Stadt Oldenburg in Holstein

Umweltbericht

zur Satzung über den

Bebauungsplan Nr. 19, 4. Änderung

für das Gebiet: „Gewerbegebiet Am Voßberg“

Satzungsentwurf / November 2008

Architektur + Stadtplanung
Ewers Dörnen + Partner
Oldenburg i.H.

Umweltbericht gem. § 2a des Baugesetzbuches

I N H A L T

1. Einleitung
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
3. Zusätzliche Angaben
4. Abwägungsergebnis

1. Einleitung

1.1 Angaben über den Standort und Art und Umfang der Planung

Der Plangeltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung liegt im Osten der Stadt Oldenburg i.H.
Er umfasst eine Größe von rd. 18,2 ha. Davon sind bis auf wenige Flurstücke alle Grundstücke gewerblich genutzt.

Die Struktur innerhalb des Plangebietes ist geprägt durch gewerbliche Betriebe sowie durch Einzelhandelsbetriebe.
Entlang der Landesstraße 59, der Straße -Rehkamp- sowie um den Verbrauchermarkt herum sind breite, visuell bedeutende Gehölzstreifen (Bäume und Sträucher) vorhanden. An der Straße –Rehkamp- befinden sich die Gehölzstrukturen (Bäume) auf dem öffentlichen Straßenland.

Das Plangebiet ist komplett anthropogen (durch den Menschen) beeinflusst.

Das Umfeld des Plangebietes ist geprägt durch gewerbliche Nutzungen bzw. noch unbebaute Gewerbegrundstücke im Norden, durch landwirtschaftlich genutzte Flächen im Osten und Süden sowie durch eine unbebaute Fläche westlich des Verbrauchermarktstandortes, die derzeit als Bolzplatz genutzt wird und im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt ist.

Die bisherigen Festsetzungen für das Plangebiet verfügen über unzureichende Regelungen hinsichtlich der Steuerung des Einzelhandels, was dazu geführt hat, dass der Einzelhandel einen wesentlichen Teil der Nutzungen im Plangebiet einnimmt.
Ziel der Planung ist deshalb die Sicherung der bestehenden Nutzungsstruktur in einer aufeinander abgestimmten Form sowie die Regelung der Einzelhandelsnutzung im Kontext mit der beabsichtigten städtischen Einzelhandelsentwicklung.

Aufgrund der Überplanung bestehender Bauflächen / Strukturen ist eine Standortalternativprüfung nicht erforderlich.

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Bebauungsplan-Änderung

<u>Sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden</u>

Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Grund und Boden über den bereits planungsrechtlich zulässigen Rahmen hinaus erfolgt nicht.

<u>Umweltschutzziele</u>

Im Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (1999) liegt der Ostteil des Plangeltungsbereiches (der Verbrauchermarkt sowie die Straße -Am Rathsland-) am Rande eines Wasserschongebietes.
Im Regionalplan (2004) für den Kreis Ostholstein befindet sich das Planungsgebiet im „baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes“ sowie der Ostteil des Plangeltungsbereiches im „Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz“ (s .o.).
Im Landschaftsrahmenplan (2003) für den Kreis Ostholstein ist für den Ostteil des Plangeltungsbereichs ein Wasserschutzgebiet geplant (s. o.).

Die Zielplanung des Landschaftsplans der Stadt Oldenburg in Holstein enthält folgende Aussagen zum Plangeltungsbereich und dessen unmittelbarer Umgebung:

- Bauflächen
- Archäologisches Denkmal an der L 59
- Pflanzung und Ergänzung von straßenbegleitenden Baumreihen an der L 59, an den Straßen –Rehkamp- und -Am Rathsland-
- Gehölzstreifen an der Ost- bzw. Westseite des Verbrauchermarkt-Grundstücks

Der Landschaftsplan sieht Grenzen der baulichen Entwicklung insbesondere am Süd- und Ostrand des Gewerbegebietes entlang der heutigen B-Plangebietesgrenze vor. Sie reicht dort bis an die L 59 bzw. bis an die Straße –Rehkamp- heran.

