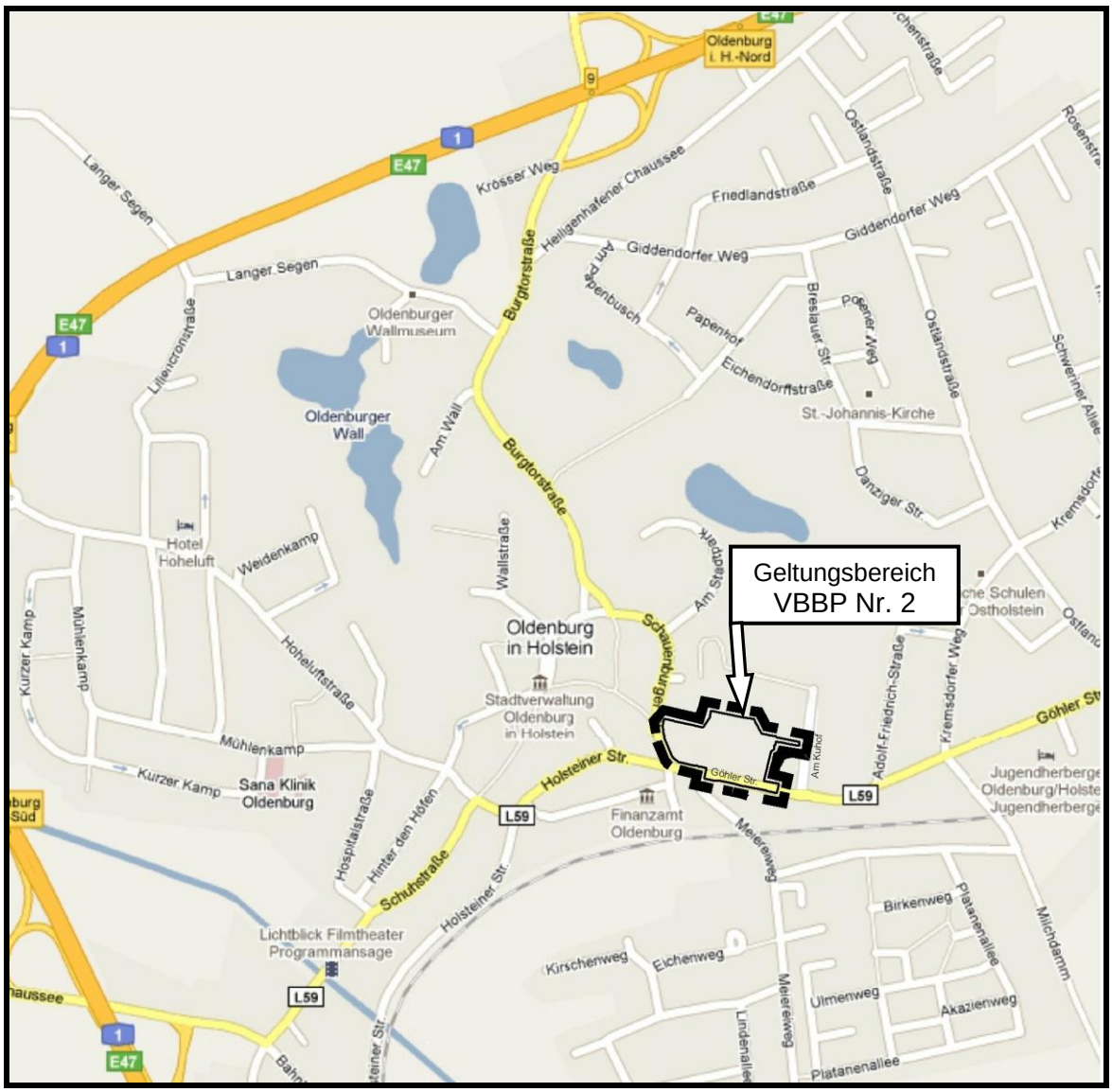
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2

Oldenburger Stadtmarkt-Zentrum

Gebiet östlich der Schauenburger Straße, südlich der Tennisplätze, der Tennishalle sowie der Freifläche vor der Sporthalle, westlich des AOK-Gebäudes an der Straße „Am Kuhtor“ und nördlich der Göhler Straße

