum z.B. für heimische Insekten und Vögel geschaffen werden.

Weiterhin wird innerhalb der an der Holler Landstraße liegenden Öffentlichen Grünfläche die Pflanzung von Baumreihen festgesetzt. Durch diese Baumreihen soll in erster Linie eine attraktive Außenwirkung für die hauptsächlich von Osten über die Holler Landstraße anfahrenen Kunden sowie die Nutzer der vorhandenen bzw. geplanten Rad- und Fußwegeverbindungen erreicht werden. Diese Maßnahme ist daher primär als Minimierungsmaßnahme im Hinblick auf das Landschafts- und Ortsbild zu sehen.

Weitere Minimierungsmaßnahmen insbesondere im Hinblick auf die Schutzgüter Wasser, Boden und Klima werden unter Pkt. 6.3 des Umweltberichtes aufgeführt und erläutert.

Für die Kompensation der oben ermittelten Beeinträchtigungen können die festgesetzten Gehölzpflanzungen im Westen, Norden und Osten des Plangebietes herangezogen werden. Hieraus ergibt sich die folgende Kompensationsbilanz:

| Biotop Planung   | Wertfaktor | Größe in m <sup>2</sup> | Biotopflächenwert (WE) |
|--|------------|-------------------------|------------------------|
| Gehölzstreifen im besiedelten Bereich, mind. 5 m breit | 2,0        | 6.920                   | 13.840                 |
| <b>Summe</b>   |            | <b>6.920</b>            | <b>13.840</b>          |

Der Kompensationswert der Minimierungsmaßnahme beträgt **13.840 WE**. Das Defizit von **- 12.795 WE** wird somit ausgeglichen.

### **Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes**

Neben den flächenhaften direkten Beeinträchtigungen wird es durch die Zulässigkeit eines Verkehrslenkungsturmes im östlichen Teil des Plangebietes sowie angrenzend hieran zu erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch dieses Bauwerk kommen.

Die Ermittlung und Quantifizierung der erheblichen Beeinträchtigungen sowie die Berechnung des sich hieraus ergebenden Ausgleichsbedarfs erfolgt in Anlehnung an die Vorschläge von BREUER (2001) für Windkraftanlagen. Hierbei wird der Flächenbedarf für Ersatzmaßnahmen in Abhängigkeit von der Bedeutung der unterschiedlichen, in Kap. 6.2.5 des Umweltberichtes dargestellten Teilräume ermittelt. Hierbei

wird davon ausgegangen, dass der gesamte Untersuchungsraum ohne Abzug sichtverschatteter Bereiche beeinträchtigt wird. Landschaftsbestandteile, die selbst vorbelastend für die Qualität des Landschaftsbildes wirken, können nicht beeinträchtigt werden und unterliegen somit nicht der Bewertung. Hierzu gehören Gewerbe- und die festgesetzten Sondergebietsflächen sowie die Trasse der BAB A 29. Die Bewertung ist angelehnt an die Bewertung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit – Naturerleben des Landschaftsplans der Stadt Oldenburg (Karte 5.2, Seite 84). Eine Darstellung der unterschiedlichen Beeinträchtigungsintensitäten ist der Karte 1 des Anhangs zu entnehmen.

Der Ausgleichsbedarf errechnet sich nach folgender Aufstellung:

|   | Bedeutung für das Landschaftsbild |        |               |
|---|-----------------------------------|--------|---------------|
|   | hoch                              | mittel | gering        |
| Fläche des erheblich beeinträchtigten Raumes in ha      | 180,6                             | 413,8  | 28,5          |
| Anteil der Fläche für Ersatzmaßnahmen in %              | 0,3                               | 0,2    | 0,1           |
| Anteil der Fläche für Ersatzmaßnahmen in m <sup>2</sup> | 5.418                             | 8.276  | 143           |
|   |                                   |        |               |
| <b>Summe in m<sup>2</sup></b>                           |                                   |        | <b>13.837</b> |

Als Kompensation für die mit der Zulässigkeit des Verkehrslenkungsturms verbundenen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes wird eine Ausgleichszahlung in Höhe von 70.000,- € festgesetzt, die vom Vorhabenträger an die Stadt Oldenburg zu entrichten ist. Von dem Betrag werden Maßnahmen zur Verbesserung des Landschaftsbildes in der Stadt Oldenburg finanziert. In dem Betrag sind Kosten für Grunderwerb sowie Herstellungs- und Unterhaltungskosten enthalten.

## 2.5 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, das mit dem Planvorhaben z.T. erhebliche Beeinträchtigungen verbunden sind.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung in Kap. 6.

## 3. Inhalt des Plans

### 3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Durch die Festsetzung der Sondergebiete im Bereich des Osthafens sollen die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses, eines Bau- und Gartenfachmarktes sowie eines Küchenmöbelfachmarktes geschaffen werden. Großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe, die sich

nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sind gem. § 11 BauNVO außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Die Stadt Oldenburg verfolgt mit dem Ansiedlungsvorhaben das Ziel, ihre Funktion als Oberzentrum des nördlichen Weser-Ems-Raums zu stärken. Darüber hinaus werden durch das Vorhaben eine erhebliche Anzahl neuer Arbeitsplätze geschaffen.

Durch den Standort an der Holler Landstraße in unmittelbarer Nähe zur BAB A 29 ist eine hervorragende Anbindung des Standortes an das regionale und überregionale Verkehrsnetz gegeben. Durch die Einbeziehung der Verkehrsflächen der Holler Landstraße in den Geltungsbereich und deren Festsetzung als Verkehrsflächen werden die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Sondergebietsfestsetzung stehenden Ertüchtigungsmaßnahmen in einem Verfahren gebündelt.

Durch die Ansiedlung der Sondergebiete in diesem Bereich werden Freiflächen in erheblichem Umfang in Anspruch genommen, teilweise unterliegen diese Flächen den Schutzbestimmungen des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG). Auf der anderen Seite liegt für die geplanten Sondergebietsflächen bereits gewerbliches Baurecht durch den Bebauungsplan O-410 vor, so dass hier Eingriffe in Natur und Landschaft bereits zulässig sind.

Im Zuge der Standortsuche im Gebiet der Stadt Oldenburg wurden eine Reihe anderer Standorte auf ihre Eignung als Standort für das Ansiedlungsvorhaben IKEA geprüft. In die Auswahl wurden auch bestehende Gewerbestandorte bzw. erheblich vorbelastete Standorte im Stadtgebiet genommen, um vorhandene Freiflächen möglichst zu schonen. Die Prüfungen kamen zu dem Ergebnis, dass zumindest ein wichtiger Standortfaktor an diesen Standorten nicht erfüllt werden konnte (vgl. Umweltbericht, Kap. 6.5).

Am nunmehr gewählten Standort stehen der Ansiedlung zwar trotz bestehender Baurechte erhebliche naturschutzrechtliche Belange gegenüber, diese werden jedoch gegenüber den Belangen der Wirtschaftsförderung und Arbeitsplatzschaffung bzw. –erhaltung zurückgestellt. Zudem können die Eingriffe in die gem. § 28 a NNatG geschützten Biotopie vollständig an anderer Stelle ausgeglichen werden.

## **3.2 Weitere Festsetzungen**

### **Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung werden zwei Sondergebiete gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. In Sondergebiet I „Großflächiger Einzelhandel – Möbeleinzelhandel“ sind Einzelhandelseinrichtungen mit dem Kernsortiment Möbel zulässig. Es wird eine maximale Verkaufsfläche von 27.300 m<sup>2</sup> festgesetzt. Hiervon dürfen maximal 6.100 m<sup>2</sup> auf innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente entfallen.

Darüber hinaus ist die Schaffung von Serviceflächen mit einer Größe von bis zu 2.100 m<sup>2</sup> für Restaurant/Küche, Bank, Kundenservice sowie ein Family-Shop zulässig.

Nach Angaben des Möbelgroßanbieters handelt es sich bei dem Family-Shop um eine durch ein wechselndes Warenangebot ergänzte Service-Station für die Mitglieder des Family-Clubs. Dies ist ein Instrument zur Kundenbindung und es dient zusätzlich zur Information über spezielle Angebote. Diese Fläche wird daher dem Service-Bereich zugeordnet.

In Sondergebiet II soll ein Bau- und Gartenfachmarkt mit max. 11.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie ein Küchenmöbelfachmarkt mit 3.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig sein. Für den Bau- und Gartenfachmarkt wird eine Obergrenze von max. 700 m<sup>2</sup> für innenstadtrelevante Randsortimente, für den Küchenmöbelfachmarkt eine Obergrenze von max. 100 m<sup>2</sup> für diesen Sortimentsbereich festgesetzt.

Die Flächen- und Sortimentsaufteilungen der Planobjekte sind den folgenden Aufstellungen zu entnehmen:

**IKEA-Einrichtungshaus                      VK gesamt:                      27.300 m<sup>2</sup>**

**1.    Möbelkernsortiment**

17.825 m<sup>2</sup>

**2.    Zentrenrelevante Randsortimente**

450 m<sup>2</sup>            Kunstgewerbe

525 m<sup>2</sup>            Bilder / Kunstgegenstände, Aufbewahrung, Bürozubehör

600 m<sup>2</sup>            Glas, Porzellan, Keramik

575 m<sup>2</sup>            Haushaltswaren, Küchenbedarf

1.150 m<sup>2</sup>        Haus –und Heimtextilien, Tischwäsche, Gardinenzubehör, Badtextilien

675 m<sup>2</sup>            Bettwaren

1.150 m<sup>2</sup>        Beleuchtungskörper und -zubehör

75 m<sup>2</sup>            Elektrokleingeräte

400 m<sup>2</sup>            Spielwaren

300 m<sup>2</sup>            Aktionsfläche Saisonartikel

200 m<sup>2</sup>            Lebensmittel / Schwedische Spezialitäten

**6.100 m<sup>2</sup>**

**3.    Nicht zentrenrelevante Randsortimente**

300 m<sup>2</sup>            Farben, Lacke, Tapeten

1.125 m<sup>2</sup>        Teppiche, Teppichböden, harte Fußböden

175 m<sup>2</sup>            Fliesen, Sanitär, Keramik

325 m<sup>2</sup>            Elektrogroßgeräte

950 m<sup>2</sup>            Pflanzen und Zubehör

500 m<sup>2</sup>            Außenaktivitätsfläche, temporäre Nutzung

**3.375 m<sup>2</sup>**

**4. Serviceflächen**ca. 250 m<sup>2</sup> Kinderparadiesca. 1.100 m<sup>2</sup> Restaurantca. 100 m<sup>2</sup> Caféca. 500 m<sup>2</sup> Kundenserviceca. 150 m<sup>2</sup> Family Bereich

---

**ca. 2.100 m<sup>2</sup>****Bau- und Gartenfachmarkt****VK gesamt: 11.700 m<sup>2</sup>**ca. 7.700 m<sup>2</sup> Bau- und Heimwerkermarktca. 2.800 m<sup>2</sup> Gartencentermax 700 m<sup>2</sup> zentrenrelevante Randsortimente, davonmax. 350 m<sup>2</sup> Haushaltswaren / Glas, Porzellan, Keramik / Geschenkartikel / Kunstmax. 350 m<sup>2</sup> Heimtextilien / Bettwarenmax. 350 m<sup>2</sup> Leuchten**Küchenmöbelfachmarkt****VK gesamt: 3.300 m<sup>2</sup>**max. 100 m<sup>2</sup> zentrenrelevante Randsortimente

Wie aus den vorangehenden Aufstellungen ersichtlich, widerspricht das Vorhaben IKEA-Einrichtungshaus mit ergänzenden Fachmärkten mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 42.300 m<sup>2</sup> in ihrer Summenwirkung, aber auch bereits als Einzelvorhaben zunächst formal dem Ziel, dass bei Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht innenstadtrelevantem Kernsortiment (z.B. Möbelmärkte) nicht mehr als 10 % und maximal 700 m<sup>2</sup> der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente zulässig sind.

Dem hierzu zeitparallel durchgeführten Zielabweichungsverfahren liegt eine Markt- und Standortuntersuchung der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) zugrunde, welche die raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen des Ansiedlungsvorhabens untersucht. Inhalt und Methodik dieses Märktegutachtens wurden von einem Arbeitskreis mit Vertretern der Stadt Oldenburg, der Politik, der Händlerschaft der Innen- und Außenstadt, der Verbände (IHK, Einzelhandelsverband, CMO) sowie der städtischen Gutachterin CIMA begleitet. Dabei wurden in mehreren Phasen verschiedene Flächen- und Sortimentskonzepte für die Fachmärkte sowie die Datengrundlagen und Rahmenbedingungen des Standortes Oldenburg diskutiert.

Nachdem die ursprünglichen Planungen in den ersten beiden Phasen wegen der zu starken Wettbewerbsauswirkungen abgelehnt wurden, bietet IKEA in der dritten Runde für die Fachmärkte nunmehr einen Bau- und Gartenfachmarkt sowie einen Küchenmöbelfachmarkt an, deren Sortimente weitestgehend innenstadtverträglich zu gestalten sind. Aus dem begleitenden Arbeitskreis wurde daraufhin gefordert, die nachfolgenden Bewertungen des Ansiedlungsvorhabens nicht allein auf die fachlichen Einschätzungen der GMA zu stützen, sondern in einer zweiten Variante die möglichen Auswirkungen des IKEA-Einrichtungshauses, basierend auf einem durchschnittlichen Umsatz aller IKEA-Einrichtungshäuser in Deutschland zu bewerten. Dieser Forderung wurde Rechnung getragen und die gemeinsamen Auswirkungen des IKEA-Einrichtungshauses und der ergänzenden Fachmärkte wurden jeweils für zwei Varianten untersucht.

Da in der summierten Betrachtung der Vorhaben in dieser zweiten Variante die Umverteilungswirkungen gegenüber der Oldenburger Innenstadt bei den **zentrenrelevanten Randsortimenten** zum Teil bei mehr als 10 % lagen, wurde für die Fachmärkte in der vierten Runde eine Reduzierung der maximal zulässigen Verkaufsfläche beschlossen.

Diese Ergebnisse sind Grundlage der o.a. Flächen- und Sortimentsaufteilungen, die auch diesem Bebauungsplan zugrunde liegen und entsprechend festgesetzt werden.

Im **Möbelkernsortiment** sind Wettbewerbswirkungen insbesondere gegenüber den großen Möbelhäusern der Region zu erwarten. Im engeren Einzugsgebiet (Zone I mit Stadtgebiet Oldenburg, Teile der Landkreise Oldenburg und Ammerland) sind Umsatzverluste zwischen 9 und 10 % (10-11 %) des heutigen Bestands zu erwarten. Damit wird die 10 % -Schwelle zwar in einigen Städten überschritten, diese Umsatzverluste gehen jedoch überwiegend zu Lasten von Anbietern in dezentralen Standortalagen, die aus städtebaulicher Sicht keinen besonderen Schutzbedarf aufweisen. Durch die SB-Möbel des IKEA-Einrichtungshauses allein sind kaum Wettbewerbswirkungen auf innerstädtische Möbelanbieter in Oldenburg anzunehmen. Auch der Küchenmöbelfachmarkt hat keine überschneidenden Angebote zur Innenstadt.