Die Bebauungsplan-Änderung umfasst ein vorhandenes, planungsrechtlich bereits überplantes Bau-(Gewerbe-)gebiet. Für das Gewerbegebiet gibt es insofern gültige Planaussagen, die eine Bebauung / Versiegelung dieser Flächen schon heute zulassen und zwar auf der Grundlage der zum Zeitpunkt der jeweiligen Satzungsbeschlüsse gültigen BauNVO (hier: BauNVO 1962 bis 1977). Die damals festgesetzten, teilweise geringeren GRZ-Werte dienten der Bestimmung zur hochbaulichen Umsetzung von Hauptanlagen. Lagerplätze, Stellplätze usw. konnten nach Bedarf, ohne Anrechnung ihrer Grundfläche auf die zulässige Grundfläche, errichtet werden. Nebenanlagen wurden nicht in die GRZ-Berechnung einbezogen. Insofern ergab sich bisher die Möglichkeit, Baugrundstücke massiv auszunutzen bzw. zu versiegeln. Durch die nunmehr festgesetzte GRZ von 0,6 ergibt sich unter Berücksichtigung der so genannten Kappungsgrenze ein möglicher Versiegelungsgrad von 0,8.
Die Änderung bereitet keinen Eingriff in die Natur und die Landschaft vor, da die Eingriffe schon vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind und zulässig waren.

Im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine nach § 25 LNatSchG geschützten Biotope vorhanden. Im Plangebiet ist jedoch ein archäologisches Denkmal an der L 59 als geschütztes Objekt zu nennen.

Zum Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan aufgestellt worden. Das Erfordernis zur Aufstellung eines Grünordnungsplanes ist generell im Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) verankert.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Schutzgutweise Beschreibung von Bestand, Umweltauswirkungen sowie Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich

<u>Schutzgut Mensch</u>

Bezüglich des Schutzgutes Mensch steht der Immissionsschutz im Vordergrund der Betrachtung.

Im Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblich belästigenden Gewerbebetriebe, die nach den §§ 5 ff. BImSchG i. V. m. der 4. BImSchV genehmigungsbedürftig wären. Grundsätzlich dürfen in einem Gewerbegebiet auch nur Betriebe und Anlagen etabliert werden, die nicht erheblich belästigend wirken. Dennoch ist die Verträglichkeit der zulässigen Betriebe und Anlagen im Gewerbegebiet mit den Nachbarschaftsstrukturen abzugleichen. Aufgrund der langjährigen Entwicklung des

Gewerbegebietes und der Umgebungsstrukturen können jedoch keine erheblichen Immissionsauswirkungen festgestellt werden.

Aus Sicht des Schallschutzes sind die nächstliegenden Wohngebäude im Bereich der Straßen -Am Rathsland / Hasenkuhle-, nördlich des Verbrauchermarktstandortes, relevant. Festsetzungen zum Schallschutz sind jedoch nicht erforderlich. Zum einen handelt es sich im Bestand um genehmigte, in Ausübung befindliche Betriebe. Zum anderen kann bei Flächen, die noch nicht bebaut sind und wo die Art der künftigen Betriebe noch nicht bekannt ist, gem. der DIN 18005 davon ausgegangen werden, dass die Schallabstrahlung von den Flächen einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60 dB(A) erreicht. Im Rahmen der 5. Änderung des B-Planes Nr. 19 wurde auf der Grundlage dieser Annahme bereits nachgewiesen, dass bspw. von dem noch unbebauten Flurstück 18/89 keine Überschreitungen der Tages- und Nachtwerte (Orientierungswerte nach der DIN 18005) verursacht werden.
Die noch entwicklungsfähigen Flurstücke 18/184, 18/185 und 18/89 liegen zudem rd. 250 m bis 350 m entfernt von der o. g. Wohngebietslage. Nach dem Abstandserlass NRW sind in dieser Entfernung Betriebsarten der Abstandsklasse V bis VII gelistet. Diese Betriebsarten umfassen bereits die üblichen Arten von Betrieben in Gewerbegebieten.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein vorhandenes Gewerbegebiet. Für den Baugebietstyp –Gewerbegebiet- gilt, dass er zum einen an einer örtlichen bzw. überörtlichen Hauptverkehrsstraße liegen muss / soll, damit der gewerbliche Verkehr bspw. nicht über Wohnstraßen abgewickelt wird; zum anderen ist städtebaulich die Lage eines Gewerbegebietes an einer überörtlichen Straße positiv zu bewerten. Immissionsrelevante Nutzungen werden damit gebündelt.