Begründung



Stadt Oldenburg in Holstein

Stand: Satzung

Inhaltsverzeichnis

1. GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN 4
1.1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN 4
1.2 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN 5
1.3 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 5
1.4 ANGABEN ZUM BESTAND 6
2. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG 6
2.1 ANLASS DER PLANUNG 6
2.2 ZIELE DER PLANUNG 9
3. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES 10
3.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE USW 10
3.2 IMMISSIONSSCHUTZ 12
3.3 VERKEHR, VER- UND ENTSORGUNG 13
3.4 MAßNAHMEN ZUR ORDNUNG VON GRUND UND BODEN 14
4. UMWELTBERICHT 15
4.1 EINLEITUNG 15
4.1.1 KURZDARSTELLUNG DER INHALTE UND ZIELE DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 2 17
4.1.2 ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN 19
4.1.3 LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE BELANGE IN DER PLANUNG 20
4.1.4 PRÜFUNG DER UMWELTVERTRÄGLICHKEIT 21
4.1.5 UMWELTSCHUTZZIELE AUS EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BEDEUTUNG FÜR DEN BAULEITPLAN 21
4.1.5.1 FACHPLANUNGEN 21
4.1.5.2 FACHGESETZE 25
4.2 BEARBEITUNGSMETHODE ZUR BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN 26
4.2.1 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG 26
4.2.1.1 SCHUTZGUT MENSCH 26
4.2.1.2 SCHUTZGUT PFLANZEN 29
4.2.1.3 SCHUTZGUT TIERE 35
4.2.1.4 SCHUTZGUT BODEN 39
4.2.1.5 SCHUTZGUT WASSER 40
4.2.1.6 SCHUTZGÜTER KLIMA UND LUFT 41

4.2.1.7 SCHUTZGUT LANDSCHAFT 42
4.2.1.8 SCHUTZGÜTER KULTURGÜTER UND SONSTIGE SACHGÜTER 44
4.2.1.9 WECHSELWIRKUNGEN 45
4.2.2 PROGNOSEN ZUR ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES 45
4.2.2.1 ENTWICKLUNG BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 45
4.2.2.2 ENTWICKLUNG BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 46
4.3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN 47
4.3.1 BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN 47
4.3.2 BESCHREIBUNG DER MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN 47
4.3.3 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG 48
4.4. KOSTEN DER KOMPENSATIONSMAßNAHMEN 50
4.5 QUELLENVERZEICHNIS: 51
5. FLÄCHEN UND KOSTEN 51

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. seiner Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 21.12.2006, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993, die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 und die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009.

Obwohl das Plangebiet im Innenbereich der Stadt Oldenburg in Holstein liegt, der Innenentwicklung dient und die zulässige Grundfläche von 20.000 m² im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten wird, wird in formeller Hinsicht davon Abstand genommen, das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB anzuwenden. Es könnte der Hinderungsgrund des § 13 a Abs. 1, vorletzter Satz, BauGB vorliegen, in dem es heißt: „Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglich-keitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.“ Nach Landesrecht unterliegen Einzelhandelsvorhaben mit einer zulässigen Bruttogeschossfläche von mehr als 5.000 m², unabhängig von ihrer Lage im Innen- oder Außenbereich, einer derartigen Prüfung. Vorliegend wird eine Bruttogeschossfläche des Gesamtvorhabens von ca. 8.100 m², von denen mehr als 5.000 m² auf Einzelhandelsvorhaben entfallen, erreicht.

Zu berücksichtigen ist aber, dass das Landes-UVPG mit der darin enthaltenen UVP-Pflichtigkeit nicht anzuwenden ist, wenn - wie es hier der Fall ist - ein Vorhaben auf der Grundlage eines Bebauungsplanes beantragt wird. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass die Umweltbelange dann in angemessener Weise berücksichtigt sind, wenn eine Umweltprüfung im Rahmen der Bauleitplanung nach den Regelungen des BauGB erfolgt. Die Durchführung einer zweiten, parallelen Prüfung der Umweltschutzgüter würde zu keiner Verbesserung der Informationslage führen.