Im Hinblick auf die nächstgelegenen IKEA-Standorte ist zu berücksichtigen, dass bereits heute ein Teil der zukünftigen Kunden aus dem Einzugsgebiet des Standortes in Oldenburg zum Standort Bremen-Brinkum und – untergeordnet – auch zum Standort Groningen in den Niederlanden tendiert. Daher werden durch den neuen Standort in Oldenburg nicht nur Umsatzumverteilungseffekte bei anderen Wettbewerbern ausgelöst, sondern auch Umsatzumlenkungen von den genannten Nachbarstandorten nach Oldenburg (sog. Kannibalisierungseffekte).

Das Zielabweichungsverfahren wird vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans abgeschlossen sein.

## Maß der baulichen Nutzung

### Grundflächenzahl

Die Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) in „Sondergebieten“ beträgt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO 0,8.

Mit dieser Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl wird dem Grundsatz des § 1 (5) BauGB Rechnung getragen (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) und ein Höchstmaß an flächensparender und wirtschaftlicher Erschließung des Plangebietes ermöglicht, um einer Zersiedlung in anderen Bereichen der Stadt entgegenzuwirken.

### **Höhe der baulichen Anlagen**

Zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan im Sondergebiet eine maximale Höhe als Oberkante der baulichen Anlagen von 17,50 m ü NN festgesetzt. Dies entspricht bei einer geplanten OKF-Höhe der Gebäude im Erdgeschoss von 4,20 m einer maximal zulässigen, effektiven Gebäudehöhe von 13,30 m.

Von der Höchstbegrenzung ausgenommen sind nachgeordnete Anlagen und Betriebsvorrichtungen, die zur Aufrechterhaltung der festgesetzten Nutzung notwendig sind, z.B. Schornsteine, Aufzugsschächte, Technikzentralen und sonstige technische Anlagen, deren Funktion eine Überschreitung der festgesetzten Höhenbegrenzung erfordert, sofern die Gesamtgrundfläche der Aufbauten weniger als 5 % der Gebäudgrundfläche beträgt.

Innerhalb des Baufensters auf der festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft ist die Errichtung eines Verkehrslenkungsturms geplant, der den vorwiegend über die BAB A 29 anreisenden Kunden den Standort bzw. die erforderliche Abfahrt signalisieren und hierdurch Fehlfahrten in andere Oldenburger Stadtteile verhindern soll. Eine wegweisende Beschilderung mit Hinweis auf die Sondergebiete ist an Autobahnen grundsätzlich untersagt. Um die gewünschte verkehrslenkende Wirkung auch tatsächlich erzielen zu können, muss die Oberkante des Schriftzuges des Verkehrslenkungsturms eine Höhe von ca. 60,00 m über Gelände haben. Im Bebauungsplan wird daher für die Oberkante des Verkehrslenkungsturms eine maximale Höhe von 63,00 m ü NN festgesetzt.

### **Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen ausgewiesen. Die Baugrenzen sind im Bebauungsplan so festgesetzt, dass sie einen weitgehenden Nutzungs- und Gestaltungsspielraum zulassen, der sowohl eine Sicherung des Bestandes gewährleistet, als auch die Planungs- und Erweiterungsabsichten mit erfasst. Es wird in beiden Sondergebieten ein Abstand von 10,00 m zwischen Baugrenze und äußeren Gebietsgrenzen vorgesehen. Auf der Fläche für die Landwirtschaft darf der Verkehrslenkungsturm nur innerhalb der festgesetzten Baugrenze errichtet werden.

Für die Baugebiete wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, um abweichend von der offenen Bauweise auch Gebäude mit Längen über 50 m errichten zu können.

Dies ist für die konkret geplante Bebauung zwingend erforderlich, da aus logistischen Gründen auch keine Untergliederung der Fassaden der Gebäude zur Unterbrechung der Gebäudelängen möglich ist.



### 3.3 Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Wie die Eingriffsbilanzierung in Kap. 2.4 der Begründung ergeben hat, sind mit der Festsetzung der Sondergebiete westlich der Werrastraße keine über das bisherige Maß hinausreichenden Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Bemessungsgrundlage hierfür waren die Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans O-410 für den Oldenburger Osthafen.

Zur Vermeidung bzw. Minimierung der Beeinträchtigungen werden im Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen festgesetzt und somit verbindlich für Bau und Betrieb der Einzelhandelseinrichtungen in den Sondergebieten. Hierzu gehören:

- Festsetzung von Gehölzstreifen mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern bzw. Baumreihen in den Sondergebieten entlang der westlichen, nördlichen und östlichen Grundstücksgrenzen sowie im Bereich der Öffentlichen Grünfläche an der Holler Landstraße.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan weitere Festsetzungen zur Minimierung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, insbesondere aber des Bodens, des Wasserhaushaltes, des Klimas und des Landschaftsbildes. Hier sind zu nennen:

- Begrenzung von Gebäudehöhen auf das unbedingt erforderliche Maß;
- Festsetzungen zum möglichst umweltschonenden Betrieb des Verkehrslenkungsturms an der BAB A 29;
- Festsetzungen zur Begrenzung von Beleuchtungszeiten zur Minimierung der Beeinträchtigung dämmerungs- und nachtaktiver Tierarten;
- Festsetzungen zur möglichst umweltschonenden Herstellung von Stellplatzflächen;
- Erhalt vorhandener Bepflanzungen;
- Festsetzungen zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushalt durch vollständige Versickerung des Niederschlagswassers;
- Festsetzung zum schonenden Umgang mit dem Boden im Zuge von Bauarbeiten;

Die Maßnahmen sind detailliert in Kap. 6.3 des Umweltberichtes beschrieben.

Der Kompensationsbedarf für die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch den Verkehrslenkungsturm wurde ebenfalls in Kap. 2.4 ermittelt.

### 3.4 Erschließung

Die äußere Verkehrserschließung der geplanten Sondergebiete erfolgt über die Holler Landstraße, die an der BAB-Anschlussstelle Oldenburg-Hafen an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen ist.

Die Hauptverkehrsströme zu den geplanten Sondergebieten mit einem durchschnittlichen Tagesverkehr (DTV) von ca. 11.000 Kfz teilen sich etwa wie folgt auf:

|   |      |
|---|------|
| ➤ BAB A 29 aus Richtung Norden                            | 39 % |
| ➤ BAB A 29 aus Richtung Süden                             | 44 % |
| ➤ Holler Landstraße aus Richtung Westen (Stadt Oldenburg) | 15 % |
| ➤ Holler Landstraße aus Richtung Osten                    | 2 %  |

Die Hauptanbindung der Sondergebiete an die Holler Landstraße soll über eine gesonderte, lichtsignalgeregelte Zufahrt an der Holler Landstraße erfolgen. Die Lichtsignalanlage erhält eine bedarfsgerechte Einbindung des Rad- und Fußgängerverkehrs, der Rechtsabbieger aus Richtung Autobahn in die Sondergebiete wird mit Dreiecksinsel ohne Lichtsignalisierung geführt.

Eine weitere, untergeordnete Grundstückszufahrt von der Werrastraße ist im nordöstlichen Bereich der Sondergebiete vorgesehen. Entlang der Werrastraße soll durch Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt keine weitere Grundstückszufahrt möglich sein. Die innere Erschließung innerhalb der Sondergebiete ist so auszubilden, dass vermeidbarer Parksuchverkehr und Rückstaubildungen in den öffentlichen Straßenraum vermieden werden.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Leistungsfähigkeit ist auch der Knotenpunkt Holler Landstraße / Werrastraße als lichtsignalisierter Knotenpunkt auszubauen.

Bei Beibehaltung des derzeitigen Ausbauszustands der beiden Knotenpunkte der Holler Landstraße mit den Abfahrtsrampen Ost und West der Anschlussstelle Oldenburg-Hafen könnte das künftig höhere Verkehrsaufkommen ebenfalls nicht leistungsfähig abgewickelt werden. Daher sind auch hier geringfügige bauliche Änderungen sowie eine Lichtsignalisierung vorzunehmen.

## ÖPNV

Im Plangebiet verkehrt bereits die Buslinie 316 der VWG zwischen der Innenstadt Oldenburgs und Wüstring. Es ist vorgesehen, im Zuge der erforderlichen Ertüchtigungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum die vorhandene Haltestelle Werrastraße in den Bereich des Knotenpunktes Holler Landstraße / Zufahrt Sondergebiete zu verlegen. Hierdurch wird eine optimale Anbindung des Standortes an den ÖPNV erreicht.

Auf dem Betriebshof der Weser-Ems Bus GmbH an der Werrastraße sind ca. 50 Busse und ca. 100 Busfahrer stationiert. Sie generieren einen Verkehr von ca. 100 Fahrten zum Zentralen Omnibus Bahnhof am Hauptbahnhof in Oldenburg. Da die Busse der Weser-Ems Bus GmbH mit einer Vorzugssteuerung zur Ansteuerung von Lichtsignalanlagen ausgestattet sind, ist beabsichtigt, auch die Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Werrastraße / Holler Landstraße mit einer ferngesteuerten Bedarfsampel auszustatten.

## Rad- und Fußwege

Es ist vorgesehen, den aus dem Bereich Hunteniederung / Klostermark / Blankenburger Holz kommenden Fuß- und Radweg westlich der Werrastraße in den Bereich der hier festgesetzten Öffentlichen Grünfläche zu verlegen und von hier aus in Richtung Oldenburger Innenstadt zu führen. Hierdurch wird eine zufriedenstellende Anbindung der Sondergebiete insbesondere für Radfahrer erreicht.

## 3.5 Ver- und Entsorgung / Leitungstrassen

### Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der Sondergebiete mit den Medien Strom, Gas und Wasser soll ebenso wie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz über Anschlüsse an die vorhandenen Versorgungsnetze im Bereich des Osthafens erfolgen.

Die Entwässerung der Sondergebiete soll im Trennsystem erfolgen. Dies bedeutet, dass das Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken dem Grundwasserleiter durch Versickerung wieder zugeführt werden soll. Hierzu ist folgendes Konzept vorgesehen:

- Das Niederschlagswasser der Dachflächen soll auf den Baugrundstücken in einer Versickerungsmulde versickert werden;
- Die schwach belasteten Verkehrsflächen (Stellplätze, Fahrgassen) werden in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Drainasphalt, Rasenkammersteine) ausgebildet, so dass eine flächige Versickerung des Oberflächenwassers stattfinden kann;
- Die stark frequentierten Verkehrsflächen (Umfahrungsstraße, Aufstellflächen, Be- und Entladebereiche) werden in wasserundurchlässigen Belägen hergestellt. Die Oberflächenwässer dieser Flächen sollten nach Reinigung ebenfalls in der Versickerungsmulde innerhalb der Sondergebiete versickert werden.

Durch die beschriebene Art der Niederschlagswasserbewirtschaftung können einerseits die Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung durch die flächigen Versiegelungen weitgehend reduziert werden, andererseits werden die öffentliche Regenwasserkanalisation sowie die natürlichen Vorfluter durch die Rückhaltung des Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken weitestgehend entlastet.

Die Einleitung von Schmutzwasser erfolgt in den in der Werrastraße verlaufenden öffentlichen Schmutzwasserkanal. Im Einrichtungshaus sowie in den übrigen Fachmärkten fallen lediglich häusliche Schmutzwässer sowie gewerbliches Schmutzwasser aus dem Gastronomiebereich an. Für diese Schmutzwässer erfolgt vor Einleitung in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation gewöhnlich eine Vorreinigung über einen Fettabscheider.

## Leitungstrassen

Durch die künftigen Sondergebietsflächen verläuft eine 110 kV Hochspannungsfreileitung der E.ON Netz GmbH. Da eine Unterbauung dieser Leitungstrasse ebenso wenig möglich ist, wie eine Grundstücksnutzung unter Berücksichtigung des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung, ist die Leitungstrasse an den westlichen Rand der Sondergebiete zu verlegen. Der Verlauf dieser Leitung einschließlich Schutzstreifen wird im Bebauungsplan festgesetzt. In Höhe des Blankenburger Weges quert eine Gashochdruckleitung der EWE die Holler Landstraße. Sie wird ebenfalls im Bebauungsplan festgesetzt. Durch das Planvorhaben ergeben sich jedoch keine Veränderungen für diese Leitung.

## 3.6 Grünflächen

Die bestehenden Grünflächen östlich der Werrastraße können im Zuge des Planvorhabens erhalten werden. Durch die vorhandenen Bepflanzungen kann bereits im Ausgangszustand eine effektive Eingrünung der Baugebiete von Osten her erfolgen. Die Flächen werden daher als Öffentliche Grünfläche mit einem zusätzlichen Erhaltungsgebot festgesetzt.

Die Sondergebiete sollen zum Zwecke der Einbindung in die Landschaft möglichst intensiv mit heimischen Sträuchern und Bäumen eingegrünt werden. Hierzu werden durchgehende Pflanzgebote im Westen, Norden und Osten festgesetzt.

## 3.7 Hochwasserschutz/Geländeauffüllungen/Deichrecht

Der nördlich der Holler Landstraße und westlich der Werrastraße bestehende Deich gilt als gewidmelter Hauptdeich gemäß § 2 des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG). Der Deich dient zum Schutz vor Hochwässern in der Hunte. Zuständig ist der 1. Oldenburgische Deichband, der gleichzeitig auch Grundstückseigentümer ist. Gemäß Besticksfestsetzung vom 1.1.1975 muss der Deich eine Mindesthöhe von 4,00 m aufweisen.

Da die Grundstücksausnutzung entlang der Werrastraße unter Berücksichtigung des derzeitigen Deichverlaufes in diesem Bereich nur sehr eingeschränkt möglich wäre, soll der vorhandene Deich an der Werrastraße in einem Teilabschnitt parallel zum Straßenverlauf verlegt werden. Hierzu ist ein separater Antrag gestellt worden.

Mittelfristig ist eine ersatzlose Entwidmung der Deiche entlang der Holler Landstraße und Werrastraße im Bereich des Plangebietes beabsichtigt.

Zur Nutzbarmachung der künftigen Sondergebietsflächen ist daher ganzflächig eine Geländeaufhöhung auf ca. 3,60 m bis Unterkante Oberbau erforderlich. Mit diesen Auffüllungen soll nach geltendem Planungsrecht bereits vor Rechtskraft dieses Bebauungsplan begonnen werden. Die Auffüllungen sind genehmigungsfrei, die erforderlichen Befreiungsanträge aus natur- und artenschutzrechtlicher sowie wasserwirtschaftlicher Sicht wurden bereits gestellt.

Eingriffe in den als Kulturdenkmal ausgewiesenen Deichabschnitt sind durch die Obere Denkmalbehörde als zulässig in Aussicht gestellt worden, wenn anhand von Bodenprofilen eine nicht ausreichende Tragfähigkeit des Deichkörpers nachgewie-

sen werden sollte und für Dokumentationszwecke ein Querschlag durch den Deichkörper hergestellt wird.

#### 4. Städtebauliche Daten

- Sondergebiete: ca. 151.800 m<sup>2</sup>
- Fläche für die Landwirtschaft: ca. 66.360 m<sup>2</sup>
- Straßenverkehrsflächen u. Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung: ca. 55.440 m<sup>2</sup>
- Öffentliche Grünflächen: ca. 18.500 m<sup>2</sup>
- Plangebietsgröße: ca. 292.100 m<sup>2</sup>

#### 5. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung

Die Kostenteilung für die im öffentlichen Straßenraum erforderlichen Ertüchtigungsmaßnahmen wird vertraglich zwischen den Straßenbaulasträgern, der Stadt Oldenburg und dem Investor geregelt. Die Kostenteilung wird zeitparallel zum Bebauungsplan verhandelt, so dass derzeit noch keine exakten Angaben zu den voraussichtlichen Kosten der Planverwirklichung für die Stadt Oldenburg möglich sind.