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch eine ungeordnete Abfall- oder Abwasserentsorgung sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden

Besonders geschützte geowissenschaftlich schützenswerte Objekte (sog. GeoschOb) befinden sich nicht im Plangebiet.

Geologisch vorherrschend sind vor allem Geschiebelehm und Geschiebemergel. Als Bodenarten dominieren Parabraunerde und Pseudogley.
Aus den geologischen Gegebenheiten resultiert eine eingeschränkte Eignung der Flächen zur Versickerung des Oberflächenwassers.

Der Kreis teilte mit, dass für das Gewerbegebiet „Am Voßberg“ derzeit kein Eintrag im Altlastenkataster vorliegt. Da im Kreis Ostholstein kein flächendeckendes Altlastenkataster besteht und hier Gewerbe angesiedelt sind bzw. waren, auf denen mit umweltbelastenden Stoffen umgegangen wird oder wurde, wird darauf hingewiesen, dass bei stillgelegten oder umgenutzten Gewerbeflächen, auf denen mit umweltbelastenden Stoffen umgegangen wurde, ein Altlastverdacht nicht ausgeschlossen werden kann. Es ist vor einer Umnutzung zu untersuchen, ob der Untergrund oder das Grundwasser verunreinigt sind. Die Untersuchung soll sich auf branchenübliche Schadstoffe beschränken.
Es liegen somit keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor, die eine Kennzeichnungspflicht in der Flächennutzungsplan-Änderung begründen.

Schutzgut Wasser

Es sind keine Oberflächengewässer im Plangeltungsbereich vorhanden.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird der Abwasserbehandlungsanlage Lütjenbrode ordnungsgemäß zugeführt.

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird den Regenwasserrückhalteteichen nördlich des Verbrauchermarktes, westlich der Straße Am Rathsland und südlich der Göhler Chaussee, nördlich der Bahntrasse zugeführt. Aufgrund der immer häufiger auftretenden Starkniederschläge der letzten Zeit wird die Stadt die künftige Situation beobachten. Sollte sich herausstellen, dass die derzeitige Kapazität der Regenwasserrückhalteteiche nicht ausreicht, so besteht jeweils ein Erweiterungsflächenpotenzial.

Schutzgut Pflanzen

Der Grünordnungsplan des Landschaftsarchitekten G. ter Balk sagt folgendes aus:

„Grundstücke, die bereits von Gewerbebetrieben bzw. Einzelhandelsbetrieben genutzt werden, sind zum Großteil nahezu vollständig mit Pflaster bzw. Asphalt versiegelt oder teilversiegelt (Schotter, Schotterrasen).

Großflächige Bereiche, die nicht für Stellplätze oder als Hoffläche genutzt werden, sind auf diesen Flurstücken i. d. R. als repräsentatives Grün mit Zierrasen belegt, während lineare Randbereiche mit Ziersträuchern (u.a. Rosen, Berberitze, Cotoneaster, Heckenkirsche, Schneebeere, Fingerstrauch) bepflanzt sind.

Das Flurstück 18/89 wird ackerbaulich genutzt. Im Ackerrandstreifen entlang der „Feldstraße“ hat sich eine Grasflur mit Brombeergebüschen entwickelt.