Im Ergebnis finden also die „normalen“ Vorschriften für die Aufstellung eines Bebauungsplanes, hier unter zusätzlicher Beachtung des § 12 BauGB wegen der Tatsache, dass es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, Anwendung. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Der Umweltbericht ist integrierter Bestandteil dieser Begründung. Eine parallele Prüfung der Umweltverträglichkeit nach dem Landes-UVPG erfolgt nicht.

Verfahrensschritte:	**Datum**:
Aufstellungsbeschluss	26.04.2010
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	20.09.2010
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	04.10. - 15.10.2010
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	18.11.2010
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	06.12.2010
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	08.12.2010 - 07.01.2011
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	21.02.2011

1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Nach der „Verordnung zum zentralörtlichen System“ vom 16. Dezember 1997 ist die Stadt Oldenburg in Holstein als „Unterzentrum mit Teilfunktionen von Mittelzentren“ eingeordnet.

Der aktuell verabschiedete Landesentwicklungsplan führt dazu aus: „Zentrale Orte. sind Schwerpunkte der wirtschaftlichen Entwicklung, der Siedlungsentwicklung, der Versorgungs-, Verwaltungs- und Bildungsinfrastruktur sowie des Angebotes an Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur und des Sports. Als solche sind sie zu sichern und zu stärken. Für die Bevölkerung ihres Verflechtungs-/Versorgungsbereichs sollen die zentralen Orte ... die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen entsprechend ihrer Einstufung sicherstellen. Die Versorgungseinrichtungen der zentralen Orte sollen vorrangig im engen räumlichen Siedlungszusammenhang mit dem Siedlungskern bereitgestellt werden.“

Nach dem Regionalplan für den Planungsraum II, Stand 2004, liegt die Stadt „im abgelegenen strukturschwachen ländlichen Raum. Zum Ausbau der zentralörtlichen Funktion sind die Umstrukturierung, Erweiterung und langfristige Stärkung der Stadt Oldenburg zu einem leistungsfähigen Dienstleistungs- und Versorgungszentrum anzustreben. Es ist sicherzustellen, dass an den bestehenden Einzelhandelsstandorten am Stadtrand Entwicklungen vermieden werden, die das Stadtzentrum schwächen.“

Der Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein (1998) führt aus, dass Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs sowie die Erweiterung vorhandener Betriebe in die Großflächigkeit hinein, wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in den zentralen Orten vorzusehen sind. In der Teilfortschreibung 2004 wird insofern präzisiert, dass Einzelhandelseinrichtungen, Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen zur Deckung des qualifizierten Grundbedarfs mit bis zu 5.000 m² Verkaufsfläche je Einzelvorhaben den Unterzentren mit mehr als 15.000 Einwohnerinnen und Einwohnern (E) im Nahbereich vorbehalten sind. Vorliegend umfasst der Nahbereich das Stadtgebiet von Oldenburg (9.663 E) sowie die Gemeinden Göhl (1.194 E), Gremersdorf (1.489 E), Heringsdorf (1.066 E), Neukirchen (1.157 E) und Wangels (2.227 E). Zum 31. Dezember 2008 wohnten im Nahbereich somit 16.796 Einwohnerinnen und Einwohner. Das Oldenburger-Stadtmarktzentrum (OSZ) mit einer Verkaufsfläche von ca. 4.517 m² befindet sich somit in Übereinstimung mit der Teilfortschreibung des Landesraumordnungsplans.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) dar. Die Festsetzung eines Kerngebietes (MK) im Rahmen dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht somit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

Im Ergebnis entspricht die vorliegende Planung somit den übergeordneten Planungsvorgaben.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 umfasst das Gebiet der Schwimmhalle am Schauenburger Platz und angrenzende Bereiche mit einer Größe, einschließlich der vorgelagerten Verkehrsfläche der Göhler Straße (L 59), von ca. 2,1 ha. Das Plangebiet ist gelegen im östlichen Zentrumsbereich der Stadt

Oldenburg, östlich der Schauenburger Straße, südlich der Tennisplätze, der Tennishalle sowie der Freifläche vor der Sporthalle, westlich des AOK-Gebäudes an der Straße „Am Kuhtor“ und nördlich der Göhler Straße.