Die Ausgleichszahlung von 70.000,- € für die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch den Verkehrslenkungsturm ist vom Investor an die Stadt Oldenburg zu entrichten. Der Betrag ist zweckgebunden für Maßnahmen zur Verbesserung des Landschaftsbildes im Gebiet der Stadt Oldenburg zu verwenden. Die Zahlung wird durch den städtebaulichen Vertrag zu diesem Bebauungsplan geregelt. Der städtebauliche Vertrag wird zum Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplan unterzeichnet vorliegen.

## 6. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

### 6.1 Beschreibung des Planinhaltes

Da es sich beim Bebauungsplan O-765 um einen Angebotsplan handelt, eignen sich zur Beschreibung des Planinhaltes in erster Linie die vorgesehenen Festsetzungen zum Maß und zur Art der baulichen Nutzung, Bauweise etc. sowie die erforderlichen grünordnerischen Festsetzungen zur Beschreibung des Planinhaltes.

Als Baugebiete werden zwei Sondergebiete mit einer Gesamtfläche von ca. 151.800 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) in „Sondergebieten“ beträgt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO 0,8. Dieses Maß soll im Rahmen der vorliegenden Planung voll ausgeschöpft werden. Hiermit wird dem Grundsatz des § 1 (5) BauGB Rechnung getragen (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) und ein Höchstmaß an flächensparender und wirtschaftlicher Erschließung des Plangebietes ermöglicht. Der Bau mehrgeschossiger Gebäude zur flächensparenden Unterbringung von Stellplätzen ist bei Bedarf in späteren Planungsphasen möglich und auch bereits bei der derzeitigen Konzeption der Verkehrsanlagen auf den Grundstücken optional berücksichtigt.

Vor Baubeginn sind die künftigen Sondergebietsflächen auf mindestens 3,60 m ü NN aufzufüllen. Diese Geländeauffüllung ist einerseits aus Hochwasserschutzgründen erforderlich, andererseits wird hierdurch eine Höhenangleichung an die bereits vorhandenen Gewerbeflächen des Osthafens erreicht.

Zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan im Sondergebiet eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 17,50 m üNN festgesetzt. Dies entspricht bei einer geplanten OKF-Höhe der Gebäude im Erdgeschoss von 4,20 m einer maximal zulässigen, effektiven Gebäudehöhe von 13,30 m.

Von der Höchstbegrenzung ausgenommen sind nachgeordnete Anlagen und Betriebsvorrichtungen, die zur Aufrechterhaltung der festgesetzten Nutzung notwendig sind, z.B. Schornsteine, Aufzugsschächte, Technikzentralen und sonstige technische Anlagen, deren Funktion eine Überschreitung der festgesetzten Höhenbegrenzung erfordert, sofern die Gesamtgrundfläche der Aufbauten weniger als 5 % der Gebäudegrundfläche beträgt.

Innerhalb des Baufensters auf der festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft ist die Errichtung eines Verkehrslenkungsturms geplant, der den vorwiegend über die BAB A 29 anreisenden Kunden den Standort bzw. die erforderliche Abfahrt signalisieren und hierdurch Fehlfahrten in andere Oldenburger Stadtteile verhindern soll. Dies ist erforderlich, da die geplanten Sondergebiete von der BAB A 29 nicht einsehbar sind.

Eine alternative Wegweisung, z.B. durch eine Hinweis-Beschilderung an der Autobahn scheidet im vorliegenden Fall aus, da solche Beschilderungen mit Hinweis auf die Sondergebiete an Autobahnen grundsätzlich untersagt sind. Um die gewünschte

verkehrslenkende Wirkung auch tatsächlich erzielen zu können, muss die Oberkante des Schriftzuges des Verkehrslenkungsturms eine Höhe von ca. 60,00 m über Gelände haben. Im Bebauungsplan wird daher für die Oberkante des Verkehrslenkungsturms eine maximale Höhe von 63,00 m üNN festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen ausgewiesen. Die Baugrenzen sind im Bebauungsplan so festgesetzt, dass sie einen weitgehenden Nutzungs- und Gestaltungsspielraum zulassen, der sowohl eine Sicherung des Bestandes gewährleistet, als auch die Planungs- und Erweiterungsabsichten mit erfasst. Es wird in beiden Sondergebieten ein Abstand von 10,00 m zwischen Baugrenze und äußeren Gebietsgrenzen vorgesehen. Auf der Fläche für die Landwirtschaft darf der Verkehrslenkungsturm nur innerhalb der festgesetzten Baugrenze errichtet werden.

Für die Baugebiete ist eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, um abweichend von der offenen Bauweise auch Gebäude mit Längen über 50 m errichten zu können.

### **Grünordnerische Festsetzungen**

Die randliche und landschaftsgerechte Eingrünung der Sondergebiete wird durch entsprechende Pflanzgebote im Westen, Norden und Osten gewährleistet. Die Sondergebiete sollen nach Westen, Norden und Osten hin durch dichte, reich strukturierte Baum- und Strauchpflanzungen möglichst in das Landschaftsbild eingebunden werden. Ferner sollen sich durch die festgesetzte Verwendung heimischer, standortgerechter Baum- und Straucharten möglichst wertvolle Lebensräume für Tiere entwickeln.

Ebenfalls der landschaftlichen Einbindung wie auch zur Verbesserung der mesoklimatischen Situation im Bereich der großflächigen Stellplatzanlagen dienen die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzungen von großkronigen Bäumen auf den Stellplatzanlagen. Laut Festsetzung soll je 5 angefangene Stellplätze ein großkroniger Laubbaum mit dem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe gepflanzt werden.

### **Öffentliche Grünflächen und Erhalt vorhandener Bepflanzungen**

Durch die Festsetzung der Öffentlichen Grünfläche mit integriertem Rad- und Fußweg zwischen Sondergebiet I und Holler Landstraße soll dem langfristigen Ziel der Stadt Oldenburg entsprochen werden, entlang der Holler Landstraße eine Grünverbindung zwischen der Oldenburger Innenstadt und den östlichen Ortsteilen mit den Naherholungsgebieten Blankenburger Holz und Oldenburger Stadtwald herzustellen.

Diese Öffentliche Grünfläche war in ähnlicher Dimensionierung auch bereits im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt.

Der Erhalt der vorhandenen Bäume und Sträucher im Bereich der öffentlichen Grünfläche östlich der Werrastraße soll durch eine entsprechende Festsetzung sichergestellt werden.

## Gestaltung der Freianlagen

Für den Ausbau der Verkehrsflächen im Bereich der Sondergebiete ist folgendes geplant:

- Umfahrungsstraße:  
Konstruktionsaufbau in wasserundurchlässiger Bauweise;
- Fahrgassen der Stellplätze in den Freianlagen  
Wasserdurchlässiger Asphalt;
- Stellplätze:  
Konstruktionsaufbau aus wasserdurchlässigen Betonpflastersteinen und Rasenkammersteinen, Rasengittersteinen oder Rasenfugenpflaster;
- Verkehrsflächen für den Fußwegverkehr:  
Wasserdurchlässiger Belag aus Betonsteinpflaster;
- Gliederung der großflächigen Stellplatzanlage durch integrierte Pflanzstreifen;

## Entwässerung

Die Entwässerung der Sondergebiete soll im Trennsystem erfolgen. Dies bedeutet, dass das Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken dem Grundwasserleiter durch Versickerung wieder zugeführt werden soll. Hierzu ist folgendes Konzept vorgesehen.

- Das Niederschlagswasser der Dachflächen soll auf den Baugrundstücken in einer Versickerungsmulde versickert werden.
- Die schwach belasteten Verkehrsflächen (Stellplätze, Fahrgassen) werden in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Drainasphalt, Rasenkammer- oder Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) ausgebildet, so dass eine flächige Versickerung des Oberflächenwassers stattfinden kann;
- Die stark frequentierten Verkehrsflächen (Umfahrungsstraße, Aufstellflächen, Be- und Entladebereiche) werden in wasserundurchlässigen Belägen hergestellt. Die Oberflächenwässer dieser Flächen sollten nach Reinigung in einer Versickerungsmulde innerhalb der Sondergebiete versickert werden.

Die Einleitung von Schmutzwasser erfolgt in den in der Werrastraße verlaufenden öffentlichen Schmutzwasserkanal. Im den Fachmärkten fallen lediglich häusliche Schmutzwässer sowie gewerbliches Schmutzwasser aus dem Gastronomiebereich an. Für diese Schmutzwässer erfolgt vor Einleitung in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation gewöhnlich eine Vorreinigung über einen Fettabscheider.

## Verkehrliche Erschließung

Die äußere Verkehrserschließung der geplanten Sondergebiete erfolgt über die Holler Landstraße, die an der BAB-Anschlussstelle Oldenburg-Hafen an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen ist. Die nachfolgende Aufstellung zeigt die Verkehrsmengen im Ausgangs- und Planzustand an verschiedenen Untersuchungsab-



schnitten zwischen der Anschlussstelle Oldenburg-Hafen und Schulstraße/Stedinger Straße.

|  | Abschnitt<br>Nr. | IST- Zustand<br>DTV | PLAN- Zustand<br>DTV |
|--|------------------|---------------------|----------------------|
| Verkehrsmengen:                                |                  | Kfz/24 h            | Kfz/24 h             |
| <b>BAB 29</b>                                  |                  |                     |                      |
| nördlich AS Oldenburg- Hafen                   | 1.1              | 39.400              | 43.690               |
| südlich AS Oldenburg- Hafen                    | 1.2              | 34.290              | 39.190               |
| <b>AS Oldenburg- Hafen</b>                     |                  |                     |                      |
| WEST- Rampe (KP 3)                             | 2.1              | 4.550               | 9.115                |
| OST- Rampe (KP 4)                              | 2.2              | 3.290               | 7.855                |
| <b>Holler Landstraße – L 866</b>               |                  |                     |                      |
| Westlich Knotenpunkt KP 1                      | 3.1              | 10.080              | 11.510               |
| KP 1 – KP 2 (IKEA- Zufahrt)                    | 3.2              | 6.020               | 7.670                |
| KP 2 (IKEA Zufahrt) –KP 2.1 (Werra-<br>straße) | 3.3              | 5.250               | 14.600               |
| KP 2.1 (Werrastraße) – Lesumstraße             | 3.4              | 5.600               | 14.950               |
| Lesumstraße – KP 3 (WEST- Rampe)               | 3.5              | 7.360               | 16.710               |
| KP 3 – KP 4 (OST- Rampe)                       | 3.6              | 5.990               | 10.775               |
| Östlich Knotenpunkt KP 4                       | 3.7              | 5.360               | 5.580                |
| <b>Werrastraße</b>                             |                  |                     |                      |
| nördlich L 866 (Holler Landstraße)             | 4.1              | 1.500               | 1.500                |
| <b>Schulstraße</b>                             |                  |                     |                      |
| südlich L 866 (Stedinger Straße)               | 5.1              | 4.940               | 5.100                |

Wie aus der Übersicht ersichtlich, ist auf der Holler Landstraße insbesondere zwischen BAB-Anschlussstelle und der Anbindung der Sondergebiete an die Holler Landstraße von einer deutlichen Erhöhung der Verkehrsmengen auszugehen.

## 6.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

### Naturräumliche Zuordnung

Innerhalb der Naturräumlichen Haupteinheit „Wesermarschen“ liegt das Plangebiet in der Landschaftseinheit „Oldenburger Huntmarsch“.

Die bei Oldenburg beginnende Huntmarsch liegt innerhalb des Mündungstrichters der Weser. Sie stellt sich dem Betrachter als völlig ebene, nur wenige Dezimeter über, teils auch unter dem Meeresspiegel gelegene Grünlandfläche dar, die von zahlreichen Gräben durchzogen wird. Die Polderflächen sind im Winterhalbjahr oft überschwemmt und die Grünlandflächen sind zumeist sehr nass. Erlen- und Birken-Bruchwälder bildeten früher auf Moorstandorten und auf verlandeten Altarmen die natürlichen Waldgesellschaften im Bereich der Hunte. Auf trockeneren, grundwasserbeeinflussten Standorten wird die natürliche Waldgesellschaft auch heute noch vom armen, feuchten Buchen-Eichenwald mit Übergängen zum Buchen-Birken-Stieleichen-Wald gebildet.

Bis auf den Ortsteil Neuenwege ist die Landschaftseinheit südlich der Hunte nahezu unbesiedelt. Als größeres naturnahes Waldgebiet erstreckt sich südlich der Hunte das Blankenburger Holz.

### 6.2.1 Schutzgut Boden

Boden als unvermehrbarer abiotischer Bestandteil des Ökosystems ist das Ergebnis langer, bis heute anhaltender Entwicklungsprozesse. Er nimmt innerhalb der Ökosphäre zahlreiche Funktionen wahr, z.B. als

- Lebensraum für Bodenorganismen,
- Standort für die natürliche Vegetation,
- Standort für Kulturpflanzen,
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf,
- Filter und Puffer für Schadstoffe sowie als
- landschaftsgeschichtliche Urkunde

### Geologische Verhältnisse

Das Untersuchungsgebiet liegt im Bereich der Oldenburger Huntemarsch, einem nur geringfügig über dem Meeresspiegel gelegenen Landschaftsraum. Bei den Sondergebietsflächen handelt es sich um eingedeichte Polderflächen, die durch ein System von Entwässerungsgräben trocken gehalten werden. Ohne die ständige Entwässerung wäre die Marsch aufgrund des Tidenhubs der gezeitenabhängigen Hunte ein Sumpfgebiet.

Oberflächlich stehen holozäne Bildungen, wie Torfe oder humose bis stark humose Sande an, die von fluviatil abgelagerten Sanden der Weichsel-Kaltzeit unterlagert werden. Die Mächtigkeit der holozänen Ablagerungen schwankt zwischen 0,4 und 3,7 m. Die größten Torfmächtigkeiten finden sich im Bereich einer zentral in den Sondergebieten gelegenen Niederung, wobei es sich hier um einen verlandeten, alten Flussarm handeln dürfte.

### Beschreibung der Bodenverhältnisse

Bei den Böden im Bereich der künftigen Sondergebiete handelt es sich überwiegend um nicht abgetorfte Niedermoorböden und Gleye. Niedermoore sind vollhydromorphe Böden mit über 3 dm mächtigem Torfhorizont und starken Reduktionsmerkmalen des Mineralkörpers. Es handelt sich somit um organische Böden, deren Humushorizonte mindestens 30 %, meist aber wesentlich mehr organische Substanz enthalten.

Der mittlere Grundwasserstand liegt gem. Bodenkarte zwischen 4 und 8 dm, der mittlere Grundwassertiefstand bei 8-13 dm unter Flur.

Innerhalb der künftigen Sondergebietsflächen tritt als weitere Bodeneinheit nördlich der größeren Niedermoorflächen ein mittlerer, schwach grundnasser Gley auf. Auch hier liegen die Grundwasserstände bzw. Grundwassertiefstände bei 4-8 dm bzw. 8-13 dm unter Flur.