Die Flurstücke 18/82, 18/83 und 18/143 sind unbebaut und unterliegen der natürlichen Sukzession, so dass sich dort Gras- und Staudenfluren etabliert haben. Ein Hauptbestandteil ist die Brennessel, die auf erhöhten Nährstoff- und Stickstoffeintrag hinweist. Auf dem Flurstück 18/143 befinden sich außerdem Brombeergebüsche sowie vereinzelter Birkenaufwuchs, während sich auf den anderen o. g. Flurstücken ein Birken- und Weidengebüsch gebildet hat. Teile des Flurstücks 18/11 werden augenscheinlich seit einiger Zeit nicht mehr gepflegt und sind der natürlichen Sukzession überlassen. Hier beginnt sich ebenfalls eine Gras- und Staudenflur zu entwickeln.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs lassen sich neben den bereits oben beschriebenen Ziersträuchern drei Kategorien von flächigen Gehölzstrukturen unterscheiden:

- Sträucher und Großsträucher, die vorwiegend als lineare frei wachsende Hecken auftreten und noch relativ jung erscheinen
- Gebüsche aus ausgewachseneren Sträuchern und Großsträuchern mit jüngeren Bäumen, ebenfalls meist linear
- Gehölze aus vorwiegend mittelalten Bäumen mit Strauchunterwuchs

Zu der ersten Kategorie zählen beispielsweise die freiwachsenden Hecken entlang der östlichen und westlichen Grenze des Flurstücks 13/21 (...), deren Hauptbestandteile heimische Sträucher und Großsträucher wie Hartriegel, Schneeball, Schlehe, Strauchrose, Hasel und Holunder sowie einzelne Bäume sind und deren Erscheinungsbild dem eines „bunten“ Knicks ähnelt.

Weniger strukturreich und teilweise lückenhaft erscheinen beispielsweise die Strauchbestände entlang der Nord- und Westseite des Flurstücks 18/11 sowie entlang der Ostseiten der Flurstücke 18/75 und 18/29. Hier dominieren Strauchrosen, Holunder und Weißdorn. Die Gehölze haben sich vermutlich auf den „Restflächen“ der Flurstücke eigenständig angesiedelt und wurden nicht angepflanzt, so dass sich momentan ein lückenhafterer Eindruck ergibt.

Zu den Gehölzstrukturen der zweiten Kategorie zählen ebenfalls vorwiegend lineare Strukturen entlang Grundstücksgrenzen (Nord- und Ostseite Flurstück 18/185, Nordseiten Flurstücke 18/138, 18/112 und 18/111, Ostseite Flurstück 18/115) sowie einige flächige Bestände wie auf dem Flurstück 18/142 oder 18/82. Es handelt sich hierbei vorwiegend um ältere, also bereits ausgewachsenere heimische Sträucher und Großsträucher wie Schlehe, Sanddorn, Strauchrosen und Hasel mit jungen Bäumen wie Weiden, Kirschen und Ahorn.

Die dritte Kategorie von Gehölzstrukturen umfasst Bereiche mit vorwiegend heimischen Bäumen mittleren Alters mit Strauchunterwuchs. Diese Kategorie findet man insbesondere als linearen Gehölzstreifen entlang der L 59, wobei dieser nicht durchgehend sowie nicht gleichmäßig dicht ausgebildet ist. Einige Bereiche könnten hier nachgepflanzt werden, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu erzeugen. Als Hauptarten sind hier Ahorn, Weide, Esche, Kirsche, Hainbuche und Buche zu nennen.
Weitere Gehölzbestände der dritten Kategorie finden sich auf dem Hügelgrab (Flurstück 19/4) sowie auf dem Flurstück 13/22 nördlich des Verbrauchermarktes, das einen Teil des Feldgehölzes zur Abschirmung der nördlich angrenzenden Wohnbebauung darstellt. Das Feldgehölz besteht vorwiegend aus Eiche, Ahorn, Hainbuche, Birke, Holunder, Hartriegel und Hasel.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich einige Einzelbäume, die teilweise innerhalb der oben beschriebenen Gehölzstrukturen stehen.
Entlang der Straße „Am Vossberg“ stehen in Teilbereichen in unregelmäßigem Abstand einige junge Linden alle auf privatem Grund. In einem weiteren Teilstück, entlang des Flurstücks 29/15 (Straßenmeisterei), ist eine Mehlbeerenreihe gepflanzt worden. Ein straßenbegleitender Grünstreifen auf öffentlichem Grund, beispielsweise zwischen Gehweg und Fahrbahn, ist nicht vorhanden.