1.4 Angaben zum Bestand

Die überplante Fläche ist bebaut mit einer Schwimmhalle und einem Postgebäude, die beide der beabsichtigten Planung weichen werden. Weite Teile der unbebauten Flächen werden für den ruhenden Verkehr genutzt. Grünstrukturen sind insbesondere im Süden, entlang der Göhler Straße und im Westen vorhanden. Außerhalb des Plangebietes grenzt im Osten das Verwaltungsgebäude der Allgemeinen Ortskrankenkasse (AOK) an, im Süden befinden sich, getrennt durch die Göhler Straße (L 59), das Finanzamt und gemischt, überwiegend zu Wohnzwecken, genutzte Gebäude. Im Westen, getrennt durch die Schauenburger Straße, schließt sich ein bis zum Markt erstreckender Fußgängerbereich, beidseitig umgeben von Läden, Dienstleistungsbetrieben und Gastronomie, an. Im Norden schließlich sind Sportplätze des Oldenburger Sportvereins (OSV), das OSV-Clubheim, Tennisplätze und -halle, die Großraumhalle sowie die Bibliothek anzutreffen.

Das Gelände ist in topographischer Hinsicht nur leicht bewegt. Es fällt im nördlichen Teil ohne Böschungskanten von Westen nach Osten von ca. 4,60 m über NN auf ca. 3,00 m über NN ab. Das Gefälle im südlichen Teil beträgt nur wenige Dezimeter.

Das Plangebiet ist verkehrsgünstig angebunden durch die L 59 sowohl an die örtlichen Verkehrswegeverbindungen, als auch an die B 202 und die E 47 (BAB A 1) als überörtliche Verkehrsbezüge.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Eine zeitgemäße Nutzung der Schwimmhalle mit Sauna und Massagebereich am Schauenburger Platz war in einem wirtschaftlich vertretbaren Rahmen nicht mehr möglich, so dass die Freizeiteinrichtung im Jahr 2006 geschlossen werden musste. An der aufwendig hergerichteten öffentlichen Freianlagenachse, die fußläufig die Sporthalle, Bibliothek, Tennishalle sowie das OSV-Clubheim im Norden und das Postgebäude und die Schwimmhalle im Süden erschließt, bietet das brachgefallene Gebäude einschließlich Grundstück am Einfallstor zur sich westlich anschließenden Altstadt ein nur wenig einladendes Bild. Insofern besteht die Notwendigkeit und zugleich Chance, durch eine Neugestaltung einen der zentralsten Standorte der Stadt aufzuwerten.

Vor dem Hintergrund der nahezu eindringlichen Aufforderung an die Stadt aus dem Regionalplan, den Ausbau der zentralörtlichen Funktion durch Umstrukturierung und Erweiterung langfristig zu stärken, sind in den letzten Jahren Überlegungen gereift, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Stadtmarktzentrum zu schaffen. Die eigens gegründete Oldenburger Stadtmarkt-Zentrum (OSZ) GmbH & Co. KG führte Markterhebungen durch und kam zu dem Ergebnis, dass allein das Grundstück der Schwimmhalle nicht ausreichen wird, will man dem Bestreben, die Stadt Oldenburg auch zukünftig als leistungsfähiges Dienstleistungs- und Versorgungszentrum erhalten, Folge

leisten. Als erforderlich für die Umsetzung stellte sich die Einbeziehung dem Schwimmhallengrundstück benachbarter Flächen heraus, namentlich des Postgrundstückes im Westen sowie eines Teils des AOK-Grundstückes im Osten. Sämtliche Grundstücke stellen sich in Anbetracht der Tatsache, dass es sich um einen Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt handeln wird, derzeit als untergenutzt dar.