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches tritt auf fluviatilen Sanden mit Flugsandüberdeckung ein Gley-Podsol als Bodeneinheit auf. Die Grundwasserflurabstände sind hier größer als in den künftigen Sondergebietsflächen.

## **Vorbelastungen**

Bei den auf die natürlichen Bodeneigenschaften wirkenden Beeinträchtigungen handelt es sich im Wesentlichen um folgende Einflussfaktoren:

- Bereits vorhandene Umlagerungen, Aufschüttungen und Versiegelungen im Bereich der Straßenflächen sowie der Deiche;
- Veränderungen des Wasserhaushaltes durch Entwässerungsmaßnahmen im Bereich der Polderflächen.

Die verschiedenen Leistungs- und Funktionsaspekte der Böden werden nachfolgend getrennt erörtert.

## **Standort für die natürliche Vegetation**

Für die natürliche Vegetation von besonderer Bedeutung sind Bereiche extremer Standorteigenschaften (trocken, nass, nährstoffarm). Dies trifft besonders für die grundwassernahen Flächen im Bereich der geplanten Sondergebiete zu, die aufgrund ihrer Standorteigenschaften feuchte- und nässegeprägte, und heutzutage unterrepräsentierte Pflanzengesellschaften beherbergen (s. Kap. 6.2.4, § 28 a Biotope). Diese Böden sind daher sehr empfindlich gegenüber Flächeninanspruchnahme, Bodenversiegelung und Veränderung der Standorteigenschaften.

## **Standort für Kulturpflanzen**

Bedeutsam sind Bereiche, die sich durch eine hohe biotische (standörtliche) Ertragsfähigkeit auszeichnen (ausgeglichener Wasserhaushalt und gute Nährstoffversorgung). Die Böden im Untersuchungsgebiet haben infolge der hohen Grundwasserhältnisse (Sondergebietsflächen) sowie der schlechten Nährstoffversorgung (Fläche für die Landwirtschaft) nur eine geringe Bedeutung als Standort für Kulturpflanzen. Sie befinden sich daher auch ausschließlich in Grünlandnutzung.

## **Ausgleichskörper im Wasserkreislauf**

Unter Ausgleichswirkung des Bodens im Wasserkreislauf wird die Fähigkeit von Böden verstanden, durch Aufnahme und Rückhaltung von Niederschlagswasser den Abfluss der auf die Bodenoberfläche fallenden Niederschläge zu verzögern bzw. zu vermindern. Maßgebliche Bestimmungsfaktoren sind das Infiltrationsvermögen und die Speicher- bzw. Versickerungsfähigkeit der Böden. Weitere Faktoren sind die Gründigkeit der Böden sowie der Grundwassereinfluss, da hierdurch das Speichervolumen des Bodenkörpers begrenzt wird.

Die Böden des Untersuchungsgebietes haben zwar infolge der Substrateigenschaften (Sand) zunächst ein gutes Infiltrationsvermögen, durch die Grundwasserbeeinflussung wird jedoch das Speichervolumen insgesamt stark herabgesetzt. Somit haben die Böden nur eine geringe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf.

### **Filter- und Puffervermögen für Schadstoffe**

Im Stoffhaushalt bilden Böden hinsichtlich des Filter- und Puffervermögens ein natürliches Reinigungssystem, das – je nach Art der Schadstoffe und Eigenschaften der Böden – in der Lage ist, eingetragene Schadstoffe aufzunehmen, zu binden und in mehr oder weniger ausgeprägtem Maße aus dem Stoffkreislauf der Ökosphäre zu entfernen.

Betrachtet wird das Bindungsvermögen des Oberbodens ohne Berücksichtigung eventueller Grundwassereinflüsse. Maßgebliche Bestimmungsfaktoren sind die Kationenaustauschkapazitäten und die Lagerungsdichte der Böden.

Die Böden des Geltungsbereiches haben flächendeckend ein sehr geringes Filter- und Puffervermögen für Schadstoffe. Somit bestehen hohe Empfindlichkeiten der Böden gegenüber Nährstoff, Schadstoff- und Nitrateinträgen.

### **Böden als landschaftsgeschichtliche Urkunde**

Die Bodenfunktion „landschaftsgeschichtliche Urkunde“ betrifft sowohl geologisch-bodenkundliche Besonderheiten als auch kulturgeschichtliche Urkunden spezieller Bewirtschaftungsformen. Hier sind insbesondere die inzwischen in ihrem Ursprungszustand selten gewordenen, nicht abgetorften Niedermoorböden im Bereich der künftigen Sondergebiete zu nennen.

### **Altlasten / Altablagerungen**

Vorkommen von Altlasten bzw. Altablagerungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind nicht bekannt.

### **Zusammenfassende Bewertung**

Infolge ihres Wertes als Standort für die natürliche Vegetation sowie als landschaftsgeschichtliche Urkunde haben die Niedermoor- und Gleyböden der künftigen Sondergebietsflächen eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Boden.

Sie heben sich hinsichtlich dieser Standorteigenschaften deutlich gegenüber der östlich gelegenen Bodeneinheit des Gley-Podsols ab, der eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Boden hat.

Die durch Verkehrswege und Deiche eingenommenen und vorbelasteten Flächen haben dagegen nur eine stark eingeschränkte Bedeutung.

Die Bewertung der Bodeneinheiten erfolgt vorbehaltlich der bereits bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans O-410.

## 6.2.2 Schutzgut Wasser

### Oberflächengewässer

Bei den Oberflächengewässern im Plangebiet handelt es sich um mehrere Entwässerungsgräben, die den Bereich der künftigen Sondergebiete durchziehen. Die Gräben dienen der Entwässerung der grundwasserbeeinflussten Grünlandflächen im Bereich des künftigen Sondergebietes. Das Grabensystem entwässert zum nördlich des Plangebietes verlaufenden Kleinefelder Sielgraben, der wiederum in die nördlich verlaufende, tidenbeeinflusste Hunte entwässert. Zum Wasserhaushalt der Hunte sowie zum Hochwasserschutz entlang der Hunte dient die folgende Erläuterung:

Seit Ende der 70er Jahre existiert das Huntesperrbauwerk bei Elsfleth an der Unterweser zum Schutz vor Sturmfluten im Einzugsgebiet der Hunte. Die Sperrwerkschließung beginnt bei einem Wasserstand beim Sperrwerksaußenpegel von ca. 3,10 m üNN. Damit wird sichergestellt, dass der angenommene Maximalwasserstand von 3,30 m NN in Elsfleth und Oldenburg nicht überschritten wird. Es wird dabei davon ausgegangen, dass die Schließung des Sperrwerkes in Elsfleth auch bei Auftreten aufeinanderfolgender Hochwasserereignisse über die Unterweser nicht länger als 36 Stunden andauert. Dann werden die Poldergebiete an der Hunte lediglich mit Wasser aus der oberen Hunte gefüllt, wenn der Stauraum in der unteren Hunte nicht mehr ausreicht.

Das Wasser gelangt durch Überlaufstrecken in den Deichen, die auf ca. 3,15 m NN liegen, in die Polder. Von dort kann das Wasser wieder abfließen, wenn wieder ein normaler Ebbzug eintritt. Der Fall einer Flutung der südwestlich des Osthafens gelegenen Polderflächen bei einer längeren Sperrwerksschließung bei gleichzeitig starkem Wasseranfall aus der oberen Hunte ist noch nicht eingetreten.

Auf die Bedeutung der Gräben für das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird in Kap. 6.2.4 eingegangen.

Neben den künstlich angelegten Gräben im Bereich des Sondergebietes verlaufen straßenparallele Seitengräben an der Holler Landstraße. Im Bereich der westlichen Auffahrtsrampe der BAB A 29 quert die Holler Landstraße den Krumpfen Graben, der die ehemaligen Hochmoorflächen westlich des Hemmelsbäker Kanals entwässert.

### Grundwasser

Im Rahmen der Sondierungen für das vorliegende orientierende Baugrundgutachten im Bereich der künftigen Sondergebietes wurden Grundwasserstände zwischen 0,0 m und 1,2 m unter Geländeoberkante festgestellt. Die Grundwasserstände schwanken nicht mit dem Tidenhub, da sie von einem System von Schöpfwerken auf einem weitestgehend stabilen Niveau gehalten werden. Allerdings sind auch Schwankungen möglich, wie zeitweilig zu beobachtende partielle Überflutungen der Flächen dokumentieren.

Im Bereich des Blankenburger Holzes nordöstlich der geplanten Sondergebiete werden durch die Stadt Oldenburg Peilbrunnen zur Grundwasserüberwachung betrieben. Die mittleren jährlichen Grundwasserschwankungen lagen in diesem Bereich in den Jahren 1998 bis 2005 bei ca. 0,5 – 0,8 m. Hierbei lagen die höchsten Grund-

wasserstände in den Monaten Oktober bis März, die Niedrigwasserstände in den Monaten April bis September.

Das Plangebiet hat gemäß Landschaftsplan der Stadt Oldenburg mit einer Grundwasserneubildungsrate von < 100 mm/a eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Infolge des geringen Filter- und Puffervermögens der Böden innerhalb des Geltungsbereiches bestehen hohe Empfindlichkeiten des Grundwassers gegenüber Nährstoff-, Schadstoff- und Nitrateinträgen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht innerhalb des Einzugsgebietes von Trinkwassergewinnungsanlagen bzw. Wasserschutzzonen.

### **Zusammenfassende Bewertung**

Da es sich bei den Oberflächengewässern (Gräben) im Bereich des Sondergebietes in erster Linie um künstliche Entwässerungsgräben handelt und die Flächen zudem nur eine marginale Bedeutung für die Oberflächenwasserrückhaltung der Hunte haben, erfolgt die Bewertung der Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Wasser ausschließlich anhand seiner Bedeutung für das Grundwasser.

Das Plangebiet hat zwar lediglich eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung, diese ist jedoch nutzungsbedingt nur geringfügig eingeschränkt. Insgesamt ergibt sich entsprechend der Einstufung des Landschaftsplans der Stadt Oldenburg eine mittlere Bedeutung des Bereiches für das Schutzgut Wasser.

Die Bewertung der Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut erfolgt vorbehaltlich der bereits bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans O-410.

### **6.2.3 Schutzgut Klima/Luft**

#### **Makroklima**

Das Klima der Stadt Oldenburg ist infolge der Nähe zur Nordsee deutlich vom Einfluss des ozeanischen Klimas geprägt. Charakteristisch hierfür sind gedämpfte Jahressgänge der Lufttemperatur mit feuchtkühlen Sommern und milden Wintern, sowie vorherrschenden Winden aus westlichen Richtungen. Die Jahresniederschlagshöhe liegt im Mittel bei ca. 750 mm, die Jahresmitteltemperatur bei ca. 9° C. Kontinentale Luftmassen haben nur eine geringe Bedeutung für das Stadtgebiet.

## Mesoklima / Lufthygienische Situation

Das Plangebiet ist Teil großer, zusammenhängender Frischluftentstehungsgebiete außerhalb der Siedlungsbereiche. Diese Grünräume haben eine hohe Bedeutung für die Minderung klimatischer Belastungen im Stadtbereich.

Die vorherrschenden westlichen Winde sorgen in Oldenburg für einen starken Luftaustausch. Dies und die in den Außenbereichen nur geringe Versiegelung führen dazu, dass es lediglich im Innenstadtbereich zur Ausbildung eines sog. Stadtklimas kommen kann. Die Ausbildung des Stadtklimas wird durch das ausgeprägt maritime, windreiche Großklima, die überwiegend flache Geländemorphologie, das durch den hohen Grünlandanteil dominierte Stadtumfeld und das weitgehende Fehlen großflächiger, vielstöckiger Siedlungsflächen eingeschränkt.

Kontinental beeinflusste, bioklimatisch bzw. lufthygienisch ungünstige Wetterlagen in Form sommerlicher Hitzeperioden oder winterlicher Inversionswetterlagen mit längeren Windstillen und Anreicherung von Aerosolen in bodennahen Luftschichten sind daher aus o.g. Gründen im Stadtgebiet Oldenburgs selten.

## Vorbelastungen

Relevante Vorbelastungen der lufthygienischen Situation gehen von der BAB A 29 sowie der Holler Landstraße aus.

## Bewertung

Die vorhandenen großräumigen Freiflächen des Plangebietes haben infolge ihrer Funktion als Frischluftentstehungsgebiet eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Klima / Luft. Auch hier erfolgt die Bewertung der Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut vorbehaltlich der bereits bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans O-410.

### 6.2.4 Schutzgut Arten und Biotope

#### Biotoptypen

Die Teilflächen nördlich der Holler Landstraße werden durch große zusammenhängende Grünlandflächen geprägt, wobei im Bereich der künftigen Sondergebiete infolge variierender Grundwasserflurabstände unterschiedliche Grünland-Gesellschaften ausgeprägt sind. Flächenmäßig dominieren im Bereich der Polderflächen artenreichere Ausbildungen von Intensivgrünland der Marschen. Die teilweise nur geringfügig niedrigeren Teilflächen werden von feuchtegeprägten Grünland-Gesellschaften, wie z.B. nährstoffreichen Nasswiesen oder Flutrasen, teils versumpfter Flächen eingenommen. Diese nässegeprägten Biotope unterliegen dem gesetzlichen Schutz gem. § 28 a NNatG.

Der Hauptanteil der feuchte- und nässegeprägten Grünländer im Untersuchungsgebiet wird von nährstoffreichen Nasswiesen und Flutrasen gebildet. Charakteristisch für die Flutrasen sind ihre hohen Anteile an Seggen (*Carex acuta* und *Carex vesicaria*) sowie das Vorkommen der Sumpfdotterblume (*Caltha palustris*). Im Gegensatz

zu den Flutrasen treten die o.g. genannten Arten in den kartierten Nasswiesen nicht oder nur untergeordnet auf.

Im Nordosten der künftigen Sondergebietsflächen befindet sich am Fuße der bereits aufgehöhten Flächen des Osthafens eine brachgefallene Sumpffläche mit einem Mosaik aus artenarmen Dominanzbeständen von *Carex acuta*, *C. vesicaria*, *Phalaris arundinacea* und *Calamagrostis canescens*. Hier kommt auch die Gelbe Wiesenraute (*Thalictrum flavum*) vor.

Die künftigen Sondergebietsflächen werden entlang der Holler Landstraße und der Werrastraße von Deichen begrenzt. Die Grünlandflächen werden von einem Netz nährstoffreicher, teils röhrichtgesäumter Entwässerungsgräben durchzogen, die in den nördlich des Plangebietes liegenden Kleinfelder Sielgräben münden, der wiederum in die Hunte entwässert. Die Vegetation der dauerhaft wasserführenden, nährstoff- und artenreichen Gräben ist von Schwimmblattpflanzen, wie z.B. verschiedenen Laichkräutern, Froschbiss, Wasserlinsendecken und submerser Vegetation (Wasserstern und Wasserfeder) geprägt. Die zeitweilig trockenfallenden Grabenabschnitte zeichnen sich durch einen höheren Anteil an Flutgräsern, wie z.B. *Agrostis stolonifera* und *Glyceria fluitans* sowie einen geringeren Anteil rein aquatischer Vegetation aus. Auch hier ist die Wasserfeder (*Hottonia palustris*) anzutreffen.