Als Baumreihen sind weiterhin Erlen und Mehlbeeren entlang der Ostgrenze des Flurstücks 29/15 (Straßenmeisterei) sowie eine unregelmäßige Pappelreihe auf dem Flurstück 18/11 zu nennen.“

Insbesondere die Gehölzstreifen entlang der Landesstraße 59 und der Straße –Rehkamp- sowie im Umfeld des Verbrauchermarktes sind hervorzuhebende Grünstrukturen.

<u>Schutzgut Tiere</u>

Besonders und / oder streng geschützte Arten im Sinne des § 42 BNatSchG sind im Bereich der überplanten Bauflächen nicht zu erwarten.

Zwar wurden seitens der UNB Zugvögel beobachtet, die angrenzende Grünlandflächen im Außenbereich zur Nahrungsaufnahme aufgesucht haben; diese befanden sich jedoch nach Rücksprache mit der zuständigen Behörde vollständig außerhalb der Grenzen des Plangebietes bzw. des gesamten Gewerbegebietes.

Generell stellen die vorhandenen und erhaltenswerten Gehölzstrukturen als lineare und (klein-)flächige faunistisch-floristische Lebensräume wertvolle, gleichwohl isolierte Struktur- und Biotopvernetzungselemente dar.

Die Flächen mit halbruderalen Gras- und Staudenfluren bilden Rückzugsräume innerhalb des bebauten Gebietes, wenngleich sie einen hohen Nährstoffgehalt aufweisen.

Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet hat für das Klima eine untergeordnete Bedeutung. Es handelt sich weder um ein wichtiges Kaltluftentstehungsgebiet, noch liegen im Plangebiet wichtige Austauschbahnen.

Die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet werden durch einen hohen Versiegelungsgrad in den bereits bebauten Bereichen geprägt. In den bebauten Bereichen herrschen i. d. R. ungünstige klimatische Bedingungen mit geringer Luftfeuchtigkeit und hohen Tagestemperaturen vor.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen können durch Aufnahme und Bindung von Luftschadstoffen sowie durch Abgabe von Sauerstoff zur begrenzten Luftregeneration beitragen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird bereits zum jetzigen Zeitpunkt durch die vorhandenen baulichen Anlagen beeinflusst. Durch die Planung wird das Landschaftsbild nicht zusätzlich beeinträchtigt.

Die Gehölzstreifen entlang der Landesstraße 59 und der Straße –Rehkamp- sowie im Umfeld des Verbrauchermarktes sind hervorzuhebende Grünstrukturen, die die Gewerbebauten verdecken und die wesentlich zu einer Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild beitragen.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befindet sich ein geschütztes Hügelgrab. Erhebliche Auswirkungen der Planung auf die Hügelgrabfläche sind nicht zu erwarten, da diese Fläche nicht der Öffentlichkeit zugänglich ist.

Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzgütern bestehen vielfältige Wirkungszusammenhänge bzw. Austauschprozesse. Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erfolgen über verschiedene Wirkpfade, die sich in der Regel über mehrere Schutzgüter erstrecken und zu Wirkketten verkoppeln lassen.
In urbaner Umgebung werden die Wechselwirkungen insbesondere anthropogen, d. h. durch den Menschen beeinflusst.

Es lassen sich beispielhaft folgende Wirkketten aufzeigen:

Bodenversiegelung > Einschränkung der Grundwasserneubildung und erhöhter Oberflächenwasserabfluss

Bebauung > Veränderung des Landschaftsbildes

Lärmimmisionen > Einfluss auf den Menschen

2.2 Prognose

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Realisierung der Planung wird die bestehende Umweltsituation gegenüber dem jetzigen Zustand beeinträchtigt. Dieses gilt insbesondere für die derzeit noch nicht bebauten Grundstücke. Die Beeinträchtigungen können jedoch als unerheblich angesehen werden, zumal die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung bereits gegeben sind.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der planungsrechtliche Status-Quo erhalten bleiben.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die durch die Bauleitplanung erkennbaren Beeinträchtigungen der Umwelt sind vom Grundsatz her zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen.