Zur Flächenverfügbarkeit ist anzumerken, dass zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt hinsichtlich der in ihrem Eigentum befindlichen Flächen ein notarieller Kaufvertrag abgeschlossen worden ist, der die Umsetzung eines wesentlichen Bauabschnitts ermöglicht (1. Bauabschnitt). Mit der Post ist gleichfalls eine notarielle Vereinbarung getroffen. Hier gilt es aber zu berücksichtigen, dass Funktionsabläufe des Postdienstes und der Postverteilung weiterlaufen müssen und es der Regelung durch Bereitstellung von Übergangslösungen bedarf. Diese Abhängigkeit führt dazu, dass es im Rahmen der baulichen Umsetzung dazu kommen kann, dass nicht zeitgleich mit dem 1. Bauabschnitt auch auf dem Postgrundstück gearbeitet werden kann, sondern ein zeitlich verzögerter 2. Bauabschnitt die Folge sein könnte. Schließlich bedarf es noch einer Regelung zwischen der Stadt und der AOK über deren Grundstücksanteil im östlichen Teil des Plangebietes. Erforderlich ist dies aufgrund der Tatsache, dass derzeit das Schwimmhallengrundstück und benachbarte städtische Grundstücke durch Dauerparker genutzt werden, was nach Errichtung des OSZ nicht mehr möglich sein wird. Um einem offensichtlichen Mangel an öffentlichen Parkplätzen vorzubeugen, sollen solche auf der von der AOK zu erwerbenden Fläche bereitgestellt werden. Die neu zu errichtende Parkplatzanlage ist zwar nicht Gegenstand des Vorhabens OSZ als solchem, steht aber in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang, so dass sich der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auch auf diesen Bereich erstreckt.

Die für das OSZ vorgesehene Grundstücksfläche hat eine Größe von ca. 15.270 m², von denen ca. 7.085 m², in einem untergeordneten Anteil auch 2-geschossig, überbaut werden. Die Bruttogeschossfläche wird bei ca. 8.100 m² liegen. Angesiedelt werden ein Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.805 m², drei Shops mit Verkaufsflächen von ca. 220 m², 30 m² und 59 m², ein Cafe/Backshop mit ca. 203 m², ein Discounter mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.000 m² und zwei Fachmärkte mit Verkaufsflächen von jeweils ca. 600 m². Die Gesamtverkaufsfläche beträgt somit ca. 4.517 m², wobei das Cafe/der Backshop mit seinen ca. 203 m² in vollem Umfang als Verkaufsfläche berücksichtigt wurde, da die Aufteilung des Verkaufsanteils und des gastronomischen Anteils derzeit noch nicht feststeht.

An Dienstleistungen kommen die Post mit einer Nutzfläche von ca. 400 m², eine Apotheke mit einer Nutzfläche von ca. 200 m² sowie ein Fitnessstudio mit einer Nutzfläche von ca. 850 m² hinzu.

Durch die Errichtung des OSZ wird nicht nur der angrenzende Innenstadtbereich einkaufs- und wettbewerbstechnisch aufgewertet und gestärkt, sondern es wird auch einer Ansiedlung oder Weiterentwicklung von Einzelhandelseinrichtungen an peripheren Standorten vorgebeugt. Insofern wird sich die Planung aus dem in Aufstellung befindlichen Einzelhandelskonzept der Stadt Oldenburg ableiten, in dem die Innen-/Altstadt und das Stadtmarktzentrum als östliche Verlängerung als ein gemeinsamer zentraler Versorgungsbereich betrachtet werden.

Zentren erfüllen eine ganz besondere Funktion: Sie bieten Versorgungsmöglichkeiten, Bildungsangebote und Dienstleistungen in einer Dichte und in einem atmosphärischen Umfeld an, die in anderen Stadtbereichen, insbesondere in peripher gelegenen

Gebieten, nicht anzutreffen sind. Für Zentren im ländlichen Raum, wie bei der Stadt Oldenburg, ist diese erlebbare Urbanität im Stadtzentrum ein Alleinstellungsmerkmal in der Fläche, das es zu wahren gilt. Der effizienteste Ansatz dafür ist die räumliche Steuerung des Einzelhandelsbesatzes und dessen Qualität, weil der Handel mehr oder weniger die Grundlage für die Entwicklung weiterer Faktoren ist, deren Gesamtheit letztendlich den Zentrenbegriff ausfüllt. Das sind u. a. öffentliche Infrastrukturangebote, hoch qualifizierte private Dienstleistungen, technische Voraussetzungen für die leichte Erreichbarkeit, aber auch immaterielle Parameter, wie die „gute Lage“. Diese Faktoren haben sich in der Stadtentwicklung immer am merkantilen Zentrum orientiert und in der weiteren Folge besondere, das Zentrum markierende, hochwertige bauliche Ausgestaltungen hervorgebracht. Mit der Steuerung des Einzelhandels soll also letztendlich der zentrenbildende Synergieeffekt aus mehreren städtebaulichen Teilaspekten gesucht werden. Genau hieran arbeitet die Stadt mit dem in Aufstellung befindlichen Einzelhandelskonzept als städtebaulichem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