Gräben, die längere Zeit nicht geräumt wurden, werden durch Dominanz verschiedener Röhricht-Arten, wie *Phalaris arundinacea*, *Glyceria maxima*, *Calamagrostis canescens*, *Agrostis stolonifera*, *Juncus effusus* und *Carex acuta* charakterisiert. Hinzu treten einzelne Hochstauden wie *Lysimachia vulgaris* und *Filipendula ulmaria*.

Bis auf wenige Einzelgehölze sind die Flächen gehölzfrei. Beidseitig der Holler Landstraße verlaufen straßenparallele Gräben, die auf weiten Strecken von Gehölzen gesäumt werden.

Die künftig festgesetzte Fläche für die Landwirtschaft wird großflächig und sehr einheitlich von Intensivgrünland eingenommen, das überwiegend als Wiese genutzt wird und in einem kleinen Teilbereich brachgefallen ist. An der Holler Landstraße befinden sich einige Gehölze in einem aufgegebenen Garten, der ursprünglich einer hier vorhandenen Hofstelle angegliedert war. Östlich hiervon befindet sich eine Baumreihe mit einigen Kastanien. Im westlichen Teil der Fläche verläuft ein Graben, der von einigen wenigen Einzelgehölzen gesäumt wird. Nördlich hiervon liegt die als Naturdenkmal eingestufte Eichenallee „Neuer Weg“.

## Tiere

### Brutvögel

Wie die bisher durchgeführten Erfassungen zum Vorkommen von Brutvögeln zeigen, hat das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung für Brutvögel. Auf den Grünlandflächen der künftigen Sondergebiete wurden keine Brutvögel nachgewiesen. In und an den randlichen Strukturen und Gräben der Sondergebietsfläche waren als Brutvögel vereinzelt Sumpfrohrsänger, Stockente und Fasan anzutreffen, in angrenzenden Gehölzen auch Arten, wie Dorngrasmücke, Kuckuck, Fitis, Zilpzalp, Zaunkönig, Amsel etc..



In der Eichenallee „Neuer Weg“ nördlich der Fläche für die Landwirtschaft brüten neben Buntspecht und Kleiber "Allerweltsarten" wie Kohlmeise, Blaumeise, Amsel, Singdrossel, Buchfink, Zilpzalp und Zaunkönig.

### **Gast- und Rastvögel**

Die Bedeutung der künftigen Sondergebietsflächen für Gastvögel soll im Zuge einer im Herbst 2006 beginnenden Kartierung erfolgen.

### **Amphibien**

Wie die Auswertung der im Frühling und Frühsommer 2006 erfolgten Kartierung der Amphibienfauna zeigt, haben die vorhandenen Gräben im Untersuchungsgebiet eine Bedeutung als Laichhabitat für Grasfrosch und Erdkröte.

### **Gewässerfauna**

Die bisher vorliegenden Ergebnisse der Untersuchungen zur Gewässerfauna in den Gräben der künftigen Sondergebietsfläche lassen die Einschätzung zu, dass diese Gräben keine besondere Bedeutung für Fische und aquatische Wirbellose, wie z.B. Schwimmkäfer u.a. Käfer, Libellen, Wassertreter, Wasserwanzen, Köcherfliegen und Mollusken haben. Die endgültigen Ergebnisse der Erfassung werden im Zuge der Fortschreibung der Planung eingearbeitet.

### **Fledermäuse**

Wie die Kartierungen zu dieser Artengruppe zeigen, haben die zukünftigen Sondergebietsflächen eine geringe Bedeutung für Fledermäuse. Auf der Fläche selbst jagen bislang Breitflügel-Fledermaus und Großer Abendsegler, an den Randstrukturen vereinzelt auch die Zwergfledermaus. Über den angrenzenden Gewässern jagen zudem Teich- und Wasserfledermaus.

Im Bereich der Fläche für die Landwirtschaft an der Autobahn jagen Breitflügel-Fledermaus, Großer Abendsegler und Zwergfledermaus, in der Eichenallee zudem die Bartfledermaus. Zur Zugzeit liegt ferner ein Einzelnachweis der Rauhhautfledermaus vor.

## **6.2.5 Schutzgut Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild des Plangebietes sowie des näheren Umfeldes wird von weiten, offenen Grünlandflächen westlich der Werrastraße, den Waldflächen des Blankenburger Holzes und des Stadtwaldes sowie von kleinparzellierten, durch Baumreihen gegliederten Grünlandflächen südlich der Holler Landstraße in Neuenwege geprägt. Östlich der BAB A 29 ist das Landschaftsbild überwiegend von weiten, offenen, nahezu baumfreien Wiesen und Weiden der Blankenburger Klostermark geprägt.

Erhebliche Vorbelastungen des Landschaftsbildes bestehen im Umfeld des Plangebietes durch die bereits vorhandene gewerbliche Bebauung des Osthafens, die ge-

werbliche Bebauung an der Lesumstraße, die Hochspannungsfreileitung westlich der Werrastraße sowie die östlich des Plangebietes in Nord-Süd-Richtung verlaufende BAB A 29 mit der weithin sichtbaren Brücke über die Hunte. Bei der späteren Ermittlung der Beeinträchtigungen sind die vorhandenen Vorbelastungen zu berücksichtigen.

## **Bewertung**

Zur Ermittlung möglicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch das Planvorhaben sind die im Einwirkungsbereich des Planvorhabens liegenden Landschaftselemente einer Bewertung hinsichtlich ihrer Bedeutung für das Landschaftsbild zu unterziehen. Als Bewertungsgrundlage hierzu dient der Landschaftsplan der Stadt Oldenburg, der für das Stadtgebiet Oldenburgs Bereiche unterschiedlicher Bedeutung für Vielfalt, Eigenart, Schönheit und Naturerleben definiert.

Infolge der weit reichenden Auswirkungen des geplanten Verkehrslenkungsturms sind in die Bewertung auch angrenzende Flächen im Norden, Osten und Süden des Plangebietes einzubeziehen. Die Grenzen für den Bewertungsraum Landschaftsbild bilden die Hunte im Norden, die Stadtgrenze im Osten, der Hemmelsbäker Kanal im Westen und Südwesten sowie die Eisenbahnstrecke Oldenburg-Bremen im Süden.

Innerhalb des Betrachtungsraumes können die folgenden Bereiche unterschiedlicher Bedeutung abgegrenzt werden:

### **Bereiche mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild**

- Blankenburger Holz und Oldenburger Stadtwald westlich der BAB A 29;
- Blankenburger Holz mit Polderflächen östlich der BAB A 29;
- Struktur- und gehölzreiche, kleinparzellierte Grünlandflächen im Neuenweger Moor westlich und östlich der BAB A 29;
- Eichenallee und Naturdenkmal „Neuer Weg“;

### **Bereiche mit mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild**

- Weite, offene und nahezu gehölzfreie Flächen der Blankenburger Klostermark östlich der BAB A 29;
- Polderflächen nördlich des Blankenburger Holzes und westlich der BAB A 29;
- Oldenburger Stadtwald, Grünland-, Acker und Siedlungsflächen beidseitig der Holler Landstraße;

### **Bereiche mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild**

- Grünlandflächen westlich der BAB A 29;
- Ackerflächen zwischen Holler Landstraße und Hemmelsbäker Kanal;

### **Bereiche, die infolge planungsrechtlicher Festsetzungen bzw. vorhandener Nutzungen eine Vorbelastung des Landschaftsbildes darstellen**

- Trasse der BAB A 29 in Dammlage sowie Huntebrücke;
- Gewerbebebauung am Tweelbäker Weg, bzw. Lesumstraße;

#### **6.2.6 Schutzgut Mensch**

Für die Betrachtung des Schutzgutes sind im Umfeld des Plangebietes die Wohn- und Naherholungsfunktion sowie mögliche Beeinträchtigungen dieser Funktionen durch Lärmimmissionen zu betrachten. Zur Ermittlung möglicher Beeinträchtigungen durch die Festsetzung der Sondergebiete wurde ein schalltechnisches Gutachten durch das Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge, Münster, erarbeitet.

#### **Wohnfunktion**

Südlich der Holler Landstraße sowie an der Einmündung des Blankenburger Weges grenzt Wohnbebauung in Form lockerer Einzelhausbebauung unmittelbar an das Plangebiet an. Daneben liegt mit der Siedlung Neuenwege östlich der BAB A 29 weitere Wohnbebauung in Nähe zur östlichen Auffahrtsrampe der BAB A 29.

#### **Naherholungsfunktion**

Das an das Plangebiet angrenzende Blankenburger Holz mit dem Oldenburger Stadtwald hat eine große Bedeutung für die Naherholung der Oldenburger Bürger. Es handelt sich hier um das größte Waldgebiet in der Stadt Oldenburg. Beide Flächen werden von einem Netz aus Fuß- und Radwegen durchzogen. Weitere wichtige naherholungsrelevante Wegebeziehungen für Radfahrer schließen südlich der Holler Landstraße im Bereich Neuenwege sowie östlich der BAB A 29 im Bereich der Blankenburger Klostermark an (Hunteweg). Blankenburger Holz und Blankenburger Klostermark sind durch einen straßenbegleitenden Fuß- und Radweg an die Oldenburger Innenstadt angebunden.

#### **Vorbelastungen**

Relevante Vorbelastungen bestehen durch die Lärmemissionen von der BAB A 29 sowie der Holler Landstraße.

Im Rahmen der vorgelegten schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan wurden die möglichen Beeinträchtigungen durch Lärm in einem Abschnitt zwischen den Rampen der BAB-Anschlussstelle Oldenburg-Hafen an der Holler Landstraße im Osten und der Einmündung der Schulstraße in die Stedinger Straße im Westen untersucht.

Für den Ist-Zustand wurden in ausgewählten Bereichen entlang dieses Abschnittes die folgenden Emissionspegel (LME tags) für den Prognosehorizont 2017 ermittelt:

| <b>Straße / Abschnitt</b>                          | <b>Abschnitts-<br/>Nummer gem.<br/>Gutachten</b> | <b>Emissionspegel in<br/>dB(A) tags</b> |
|--|--|---|
| BAB A 29, südlich AS Oldenburg-Hafen               | 1.1  | <b>74,2</b>                             |
| BAB A 29, südlich AS Oldenburg-Hafen               | 1.2  | <b>74,8</b>                             |
| Holler Landstraße, westlich KP 1, Stedinger Straße | 3.1  | <b>63,3</b>                             |
| Holler Landstraße, Zufahrt IKEA/Werrastraße        | 3.3  | <b>61,8</b>                             |
| Holler Landstraße, Lesumstraße - Westrampe         | 3.5  | <b>64,1</b>                             |
| Schulstraße  | 5.1  | <b>57,9</b>                             |

### **Bewertung**

Die an der Holler Landstraße gelegenen Wohnnutzungen haben ein hohes Schutzbedürfnis. Ebenso von hoher Bedeutung ist die Naherholungsfunktion der Waldflächen nördlich der Holler Landstraße.

#### **6.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Bereich der Einmündung des Blankenburger Weges liegt auf der Nordseite der Holler Landstraße ein Ehrenmal für Gefallene der beiden Weltkriege. Hier beginnt auch die als Naturdenkmal geschützte Eichenallee „Neuer Weg“, die den Verlauf eines historischen Postweges und gleichzeitig die Grenze des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes markiert.

### **Deiche**

Im Bereich der geplanten Sondergebiete verläuft der gemäß § 2 des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG) gewidmete Hauptdeich des 1. Oldenburgischen Deichbandes, der auch gleichzeitig Eigentümer der Deichflächen ist. Der an der Werrastraße verlaufende Deich ist in das Verzeichnis der Archäologischen Kulturdenkmale aufgenommen worden. Zu den archäologischen Kulturdenkmälern gehören Baudenkmale der Archäologie und Bodendenkmale.

### **Bewertung**

Die aufgeführten Kultur- und Sachgüter haben eine hohe Bedeutung für das Schutzgut. Die Eichenallee „Neuer Weg“ hat als Relikt der historischen Kulturlandschaft eine hohe kulturhistorische Bedeutung.

## **6.3 Beschreibung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

### **6.3.1 Schutzgut Boden**

Die nachfolgend aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen gelten grundsätzlich für alle baulichen Maßnahmen im Bereich der Sondergebiete und der öffentlichen Straßenverkehrs- und Grünflächen.

- eine geringstmögliche Dimensionierung von Baustelleneinrichtungen, Lagerplätzen und Zufahrten, Wiederherstellung nicht mehr benötigter Flächen;
- Möglichst geringe Bodenbewegungen und sachgerechte Trennung und Lagerung (mit Zwischenbegrünung) des Oberbodens sowie sachgerechter Wiedereinbau von Oberboden;
- Vermeidung des Befahrens und der Bodenbearbeitung bei hoher Bodenfeuchte, mechanische Lockerung verdichteter Bereiche;

### **Erdaushub / Bodenschutz**

Die Festsetzung bezüglich des Ausbaus, der Lagerung und des Wiedereinbaus von Oberboden sowie der Verwendung des Unterbodenaushubs innerhalb des Gebietes dient der Minimierung der Beeinträchtigungen des Bodens und der weitestmöglichen Erhaltung des Bodengefüges. Darüber hinaus sind folgende Hinweise zu beachten:

Der humose Oberboden ist gleich zu Beginn der Bauarbeiten auf allen Flächen abzuschieben und getrennt zu lagern. Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Oberbodenmieten sollten nicht höher als 2 m aufgeschüttet und nicht befahren werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen. Durch Einsaat mit Senf, Phacelia o.a. soll der Boden zusätzlich vor zu starker Austrocknung und Vernässung geschützt werden. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann.

Markierte Bauwege können dazu beitragen, dass nicht unnötig Boden verdichtet wird. Sie sollen dort angelegt werden, wo später Zufahrten oder Abstellflächen liegen werden. Der Bauablauf soll so organisiert werden, dass baubedingte und unvermeidliche Bodenbelastungen auf die engeren überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt bleiben.

### **6.3.2 Schutzgut Wasser**

Zur Reduzierung der Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser können die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bebauungsplan umgesetzt werden. Sie gelten ebenso für die baulichen Maßnahmen im Bereich der Sondergebiete sowie der öffentlichen Straßenverkehrs- und Grünflächen. Mit den Maßnahmen sollen primär die Beeinträchtigungen der Oberflächenwasserrückhaltung, der Grundwasserneubildung und Grundwasserverschmutzung minimiert werden. Sie leiten sich teils aus den Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen für das Schutzgut Boden ab.

- eine geringstmögliche Dimensionierung von Baustelleneinrichtungen, Lagerplätzen und Zufahrten, Wiederherstellung nicht mehr benötigter Flächen;
- Möglichst geringe Bodenbewegungen und sachgerechte Trennung und Lagerung (mit Zwischenbegrünung) des Oberbodens sowie sachgerechter Wiedereinbau von Oberboden;
- Vermeidung des Befahrens und der Bodenbearbeitung bei hoher Bodenfeuchte, mechanische Lockerung verdichteter Bereiche;
- Weitestmögliche Vermeidung von baulichen Eingriffen, die umfangreiche Grundwasserhaltungen/Drainagen erforderlich machen (Boden-Wasserhaushalt);
- Minimierung des Oberflächenwasserabflusses in die öffentliche Regenwasserkanalisation in der Werrastraße durch Versickerung des Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken.