Eine Vermeidung und Verringerung ist im vorliegenden Fall nicht mehr umsetzbar. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Eingriffe schon vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind und zulässig waren.
Erhaltenswerte Gehölzstrukturen werden jedoch planungsrechtlich gesichert. Dabei werden zugleich auch Pflanzmaßnahmen bestimmt, die gem. den vorherigen Planungen festgesetzt sind, aber bis dato nicht umgesetzt wurden oder wo vorhandene Gehölzstrukturen eine wichtige gliedernde Funktion übernehmen, so dass hier Nachpflanzungen aus Gründen der Binnenstrukturierung des Baugebietes für erforderlich gehalten werden.

Aus fachlicher Sicht ist der vorhandene Baum- und Gehölzstreifen auf dem Flurstück 8/11 kurzfristig umzuwandeln. Dazu ist das vollständige Fällen der derzeit noch vorhandenen Pappeln erforderlich (in der Vegetationsruhe 2008 / 2009). Als Ersatzpflanzung für die gefällten Pappeln sind Baumpflanzungen mit standortgerechten Laubbaumarten (in Reihe mit einem Abstand von mindestens 10 m und höchstens 12 m) vorzunehmen. Empfohlen werden folgende Arten:

Auswahl Bäume 2. Ordnung

Mehlbeere	Sorbus aria	Pflanzqualität: Hochstämme, 18 / 20 cm
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Pflanzqualität: Hochstämme, 18 / 20 cm
Traubenkirsche	Prunus padus	Pflanzqualität: Hochstämme, 18 / 20 cm

Auswahl Bäume 1. Ordnung

Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Pflanzqualität: Hochstämme, 18 / 20 cm

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

Um Art und Umfang der Umweltauswirkungen zu bestimmen und umweltfachlich sinnvolle Entwicklungen einschätzen zu können, wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens und der sektoralen Fachplanungen zunächst Bestandsaufnahmen vorgenommen. Zusätzlich wurden bereits vorliegende Unterlagen ausgewertet.

Die Umweltprüfung basiert neben der o. g. Bestandsaufnahme und deren Auswertung insbesondere auf den Äußerungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange über den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, auf Aussagen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Auswertung vorliegender Fachplanungen und –gesetze.

Nennenswerte Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben des Umweltberichtes sind nicht aufgetreten.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Umwelt sind nicht erheblich. Insofern sind entsprechende Maßnahmen zur Überwachung nicht erforderlich. Die Stadt wird jedoch darauf drängen, dass die durchzuführenden Pflanzmaßnahmen auch umgesetzt werden.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Plangeltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung liegt im Osten der Stadt Oldenburg i.H.
Die Struktur innerhalb des Plangebietes ist geprägt durch gewerbliche Betriebe sowie durch Einzelhandelsbetriebe.
Entlang der Landesstraße 59, der Straße -Rehkamp- sowie um den Verbrauchermarkt herum sind breite, visuell bedeutende Gehölzstreifen (Bäume und Sträucher) vorhanden. An der Straße –Rehkamp- befinden sich die Gehölzstrukturen (Bäume) auf dem öffentlichen Straßenland.

Das Plangebiet ist komplett anthropogen (durch den Menschen) beeinflusst.

Die bisherigen Festsetzungen für das Plangebiet verfügen über unzureichende Regelungen hinsichtlich der Steuerung des Einzelhandels, was dazu geführt hat, dass der Einzelhandel einen wesentlichen Teil der Nutzungen im Plangebiet einnimmt.
Ziel der Planung ist deshalb die Sicherung der bestehenden Nutzungsstruktur in einer aufeinander abgestimmten Form sowie die Regelung der Einzelhandelsnutzung im Kontext mit der beabsichtigten städtischen Einzelhandelsentwicklung.

Erhebliche Umweltauswirkungen werden durch die vorliegnde Planung nicht hervorgerufen bzw. erwartet.

4. Abwägungsergebnis

Die Stadt Oldenburg in Holstein geht davon aus, dass durch die Bauleitplanung keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes hervorgerufen werden. Daher ist die Planung als durchführbar zu bewerten.

Der Umweltbericht wurde mit Beschluss vom 25.09.2008 durch die Stadtverordnetenversammlung gebilligt.

Oldenburg in Holstein, ...

(Bürgermeister)