In den letzten Jahren hat sich der Handlungsbedarf in Oldenburg hinsichtlich der Steuerung des Einzelhandelsbesatzes deutlich verstärkt. Grund für den Steuerungsbedarf ist die sich seit Jahrzehnten vollziehende Änderung der Einzelhandelsstruktur und der damit einhergehende Funktionsverlust der Innenstadt. Zu verzeichnen sind auch der Rückgang kleinteiliger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb der Zentren und damit Einbußen bei den wohnungsnahen Versorgungsangeboten. Gleichzeitig sind in städtebaulich nicht integrierten Lagen zum Teil beachtliche Verkaufsflächen entstanden. Dem soll in angemessener Weise steuernd entgegengewirkt werden.

Steuerungsbedarf besteht sowohl

- hinsichtlich der Wahrung und Entwicklung eines für ein regionales Zentrum adäquaten Angebotes an Einzelhandelseinrichtungen und öffentlichen und privaten Dienstleistungen,

als auch

- hinsichtlich der Umsetzung eines städtischen Zentrenkonzeptes, das in abgestufter und funktionaler Weise urbane Funktionen und Leistungen standortgerecht steuert mit dem Ziel, eine tragfähige örtliche Zentrenhierarchie zu entwickeln.

Augenfälligstes Ziel der Planung wird der Erhalt und die Entwicklung zentraler Funktionen im Stadtzentrum (Innenstadt/Altstadt mit östlicher Erweiterung bis zum AOK-Gebäude), indem zentrenrelevante Einzelhandelsvorhaben gezielt auf diesen Bereich gelenkt werden. Darüber hinaus ist beabsichtigt, für das gesamte Stadtgebiet eine sinnhafte räumliche Rollenverteilung zu entwickeln mit Hilfe qualitativer Vorgaben, aber auch konkreter quantitativer Grenzen für Art und Größe zulässiger Einzelhandelseinrichtungen. Zudem ist ein planerischer Umgang mit vorhandenen großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in nicht integrierten Randlagen geboten, deren weiterer Bestand bzw. deren weitere Entwicklung in Einklang mit den Planzielen zu bringen ist. Dazu sind planungsrechtliche Instrumente jenseits der einfachrechtlichen Genehmigungsgrundlagen erforderlich, so dass nach Vorliegen des Einzelhandelskonzeptes ein strategischer Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2 a BauGB aufzustellen sein wird. Im Unterschied zu einfachrechtlichen Genehmigungsgrundlagen und räumlich begrenzten Baurechten der gegebenen Bebauungspläne möchte sich die Stadt Oldenburg ein Grundlagenwerk zulegen, das verbindliche und klare Rahmenbedingungen für die städtebauliche Steuerung des Einzelhandels formuliert, und zwar erkennbar abseits wettbewerblicher Eingriffe. Für das Stadtzentrum, zu dem

dann auch das Gebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 zählen wird, wird es nach der derzeitigen Sicht der Dinge keine Festsetzungen geben als offenes Entwicklungsangebot gegenüber allen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen.

2.2 Ziele der Planung

Die Bauleitplanung verfolgt das Ziel, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des OSZ zu schaffen, das einen Beitrag leisten wird, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung langfristig zu sichern und die zentralörtliche Versorgungsfunktion der Stadt Oldenburg auch zukünftig zu gewährleisten. Die Innenentwicklung wird gefördert, die Attraktivität und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches wird erhalten und gestärkt. Bisher steht die Altstadt wegen ihrer eher kleinteiligen Strukturen, deren Folge ein vergleichsweise geringer Verkaufsflächenbesatz ist, in starker Konkurrenz zu den übrigen, im Stadtgebiet verteilten, Standorten. Das OSZ wird sich auf den Kunden- und damit zugleich Käuferstrom in die Innenstadt durch Synergieeffekte positiv auswirken. Stadtmarktzentren der vorgesehenen Art sind, vergleichbar mit Kaufhäusern, frequenzfördernd und runden das Bild mit den in der Innenstadt bereits vorhandenen, leistungsstarken Läden und Fachmärkten ab.