### **6.3.3 Schutzgut Klima/Luft**

Als Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind zu nennen:

- Schaffung eines hohen Anteils an Gehölzflächen zur Verminderung der Aufwärmung und zur Schaffung relativ positiver klimatischer Verhältnisse; Bepflanzung der Stellplatzanlagen mit hochstämmigen, großkronigen Laubbäumen;
- Weitestmögliche Reduzierung der Bodenversiegelung im Bereich der Stellplatzanlagen;
- Schaffung verdunstungswirksamer Flächen im Bereich der Stellplatzanlagen (z.B. durch Verwendung von Rasenkammer- oder Rasengittersteinen bzw. Rasenfugenpflaster);
- Anbindung der Sondergebiete an den Öffentlichen Personennahverkehr zur Reduzierung der Kfz-bedingten Schadstoffemissionen;
- Anbindung der Sondergebiete an das örtliche Rad- und Fußwegenetz zur Reduzierung der Kfz-bedingten Schadstoffemissionen.

### **6.3.4 Schutzgut Arten und Biotope**

Als Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind zu nennen:

- Innerhalb des Plangebietes lassen sich eingriffsmindernde Effekte in erster Linie durch den Erhalt vorhandener Bepflanzungen sowie die standortgerechte Herstellung neuer Vegetationsflächen als möglichst wertvollen Lebensraum für die örtlichen Lebensgemeinschaften erreichen. Durch Verwendung einheimischer, standortgerechter Gehölze können Teilfunktionen der Plangebietsflächen als Lebensraum für heimische Tiere und Pflanzen erhalten werden. So kann durch die Verwendung blüten- und fruchttragender Sträucher ein wertvoller Lebensraum z.B. für heimische Insekten und Vögel geschaffen werden.
- Beeinträchtigungen der Tierwelt durch Lichtemissionen sowie andere Störeffekte infolge des Verkehrslenkungsturms sowie des Betriebs der Einzelhandelseinrich-

tungen werden im Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Eingriffsminimierung reduziert. Hierzu gehören:

- Verwendung von Leuchtkästen, die gegen Insekteneinflug abgeschirmt sind;
- Ausschluss bewegter Bilder am Verkehrslenkungsturm;
- Beschränkung der Beleuchtung des Verkehrslenkungsturms auf die Geschäftszeiten der Handelsbetriebe in den Sondergebieten (zzgl. je 1 Stunde des für Kundenan- und abfahrt erforderlichen Nachlaufs);
- Beschränkung der Außenbeleuchtung im Bereich der Sondergebiete auf die Öffnungszeiten der Einzelhandelseinrichtungen in den Sondergebieten zzgl. je einer Stunde des für Kundenan- und abfahrt erforderlichen Nachlaufs.
- Verwendung von Leuchtkörpern in insektenschonender Bauweise für Straßen, Hof- und Stellplatzbeleuchtungen in den Sondergebieten, die mindestens die insektenschonende Wirkung von Natriumdampf-Hochdruckleuchten erreichen.

### 6.3.5 Schutzgut Landschaftsbild

Als Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind zu nennen:

- Landschaftliche Einbindung der Bebauung unter landschaftsästhetischen Gesichtspunkten durch möglichst niedrige Bauweise und Eingrünung, Umpflanzung der Gebäude mit Gehölzen sowie ansprechende Gestaltung der Außenanlagen;
- Ansprechende Architektur und ästhetisch ansprechende Gestaltung der Außenanlagen;
- Reduzierung der durch den Verkehrslenkungsturm hervorgerufenen Beeinträchtigungen durch zusätzliche Festsetzungen im Bebauungsplan, wie z.B.:
  - Beschränkung der Hinweistafeln ausschließlich auf Betriebe in den zwei Sondergebieten;
  - Verwendung von hinterleuchtbaren, starren Firmenlogo's, keine direkten Anstrahlungen;
  - Ausschluss bewegter Bilder am Verkehrslenkungsturm;
  - Beschränkung der Beleuchtung des Verkehrslenkungsturms auf die Geschäftszeiten der Handelsbetriebe in den Sondergebieten (zzgl. je 1 Stunden des für Kundenan- und abfahrt erforderlichen Nachlaufs).

### 6.3.6 Schutzgut Mensch

Als Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind zu nennen:

- Erhalt, Entwicklung und Gestaltung von Grünflächen im Plangebiet, in den Randzonen des Plangebietes sowie durch Vernetzung mit der weiteren Umgebung;
- Landschaftliche Einbindung der Bebauung durch möglichst niedrige Bauweise und intensive Randeingrünung;

- Anbindung der Sondergebiete an den Öffentlichen Personennahverkehr zur Reduzierung der Kfz-bedingten Schadstoffemissionen;
- Anbindung der Sondergebiete an das örtliche Rad- und Fußwegenetz zur Reduzierung der Kfz-bedingten Schadstoffemissionen;
- Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigungen der Wohn- und Wohnumfeldfunktion durch den Verkehrslenkungsturm, wie in Kap. 6.3.5

### **6.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

#### **Deiche**

Wie bereits in Kap. 3.7 der Begründung erläutert, soll die Deichlinie des vorhandenen Deiches an der Werrastraße in Teilbereichen unter Berücksichtigung der erforderlichen Mindesthöhe nach Osten verlegt werden. Mittelfristig ist die ersatzlose Entwidmung des Deiches im Bereich des Plangebietes geplant.

### **6.4 Beschreibung der zu erwartenden, verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen**

Die Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen erfolgt vor dem Hintergrund, dass für die Flächen der künftigen Sondergebiete bereits gewerbliches bzw. industrielles Baurecht auf der Grundlage des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans O-410 vorliegt. Ebenso ist zu berücksichtigen, dass für die Baureifmachung der künftigen Sondergebietsflächen eine vollflächige Geländeaufhöhung auf ca. 3,60 m üNN (Sohlhöhe der notwendigen Oberbauten) erforderlich ist, die bereits nach bisherigem Planungsrecht zulässig war und somit nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans ist. Sämtliche in diesem Zuge erforderlichen Genehmigungen bzw. Befreiungen wurden bereits erteilt oder in Aussicht gestellt.

#### **6.4.1 Schutzgut Boden**

Durch die Planrealisierung wird es im Bereich der Sondergebiete zu einem vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen kommen. Zudem verbleiben Risiken für den Boden durch Schadstoffeinträge insbesondere bei Störfällen und unsachgemäßem Umgang mit bodengefährdenden Stoffen.

Das natürlich gewachsene Bodengefüge wird durch die flächenhaften Auffüllungen und die anschließende großflächige Überbauung und weitgehende Versiegelung zerstört. Die Beeinträchtigungen durch Auffüllungen und Versiegelung sind jedoch bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan O-410 und somit vor Aufstellung dieses Bebauungsplanes zulässig, so dass hier keine zusätzlichen Beeinträchtigungen erfolgen werden.

Auf der festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft wird es durch die Errichtung des Verkehrslenkungsturms kleinflächig zu bau- und anlagebedingten Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen kommen.



Im Bereich der Straßenverkehrsflächen wird es nicht zu wesentlichen Auswirkungen des Planvorhabens auf das Schutzgut kommen, da hier keine flächenintensiven Neuversiegelungen durch Verkehrsflächen erforderlich sind.

Insgesamt wird es durch die Verkehrsmengenzunahme zu einer Erhöhung der Schadstoffeinträge in den Boden im Nahbereich des Plangebietes kommen. Diese Beeinträchtigungen sind nicht ausgleichbar.

In Relation zu bauplanungsrechtlich bereits zulässigen Beeinträchtigungen ergeben sich keine nennenswerten bzw. erheblichen Veränderungen.

#### **6.4.2 Schutzgut Wasser**

Durch das beschriebene Entwässerungskonzept zur Rückhaltung des Oberflächenwassers aus den Sondergebieten sowie den hierzu getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan können die Risiken eines erhöhten Oberflächenwasserabflusses weitgehend gemindert werden.

Infolge der Geländeaufhöhungen und der Überbauung gehen die im Bereich des Sondergebietes vorhandenen Gewässer (Entwässerungsgräben) verloren. Da es sich bei diesen Gräben jedoch um Funktionsgewässer zum Zweck der Entwässerung der Grünlandflächen handelt, sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes durch diesen Eingriff als gering zu bewerten.

Durch die flächenhafte Überbauung wird die Grundwasserneubildung insbesondere im Bereich der geplanten Gebäudekörper erheblich beeinträchtigt. Das geplante Entwässerungskonzept reduziert jedoch die Risiken für den Grundwasserhaushalt auf ein Minimum, da sämtliches im Bereich der Sondergebiete anfallendes Oberflächenwasser auch hier versickert wird, zu einem erheblichen Teil über versickerungsfähige Oberflächenbeläge direkt auf der Fläche.

Durch die Geländeaufhöhungen wird die Grundwasserüberdeckung deutlich erhöht. Das Risiko von bau- oder anlagebedingten Grundwasserverschmutzungen ist somit gering.

Durch die im Planungskonzept ausgeschöpften Möglichkeiten zur Eingriffsminimierung für das Schutzgut Grundwasser können Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes in angrenzenden Bereichen weitestgehend vermieden werden. Dennoch ist nicht vollständig auszuschließen, dass es möglicherweise zu Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes in angrenzenden Bereichen kommt. Hier ist in erster Linie das naturnahe Blankenburger Holz zu nennen. Durch die von der Stadt Oldenburg im Blankenburger Holz eingerichteten Peilbrunnen zur Grundwasserbeobachtung können etwaige Veränderungen des Grundwasserhaushaltes dokumentiert werden.

Die geplante Errichtung des Verkehrslenkungsturms führt infolge der lediglich punktuellen Art der Bebauung nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes.

Insgesamt wird es durch die Verkehrsmengenzunahme zu einer Erhöhung der Schadstoffeinträge in den Boden und somit in die grundwassernahen Deckschichten

im Nahbereich des Plangebietes kommen. Diese Beeinträchtigungen sind nicht ausgleichbar.

Unter Berücksichtigung der bereits zulässigen baulichen Nutzungen im Bereich der künftigen Sondergebietsflächen werden die Beeinträchtigungen für die Oberflächenwasserrückhaltung sowie den Grundwasserhaushalt durch das Planvorhaben weitgehend reduziert. Die Beeinträchtigungen übersteigen nicht das bereits durch den Bebauungsplan O-410 zulässige Maß, sondern durch die festgesetzte Art der Niederschlagswasserbewirtschaftung wird eine deutliche Minderung der Beeinträchtigungen im Vergleich zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan erreicht. Die Beeinträchtigungen sind daher nicht erheblich.

### **6.4.3 Schutzgut Klima/Luft**

#### **Klima/Mesoklima**

Durch das Planvorhaben gehen mikroklimatisch wertvolle Flächen für die Kalt- und Frischluftentstehung verloren. Infolge des Vorherrschens allochthoner Klimaeinflüsse ist jedoch nicht mit wesentlichen Auswirkungen auf das Mesoklima, wie z.B. zur Entstehung einer städtisch geprägten Hitzeinsel im Umfeld des Plangebietes zu rechnen. Hierzu tragen auch die in Kap. 6.3.3 dargestellten Minimierungsmaßnahmen bei.

Zur Ermittlung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes durch erhöhte Luftschadstoffbelastungen infolge der Verkehrsmengenzunahme wurde ein Luftschadstoffgutachten zum Bebauungsplan durch das Ingenieurbüro Lohmeyer, Karlsruhe, erarbeitet. Die wesentlichen Ergebnisse aus diesem Gutachten werden nachfolgend zusammengefasst wiedergegeben.

Die Untersuchung erfolgte für die Schadstoffe NO<sub>2</sub> und Feinstaub (PM 10). Die Beurteilung erfolgte im Vergleich mit geltenden Beurteilungswerten.

Die Immissionsberechnungen zeigen, dass deutliche Luftschadstoffbelastungen aufgrund der Verkehrsbelastungen auf der BAB A 29, der Holler Landstraße sowie der Stedinger Straße vorliegen.

An der Stedinger Straße werden sich die Belastungen durch Luftschadstoffe für den Planfall nicht wesentlich ändern. Im Nahbereich der Sondergebiete führt der Park- und Lieferverkehr zu leicht erhöhten Immissionen gegenüber dem Ist-Zustand, ohne jedoch Überschreitungen der geltenden Beurteilungswerte hervorzurufen. Entlang der Holler Landstraße sind zwischen den künftigen Sondergebieten und BAB A 29 durch die zusätzlichen Verkehrsmengen ebenfalls leichte Erhöhungen der Immissionen zu erwarten, ohne jedoch zu Überschreitungen der Beurteilungswerte zu führen.

Zusammenfassend kann somit festgestellt werden, dass durch das Planvorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der lufthygienischen Situation im Plangebiet sowie angrenzenden Bereichen zu erwarten sind.

### **6.4.4 Schutzgut Arten und Biotope**

Insgesamt gehen durch das Planvorhaben in erheblichem Umfang Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren und das Planvorhaben ist daher mit erheblichen Beein-

trächtigungen für das Schutzgut verbunden. Auch hier ist zu berücksichtigen, dass die Eingriffe in diese Lebensräume bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan O-410 zulässig waren und die Eingriffe in die nach § 28 a NNatG geschützten Biotop über eine Ausnahmeregelung im Rahmen der erforderlichen Baureifmachung der Bauflächen behandelt werden.

Neben dem Verlust von Lebensräumen können sich durch die zu erwartende Verkehrsmengenzunahme die von Straßen und Sondergebieten ausgehenden Störwirkungen in angrenzende Bereiche erhöhen.

Durch die Zunahme verkehrsbedingter Schadstoffe können Pflanzen und Tiere in angrenzenden Bereichen erhöhten Belastungen durch diese Schadstoffe ausgesetzt sein.

Zusätzlich können durch die von den Sondergebietsflächen und Verkehrslenkungsturm ausgehenden Lichtemissionen insbesondere dämmerungs- und nachtaktive Insekten anlocken. Hiervon können wiederum Lockwirkungen, z.B. auf Fledermäuse ausgehen, die sich hauptsächlich von diesen Tieren ernähren. Mögliche negative Beeinträchtigungen sind hier jedoch nicht zu erwarten.

#### **6.4.5 Schutzgut Landschaftsbild**

Durch das Einbringen weiterer technischer, landschaftsfremder Elemente im Bereich der Holler Landstraße / Werrastraße kommt es zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die Landschaft ist hier jedoch bereits stark durch angrenzende Gewerbebebauung, Verkehrswege sowie die vorhandene Hochspannungsfreileitung beeinträchtigt. Weitere Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild stellen auch die mit dem Planungsvorhaben verbundenen zusätzlichen Verkehrsbelastungen im öffentlichen Straßennetz dar.

Die Veränderung des Landschaftsbildes durch Einbringen landschaftsfremder Elemente ist nicht zu vermeiden. Die negativen Auswirkungen, die hierdurch verursacht werden, können jedoch mit entsprechenden Maßnahmen minimiert werden. Ein wichtiger Aspekt ist hierbei die Höhenbegrenzung der Baukörper auf ein landschaftsverträgliches Maß.

Zu berücksichtigen ist hierbei, dass durch den rechtskräftigen Bebauungsplan O-410 Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch gewerbliche bzw. industrielle Bebauung zulässig sind.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden mit der Errichtung des Verkehrslenkungsturms verbunden sein. Um seine verkehrslenkende Funktion erfüllen können, muss er für Verkehrsteilnehmer, die auf der BAB A 29 von Norden und Süden anreisen, in ausreichender Entfernung von der Anschlussstelle Oldenburg-Hafen sichtbar sein. Dies hat die unvermeidbare Konsequenz, dass er auch in angrenzenden Landschaftsräumen sichtbar sein und als störendes, landschaftsfremdes Element empfunden werden wird. Da er über die gesamte Öffnungszeit der Einzelhandelseinrichtungen in den Sondergebieten sichtbar zu sein hat, muss er beleuchtet werden und wird demzufolge auch während der Dämmerung bzw. bei Dunkelheit zu sehen sein.

Der Verkehrslenkungsturm wird insbesondere infolge des Fehlens von Gehölzkulis- sen östlich der BAB A 29 weithin sichtbar sein und diesen Landschaftsraum beeinträchtigen. Ebenso stellt das Bauwerk durch seine Nähe zur nördlichen Eichenallee (Naturdenkmal „Neuer Weg“) eine erhebliche visuelle Beeinträchtigung derselben dar.

Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sollen durch geeignete Kompensati- onsmaßnahmen ausgeglichen werden. Die Ermittlung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes findet sich in Kap. 2.4 der Begründung.

#### 6.4.6 Schutzgut Mensch

Zur Beurteilung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes hinsichtlich der Wohn- und Wohnumfeldfunktion werden die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung herangezogen. Verkehrs- und Gewerbelärm werden gesondert betrachtet.

##### Verkehrslärm

Hierzu werden nachfolgend zunächst die Emissionspegel im Untersuchungsgebiet an relevanten Abschnitten gegenübergestellt.

| Straße / Abschnitt                                       | Abschnitts-<br>Nummer gem.<br>Gutachten | Emissionspegel in<br>dB(A) tags |        | Erhö-<br>hung |
|--|---|---------------------------------|--------|---------------|
|  |   | (Ist)                           | (Plan) |               |
| BAB A 29, südlich AS Oldenburg-Hafen                     | 1.1                                     | 74,2                            | 74,6   | 0,4           |
| BAB A 29, südlich AS Oldenburg-Hafen                     | 1.2                                     | 74,8                            | 75,1   | 0,3           |
| Holler Landstraße, westlich KP 1, Stedinger Straße       | 3.1                                     | 63,3                            | 63,5   | 0,2           |
| Holler Landstraße, Zufahrt IKEA / Werra-<br>straße       | 3.3                                     | 61,8                            | 63,0   | 2,0           |
| Holler Landstraße, Lesumstraße-<br>Westrampe AS O.-Hafen | 3.5                                     | 64,1                            | 65,4   | 1,3           |
| Schulstraße  | 5.1                                     | 57,9                            | 58,0   | 0,1           |

Aus der Gegenüberstellung ist ersichtlich, dass die in Verbindung mit den geplanten Sondergebieten erzeugten Verkehrsaufkommen den Emissionspegel in den unter- suchten Straßenabschnitten um bis zu **2,0 dB(A)** erhöhen. Maßgeblich betroffen von der Erhöhung ist der Bereich der Holler Landstraße im Abschnitt zwischen der An- schlussstelle Oldenburg-Hafen und der neu auszubauenden Zufahrt zu den Sonder- gebieten an der Holler Landstraße.

Eine spürbare Erhöhung der Lärmbelastung ist erst ab einer Erhöhung des Emissi- onspegels um mind. 3 dB(A) gegeben (sog. Hörbarkeitsschwelle). Geringere Lärm- pegeländerungen vermag das menschliche Ohr nicht wahrzunehmen. Angesichts der ermittelten Erhöhung von max. **2,0 dB(A)** ist somit davon auszugehen, dass keine spürbare Erhöhung der Lärmbelastungen zu erwarten ist.

Im vorliegenden Fall lässt sich die Erhöhung des Beurteilungspegels bereits direkt aus dem Emissionspegel ableiten. Zur Überprüfung einer Überschreitung der maß- gebenden Orientierungswerte bzw. Grenzwerte sind im nachfolgenden die zu erwar-

tenden Lärmbelastungen als Beurteilungspegel (Summenpegel) für die derzeitige Situation und den Endzustand im Prognosehorizont 2017 gegenübergestellt.

Die nachfolgende Aufstellung zeigt eine Gegenüberstellung der zu erwartenden max. Beurteilungspegel (tags) im Plan-Zustand an repräsentativer Wohnbebauung im Einflussbereich des öffentlichen Straßenverkehrsnetzes (BAB A 29, Holler Landstraße, Schulstraße) gegenüber dem Ist-Zustand.

| Straße / Hs.-Nr. (Exposition, Gebäude-Seite) | Orientierungswert gem. DIN 18005 in dB(A) tags | Beurteilungspegel in dB(A) tags |        | Erhöhung |
|--|--|---------------------------------|--------|----------|
|  |  | (Ist)                           | (Plan) |          |
| Holler Landstraße Nr. 204 (NW)               | 65   | 59,2                            | 60,7   | 1,5      |
| Holler Landstraße Nr. 276 (NO)               | 60   | 66,8                            | 68,0   | 1,2      |
| Holler Landstraße Nr. 280 (NO)               | 60   | 67,0                            | 68,2   | 1,2      |
| Schulstraße Nr. 1 (NW)                       | 60   | 68,5                            | 68,6   | 0,1      |

Wie der Zusammenstellung zu entnehmen ist, werden bereits im Ausgangszustand die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau - an der direkt an die Verkehrswege angrenzenden Bebauung (Wohnen/Außenbereich) überschritten, soweit es sich um den direkten Einflussbereich der Holler Landstraße bzw. der Stedinger Straße handelt.

Es war daher im Zuge der schalltechnischen Untersuchung zu erörtern, inwiefern eine nicht mehr hinnehmbare Verschlechterung durch die ursächliche Lärmzunahme aufgrund des zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch den vorhabenbezogenen Verkehr der Sondergebiete (Plan-Zustand) eintreten wird.

Gemäß TA Lärm (Besondere Regelungen Punkt 7.4) sollen Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 m von dem Betriebsgrundstück durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich gemindert werden, soweit

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) (gemäß Aufrundungsregel ab 2,1 dB(A)) erhöhen,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Es müssen alle drei Kriterien erfüllt sein, bevor entsprechende Maßnahmen zu ergreifen sind. Im Rahmen der Untersuchung wurde nachgewiesen, dass die durch die Verkehrszunahme verursachte Pegelsteigerung an keinem Punkt mehr als 2,0 dB(A) beträgt. Somit werden zwar die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV weitergehend überschritten, die Pegelsteigerung ist jedoch geringer als 2,1 dB(A) und somit zumutbar und nicht erheblich.

## Gewerbelärm

Hauptquellen für Lärmemissionen von den Sondergebieten sind Fahrbewegungen von Kfz auf den Stellplatzanlagen sowie Lkw-Bewegungen auf dem Betriebsgelände. Gemäß schalltechnischer Untersuchung führen die festzusetzenden Sondergebiete bzw. die darin zulässigen Bauvorhaben nicht zu einer Überschreitung maßgebender Immissionsrichtwerte an der vorhandenen Wohnbebauung.

Die Immissionsrichtwerte, die nach TA Lärm mit 60 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts für Mischgebiete bzw. im Außenbereich zu berücksichtigen sind, werden nicht überschritten, sondern deutlich um mindestens 6 dB(A) unterschritten.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass es zu keinen verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen der Wohnfunktion angrenzender Bereiche durch Lärmbelastungen kommen wird. Ebenso werden in den nahgelegenen Naherholungsgebieten des Blankenburger Holzes und des Stadtwaldes keine erheblichen zusätzlichen Lärmbelastungen auftreten.

### 6.4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Der vorhandene Hochwasserschutz wird durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt. Der kulturhistorische Charakter des Deichverlaufes im Plangebiet wird durch die partiell erforderliche Abtragung bzw. Aufhöhung des Geländes erheblich beeinträchtigt.

Durch die Errichtung des Verkehrslenkungsturms in unmittelbarer Nähe zur Eichenallee „Neuer Weg“ wird der noch vorhandene kulturhistorische Charakter dieses Kulturdenkmals verfälscht. Diese Beeinträchtigung kann auch durch die Kompensationsmaßnahmen für die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes nicht ausgeglichen werden. Es verbleibt eine erhebliche Beeinträchtigung.

## 6.5 Wechselwirkungen

Im Einzelnen gibt es zwischen den Schutzgütern die folgenden wesentlichen Wechselwirkungen, wobei bestimmte Ursachen bzw. Wirkungen teilweise nur schwer voneinander unterschieden werden können. Es handelt sich bei den Wechselwirkungen vielmehr um Wirkungsgefüge. Auch Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen können über Wechselwirkungen positive Effekte für andere Schutzgüter entfalten.

### Boden

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden z.B. durch Umlagerung, Überdeckung und Versiegelung von Böden stehen über folgende wesentliche Wirkungswege in engem Zusammenhang mit den folgenden Schutzgütern:

- **Wasserhaushalt:** Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate, mögliche Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses,
- **Arten und Biotope:** Verlust bzw. starke Überprägung von bisher unversiegelten Flächen als Lebensräume von Pflanzen und Tieren, auch des Edaphons.
- **Klima/Lufthygiene:** Mögliche negative Beeinträchtigungen des Lokalklimas durch Verringerung verdunstungswirksamer, mesoklimatisch ausgleichend wirkender Flächen.

### Wasserhaushalt

Die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf das Schutzgut Wasser stehen in enger Beziehung zu den Auswirkungen auf folgende Schutzgüter:

- **Klima/Lufthygiene:** Negative Beeinträchtigungen des Lokalklimas durch zunächst erhöhten Oberflächenwasserabfluss und Verringerung verdunstungswirksamer, mesoklimatisch ausgleichend wirkender Flächen.
- **Arten und Biotope:** Durch Veränderungen des Wasserhaushaltes kann es zu standörtlichen Veränderungen für Tier- und Pflanzengesellschaften kommen.

### Klima/Lufthygiene

Es bestehen über folgende Wirkungszusammenhänge enge Wechselwirkungen mit folgenden Schutzgütern:

- **Boden:** Durch die Versiegelung von Flächen kommt es zu einer Verringerung klimatisch ausgleichend wirkender Flächen.
- **Wasser:** Die Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und Verringerung der Infiltration wirkt sich negativ auf das Mesoklima aus;
- **Arten und Biotope:** Die Verringerung der Vegetationsmasse ist mit einer Abnahme der Verdunstung und Infiltration verbunden, so dass der Verlust von Vegetation negative Auswirkungen auf das Lokalklima haben kann.
- **Mensch:** Die Erhöhung der Luftbelastungen durch Verkehrsmengenzunahmen kann zu Beeinträchtigungen des Wohn- und Naherholungsumfeldes führen.

## Arten und Biotope

Durch die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Arten und Biotope sind über Wechselwirkungen die folgenden Schutzgüter betroffen:

- **Boden:** Durch den Verlust von bewachsenen Bodenoberflächen bzw. die Zunahme versiegelter Flächen gehen auch Lebensräume für edaphisch lebende Tiere verloren.
- **Wasserhaushalt:** Mit dem Verlust bewachsener Bodenoberflächen sowie der hieraus resultierenden verringerten Infiltration ist eine verringerte Grundwasserneubildungsrate verbunden
- **Klima/Lufthygiene:** Die Verringerung der Vegetationsmasse ist mit einer Abnahme der Verdunstung und Infiltration verbunden, so dass der Verlust von Vegetation negative Auswirkungen auf das Lokalklima haben kann.
- **Landschaftsbild:** Der Verlust bewachsener Bodenoberflächen bzw. Vegetation sowie die Zunahme versiegelter Flächen führt zu einem Verlust von Grünstrukturen und einer stärkeren gewerblich-urbanen Prägung des Landschaftsbildes im engeren Umfeld des Vorhabengebietes.

## Mensch

Es bestehen enge Wechselwirkungen mit den Auswirkungen der Planung auf das/die

- **Klima/Lufthygiene:** Die Beeinträchtigungen durch das Planungsvorhaben bestehen in erster Linie in der Zunahme verkehrsbedingter Emissionen sowie der Zunahme versiegelter Flächen und wirken sich auch auf das Schutzgut Mensch aus.

## Landschaftsbild

Die Auswirkungen des Planungsvorhabens stehen in enger Wechselbeziehung zu den Wirkungen auf folgende Schutzgüter:

- **Arten und Biotope:** Der Verlust bewachsener Bodenoberflächen bzw. Vegetation sowie die Zunahme versiegelter Flächen führt zu einem Verlust von Grünstrukturen und einer stärkeren urbanen Prägung des Landschaftsbildes im engeren Umfeld des Vorhabengebietes.
- **Mensch:** Die stärkere gewerblich-urbane Prägung des Landschaftsbildes im engeren Umfeld kann zu einer Beeinträchtigung des Naherholungsumfeldes des Plangebietes führen.



## 6.6 Alternativen

### Alternativ-Standorte in Oldenburg

Aufgrund der Standortentscheidung des Investors für den Standort Oldenburg sowie der Notwendigkeit der Ansiedlung aus Gründen der Wirtschaftsförderung und der Schaffung von Arbeitsplätzen ist das Vorhaben im Gebiet der Stadt Oldenburg grundsätzlich alternativlos und nicht in Frage zu stellen. Im Zuge eines intensiven Standortsuchprozesses durch den Investor sowie die Stadt Oldenburg in den Jahren 2004 bis 2006 wurden im Gebiet der Stadt Oldenburg verschiedene potenzielle Baugrundstücke auf ihre Eignung zur Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses hin überprüft. In die Auswahl wurden auch bestehende Gewerbestandorte bzw. erheblich vorbelastete Standorte genommen, um vorhandene Freiflächen möglichst zu schonen. Hierzu gehörten neben der nunmehr avisierten Fläche u.a. die folgenden Standorte im Gebiet der Stadt Oldenburg:

- Oldenburg-Osternburg, Bremer Heerstraße / Oldeweg
- Oldenburg-Ofenerdiek, Krugweg
- Oldenburg-Etzhorn, Stubbenweg
- Holler Landstraße, östlich Werrastraße
- Holler Landstraße, Höhe Hemmelsbäcker Kanal
- Holler Landstraße, östlich BAB A 29 (Nähe Kompostierwerk)
- Holler Landstraße, westlich der BAB Anschlussstelle Oldenburg-Hafen
- Oldenburg-Wechloy, Pophankenweg
- Oldenburg-Osternburg, Sandweg

Prüfkriterien waren u.a. Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt, betriebliche Anforderungen des Investors, mögl. planungsrechtliche Restriktionen auf den Grundstücken, Verfügbarkeit der Grundstücke, Lage zum Einzugsgebiet und Realisierbarkeit der verkehrlichen Anbindung. Nachfolgend werden die wesentlichen Gründe für das Verwerfen der jeweiligen Alternativen dargestellt:

#### ➤ **Oldenburg-Osternburg, Bremer Heerstraße / Oldeweg**

Hier stand ein ausreichend großes Grundstück für ein Einrichtungshaus zur Verfügung, eine Grundstücksausnutzung gemäß den betrieblichen Anforderungen des Investors war jedoch durch die Lage des Grundstücks im Bereich der Anbauverbotszone gem. Bundesfernstraßengesetz nicht möglich.