Ein ganz wesentlicher Gesichtspunkt für die Anziehungskraft von auf eine Vielzahl von Kunden ausgerichteten Vorhaben ist die Bereitstellung ausreichender Flächen für den ruhenden Verkehr. Diesem Erfordernis wird durch ca. 190 Stellplätze auf dem Grundstück des OSZ und ca. 40 Parkplätze östlich davon Rechnung getragen. Die ausreichende Anzahl von Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge im Umfeld des Vorhabens unterstützt die positive, kundenfreundliche, innerstädtische Angebotssituation.

Durch die Konzentration des Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereich wird zudem angestrebt, die vorhandenen, gewerblich nutzbaren Flächen im übrigen Stadtgebiet für Handwerksbetriebe und das produzierende Gewerbe zu reservieren und dadurch ein preisgünstiges Angebot an Gewerbe- und Industriegebietsflächen zu erhalten. Handwerks- und Produktionsbetriebe sollen hier nicht mehr mit ertragsstärkeren Einzelhandelsbetrieben konkurrieren müssen.

Bei der Planung gilt es aber gleichermaßen, die sich abzeichnenden Konflikte zu bewältigen. Zu nennen sind insbesondere der Schallschutz durch die zunehmende Frequentierung, der Verkehr durch Zunahme und eine sich verändernde Einfahrtssituation im Bereich der Göhler Straße und naturschutzrechtliche Belange, da zahlreiche Bäume nicht erhalten werden können. Zu sämtlichen Themen sind Fachplanungen eingeholt und in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingearbeitet worden.

Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Stärkung der Innenstadt in ihrer Funktion als zentraler Versorgungsbereich und Steigerung ihrer Attraktivität;
- Gewährleistung der zentralen Versorgungsfunktion der Stadt Oldenburg für den Nahbereich;
- Vermeidung von Flächenverbrauch durch dezentrale Einzelhandels-ansiedlungen am Stadtrand;

- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung;
- Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt und Festsetzung von Ersatzpflanzungen;
- Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen;
- Beachtung der Anforderungen an die Verkehrssicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs durch Errichtung einer Linksabbiegespur und einer Lichtsignalanlage auf der Göhler Straße;
- Vermeidung von Suchverkehr durch Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen und Parkplätzen.

3. Inhalte des Bebauungsplanes

Vorliegend ist, auf anwaltliche Empfehlung, der Weg der Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB gewählt worden. Das eigentliche Vorhaben besteht in der Entwicklung des OSZ, für das eine Vorhabenträgerin in Form einer GmbH & Co. KG gegründet wurde. Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB sind einzelne Flächen außerhalb des eigentlichen Vorhabens in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen worden. Dabei handelt es sich um öffentliche Verkehrsflächen im Norden (Feuerwehrumfahrt), Osten (Parkplatzanlage) und im Süden (Neuorganisation auf der Göhler Straße). Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ist zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin ein Durchführungsvertrag vor dem Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abzuschließen. Neben den gesetzlich vorgeschriebenen Inhalten werden dort Vereinbarungen aufgenommen, die sich den Regelungsmöglichkeiten der Satzung entziehen, wie beispielsweise die nur eingeschränkte Möglichkeit zur Nachtanlieferung der Märkte.

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird gemäß § 7 BauNVO ein Kerngebiet (MK) festgesetzt, das seiner Zweckbestimmung nach „vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur“ dient. Von den in § 7 Abs. 2 und 3 BauNVO ansonsten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden **Tankstellen** im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, **Wohnungen** für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sonstige Wohnungen und sonstige Tankstellen als unzulässig ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Tankstellen liegt darin begründet, dass zeitgemäße Anlagen wirtschaftlich nur zu betreiben sind, wenn sie im Zusammenhang mit einem Wartungstrakt, einer Waschhalle sowie einem Shopbetrieb mit Imbiss betrieben werden. Für die hierfür erforderliche Flächenintensität ist das Plangebiet im Zentrum der Stadt Oldenburg zu wertvoll, um großflächig in Anspruch genommen zu werden. Der städtebauliche Lösungsansatz zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches wird durch eine Tankstellennutzung nicht erreicht.