#### ➤ **Oldenburg-Ofenerdiek, Krugweg**

Hier stand eine ausreichend große Grundstücksfläche zur Verfügung, es war jedoch absehbar, dass die bereits im Bestand unbefriedigende Verkehrssituation im Umfeld des Planstandortes auch durch Ertüchtigungsmaßnahmen nicht zufriedenstellend zu ertüchtigen gewesen wäre.

➤ **Oldenburg-Etzhorn, Wilhelmshavener Heerstraße / Stubbenweg**

Auch an diesem Standort war absehbar, dass die bereits im Bestand unbefriedigende Verkehrssituation im näheren Umfeld des Planstandortes auch durch Ertüchtigungsmaßnahmen nicht zufriedenstellend zu ertüchtigen gewesen wäre.

➤ **Holler Landstraße, östlich Werrastraße**

An diesem Standort hätte ein ausreichend großes Grundstück bemessen werden können, für Teilflächen des potenziellen Grundstücks bestand jedoch kein Veräußerungswille seitens des Eigentümers. Darüber hinaus bestand durch die Nähe zum Blankenburger Holz sowie die überwiegende Einstufung der Fläche als Landschaftsschutzgebiet eine erhebliche Konfliktbehaftung aus naturschutzfachlicher Sicht.

➤ **Holler Landstraße, Höhe Hemmelsbäker Kanal**

Hier hätte ebenfalls ein ausreichender Grundstückszuschnitt erreicht werden können, es bestand jedoch kein Veräußerungswille seitens des Grundstückseigentümers.

➤ **Holler Landstraße, östlich BAB A 29 (Nähe Kompostierwerk)**

Östlich der BAB A 29 standen ausreichend große und verkehrlich gut erschließbare Flächen zur Verfügung, die Nähe zur benachbarten Kompostieranlage hätte jedoch möglicherweise zu unzumutbaren Geruchsbelästigungen beim Betrieb des Einrichtungshauses geführt. Daher wurde der Standort verworfen.

➤ **Holler Landstraße, westlich der BAB Anschlussstelle Oldenburg-Hafen**

Sowohl die Grundstücksgröße als auch der Grundstückszuschnitt ließen an diesem Standort unter Berücksichtigung der Anbauverbotszone gem. Bundesfernstraßengesetz keine zufriedenstellende Grundstücksausnutzung zu.

Auch hier lag durch die Nähe zum Erholungsschwerpunkt „Oldenburger Stadtwald“ sowie durch die Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes eine erhebliche Konfliktbehaftung aus naturschutzfachlicher Sicht vor.

➤ **Oldenburg-Wechloy, Pophankenweg**

Die Größe und der Zuschnitt des avisierten Plangrundstückes am Pophankenweg hätten einer ersten Studie zufolge keine zufriedenstellende Grundstücksausnutzung zugelassen, zumal ca. 2 ha der Gesamtfläche bewaldet waren. Hierdurch lag eine hohe Konfliktbehaftung aus landschaftsökologischer und stadtklimatologischer Sicht vor. Darüber hinaus wäre die Herstellung einer leistungsfähigen öffentlichen Erschließung des Grundstückes nur mit erheblichen, unverhältnismäßig hohen Aufwendungen für den Investor realisierbar gewesen.

➤ **Oldenburg-Osternburg, Sandweg**

Der Standort wäre aus verkehrlicher Sicht gut erschließbar gewesen. Da für einen Teil der avisierten Fläche jedoch kein Veräußerungswille seitens des Eigentümers bestand, war kein zufriedenstellender Grundstückszuschnitt zu erzielen.

## Verkehrslenkungsturm

Der Verkehrslenkungsturm muss aus Gründen einer maximalen Funktionserfüllung möglichst nah an der Anschlussstelle Oldenburg-Hafen an der BAB A 29 positioniert werden, da von hier die meisten Kunden der geplanten Einzelhandelseinrichtungen anfahren werden. Auf der avisierten Fläche für diesen Turm sind verschiedene Belange gegeneinander abzuwägen. Zunächst besteht gem. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in 40 m Abstand zur Autobahn (gemessen vom äußeren Fahrbahnrand) ein generelles Verbot für bauliche Anlagen. Darüber hinaus bedürfen gemäß § 9 (2) bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde. Hiervon konnte angesichts der Höhe und der Art des geplanten Bauwerkes nicht ausgegangen werden. Der 100 m breite Streifen entlang der BAB A 29 bzw. der Anschlussstelle schied somit für eine Positionierung des Turms aus.

Im Hinblick auf die Positionierung des Turms zeigten sich zwei wesentliche Konflikte: Einerseits würde durch einen Standort in der Nähe des Naturdenkmals „Neuer Weg“ dessen natur- und kulturhistorische Bedeutung beeinträchtigt bzw. verfälscht, andererseits sollten Beeinträchtigungen der Wohnfunktion bzw. des Wohnumfeldes (z.B. durch Lichtemissionen) für das Kleinsiedlungsgebiet südlich der Holler Landstraße möglichst vermieden werden.

Im vorliegenden Fall wird den Belangen der Wohnnutzung der Vorzug gegenüber der kultur- und naturhistorischen Bedeutung des Naturdenkmals „Neuer Weg“ gegeben.

### 6.7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung von Umweltauswirkungen (Monitoring)

Durch das Planvorhaben ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Kultur- und Sachgüter sowie das Landschaftsbild. Während die Beeinträchtigungen des kulturhistorischen Charakters der Eichenallee „Neuer Weg“ nicht kompensiert werden können, sollen die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Maßnahmen zur Verbesserung der Landschaftsbildqualität (z.B. Gehölzpflanzungen) im Stadtgebiet Oldenburgs kompensiert werden. Diese Maßnahmen sind durch die Stadt Oldenburg einer regelmäßigen Erfolgskontrolle zu unterziehen.

Für den Grundwasserhaushalt werden infolge der maximal möglichen Eingriffsminimierung keine Beeinträchtigungen angrenzender Bereiche erwartet. Dennoch können die durch die Stadt Oldenburg im Bereich des Oldenburger Stadtwaldes betriebenen Grundwasserpeilbrunnen dazu dienen, mögliche langfristige Veränderungen des Grundwasserhaushaltes zu dokumentieren.

Die Überwachung der Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (z.B. Grundstückseingrünung, Beleuchtung, Entwässerung) erfolgt durch die ordnungsbehördlichen Stellen der Stadt Oldenburg.

## 6.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans O-765 – Holler Landstraße sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses, eines Bau- und Gartenfachmarktes sowie eines Küchenmöbelfachmarktes und die hierzu erforderlichen Ertüchtigungsmaßnahmen im öffentlichen Straßennetz an der Holler Landstraße im Osten Oldenburgs geschaffen werden.

Hierzu werden im Bebauungsplan auf den westlich der Werrastraße gelegenen Flächen zwei Sondergebiete festgesetzt. Ferner ist auf einer weiter östlich an der BAB A 29 gelegenen Fläche die Errichtung eines Verkehrslenkungsturms beabsichtigt. Das Planungsrecht für diesen Turm soll ebenfalls im Rahmen des Bebauungsplans geschaffen werden.

Die geplanten Sondergebietsflächen liegen an der Holler Landstraße westlich der Werrastraße. Sie haben eine Größe von ca. 15,2 ha. und werden im Ausgangszustand nahezu vollständig von Grünland eingenommen. Für die Flächen liegt bereits gewerbliches bzw. industrielles Baurecht gemäß Bebauungsplan O-410 vor.

Für das IKEA-Ansiedlungsvorhaben wurden in den Jahren 2004 –2006 verschiedene Standorte in der Stadt Oldenburg auf ihre Eignung überprüft. Prüfkriterien waren Grundstücksgröße, -zuschnitt und -verfügbarkeit, betriebliche Belange des Investors, verkehrliche Erschließbarkeit und in Verbindung hiermit mögliche Konfliktbehaftungen aus umweltfachlicher Sicht. Am nunmehr gewählten Standort können einerseits die betrieblichen Belange des Investors berücksichtigt werden, andererseits kann der Standort über die nahegelegene BAB A 29 hervorragend verkehrlich erschlossen werden. Zudem liegt hier durch den bislang rechtskräftigen Bebauungsplan O-410 der Stadt Oldenburg bereits gewerbliches bzw. industrielles Baurecht vor.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation bzw. der Vorbelastungen sowie der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen sind für den Bereich der geplanten Sondergebiete keine zusätzlichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft über das bisher zulässige Maß zu erwarten. Hiervon ausgenommen sind die Eingriffe in die gemäß § 28 a NNatG geschützten Biotope zur Baureifmachung der Bauflächen, für deren Beseitigung bereits ein gesonderter Antrag auf Ausnahme durch die Stadt Oldenburg gestellt worden ist.

Ebenso entstehen erhebliche Beeinträchtigungen des als kulturhistorisch bedeutsam eingestuften Deichverlaufes entlang der Werrastraße und der Holler Landstraße.

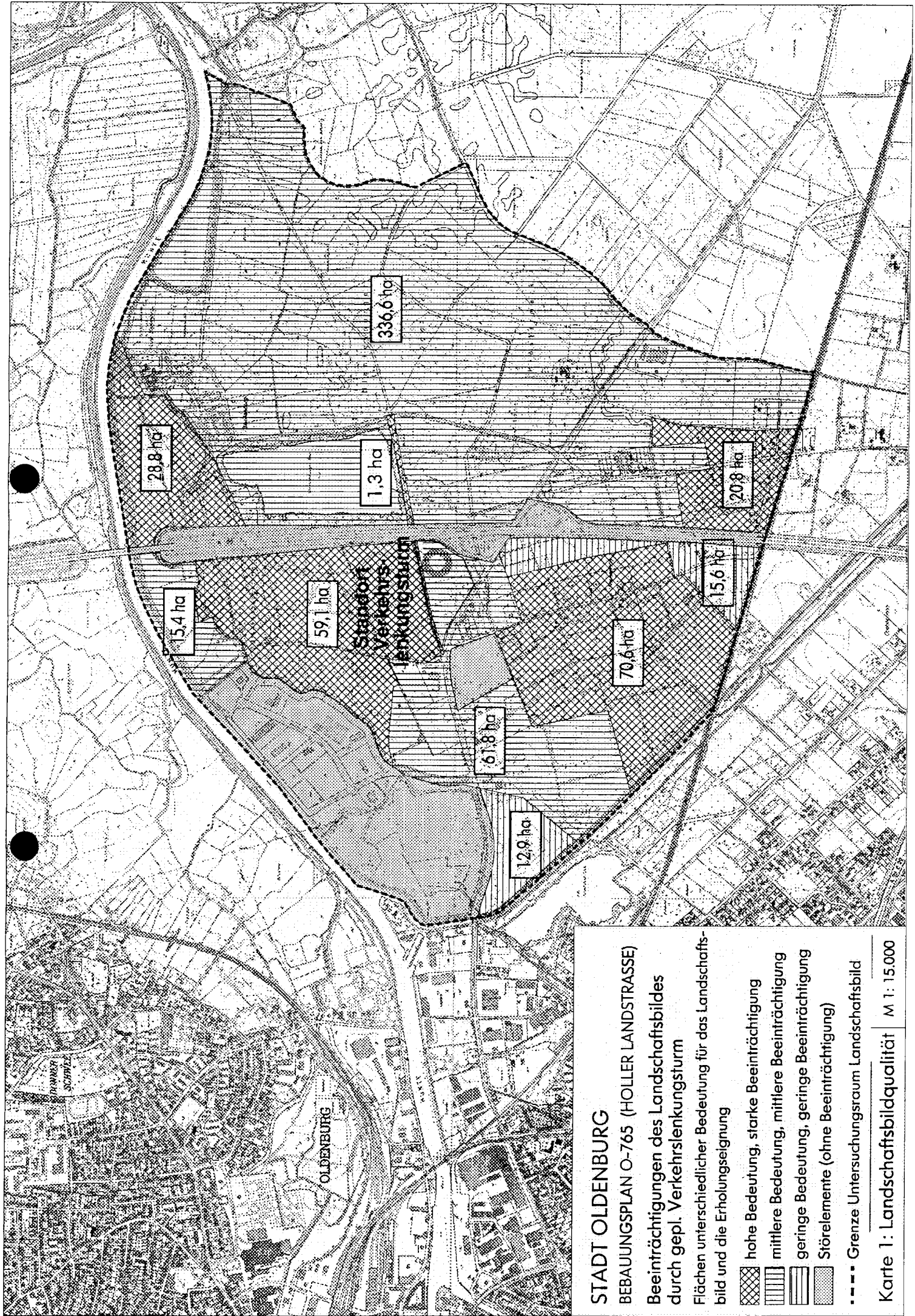
Infolge der Verkehrsmengenzunahme auf der Holler Landstraße wird es zu einer Erhöhung verkehrsbedingter Luftschadstoff- und Lärmimmissionen innerhalb des Plangebiets sowie im näheren Umfeld kommen, die sich jedoch in einem tolerablen Bereich bewegen.

Durch die Errichtung des Verkehrslenkungsturms im östlichen Teil des Plangebietes wird es zu erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes im näheren und weiteren Umfeld kommen, da dieser Turm weithin sichtbar sein wird und als störendes, landschaftsfremdes Element empfunden werden wird. Diese Beeinträchtigungen sollen durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Durch seine Nähe zum Naturdenkmal „Neuer Weg“ (Eichenallee) wird der Verkehrslenkungsturm ebenfalls den kultur- und naturhistorischen Charakter des Denkmals beeinträchtigen.

Unter Berücksichtigung der mit dem Ansiedlungsvorhaben verfolgten Ziele der Stadt Oldenburg, die örtliche Wirtschaft zu fördern und neue Arbeitsplätze zu schaffen, wird diesem Belang mit der vorliegenden Planung der Vorzug gegenüber den Belangen von Natur- und Landschaft, des Landschaftsbildes, sowie kulturhistorischen Belangen gegeben.

## 6.9 Verzeichnis der verwendeten Unterlagen

- Landschaftsrahmenplan der Stadt Oldenburg, 1994
- Landschaftsplan Stadt Oldenburg, 1996
- Bodenkarte von Niedersachsen, Blatt 2815 Oldenburg, Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung, 1990
- Visualisierung des IKEA-Sign-Towers am Standort BAB-Anschlussstelle Oldenburg-Hafen, *Vorabzug*, WERFT 6 Gbr, Düsseldorf
- Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan O-765 „Holler Landstraße“ in Oldenburg, Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge Sitz Münster GmbH, Juni 2006
- Orientierendes Baugrundgutachten IKEA Einrichtungshaus in Oldenburg, KÜHN Geoconsulting GmbH, Bonn, März 2006
- Luftschadstoffgutachten zum Bebauungsplan O-765 „Holler Landstraße“ in Oldenburg, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe, Juli 2006
- Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan O-765 – Holler Landstraße – der Stadt Oldenburg








### STADT OLDENBURG

BEBAUUNGSPLAN O-765 (HOLLER LANDSTRASSE)

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch gepl. Verkehrslenkungsturm

Flächen unterschiedlicher Bedeutung für das Landschaftsbild und die Erholungsseignung

-  hohe Bedeutung, starke Beeinträchtigung
-  mittlere Bedeutung, mittlere Beeinträchtigung
-  geringe Bedeutung, geringe Beeinträchtigung
-  Störelemente (ohne Beeinträchtigung)
-  Grenze Untersuchungsraum Landschaftsbild

Karte 1: Landschaftsbildqualität M 1: 15.000