Der Ausschluss sämtlicher Arten von Wohnungen begründet sich aus § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB heraus, wonach die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind. Die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Schall- und Schwingungstechnik Manfred Goritzka und Partner, Leipzig, vom 11. August 2010 basiert auf dem Vorhaben des OSZ, in dem keine Wohnungen vorgesehen sind. Die Prüfung an den vom Sachverständigen ausgewählten Immissionsorten außerhalb des Plangebietes an der Göhler Straße, Schauenburger Straße und Lankenstraße führt zu dem Ergebnis, dass die Immissionswerte allerorten unterschritten werden. Die Unterschreitung beträgt allerdings, insbesondere in der Nacht, an einigen Immissionsorten weniger als 1 dB(A), in einem Fall exakt 0,1 dB(A). Diese Tatsache legt die Vermutung nahe, wenn schon außerhalb des Plangebietes eine nur teilweise knappe Unterschreitung vorliegen wird, dass dies, bezogen auf die Immissionskontingente, für innerhalb des Plangebietes gelegene Wohnungen nicht der Fall sein wird. Soweit eine entsprechende Nachfrage nach Wohnraum im Zentrum von Oldenburg aufkommen sollte, gibt es geeignetere, durch die Art der Nutzung und vom Verkehr zurückgezogenere Standorte, um diese befriedigen zu können.

Schließlich ist zur Art der zulässigen Nutzung noch geregelt, dass die ansonsten in einem Kerngebiet allgemein zulässigen **Vergnügungsstätten** nur ausnahmsweise zulässig sind, wenn sie nach Art, Anzahl, Lage und Umfang einer typischen innerstädtischen Mischnutzung nicht widersprechen. Ein genereller Ausschluss von Vergnügungsstätten in einem Kerngebiet kommt nicht in Betracht. Städtebaulich begründbar ist aber ihre nur ausnahmsweise Zulässigkeit, damit Gemeinde und Bauaufsichtsbehörde ein Instrumentarium für den Fall besitzen, dass es durch Art, Anzahl, Lage und Umfang derartiger Einrichtungen zu einem „Kippen“ des hochwertigen Einkaufs- und Verweilbereiches kommen könnte.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch verschiedene Festsetzungen bestimmt. Hierfür wird in der Planzeichnung eine Unterscheidung in MK 1 und MK 2 vorgenommen. Für das Plangebiet (MK 1 und MK 2) gilt eine maximale **Grundfläche (GR)** von 7.500 m², die für hochbauliche Anlagen überbaubar ist. Die Architektenplanung sieht derzeit eine entsprechende Überbauung von ca. 7.135 m² vor. Der um ca. 365 m² größere Ansatz im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan trägt dem Gedanken Rechnung, etwas Spielraum zu haben, falls es durch Mieterwünsche zu geringfügigen Umplanungen kommt oder Nebenanlagen wie Einkaufswagen-Sammelboxen oder Einhausungen von Müllbehälterstandorten in die Grundfläche einzurechnen sind. Wegen des zwangsläufig hohen Anteils an versiegelten Flächen für Anlieferbereiche und die Stellplatzanlage mit ihren jeweiligen Zufahrten ist textlich festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche für diese Zwecke bis zu einer **Grundflächenzahl (GRZ)** von 1,0 überschritten werden darf.

Innerhalb des MK 1 sind **eingeschossige (I)** bauliche Anlagen mit einer maximalen **Firsthöhe (FH)** von 12 m über NN zulässig, was einer tatsächlichen Höhe über Gelände von ca. 7,50 m entspricht. Innerhalb des MK 2 sind maximal **zweigeschossige (II)** bauliche Anlagen mit einer Höhe von max. 15 m über NN zulässig. Die tatsächlich erreichbare Höhe beträgt somit ca. 10,50 m. Die vorgenommene Höhenbegrenzung fügt sich in den Rahmen der umgebenden Bebauung ein, so dass ein nicht Unruhe stiftendes Gesamtgefüge innerhalb des Stadtbildes gewährleistet ist. Die Baugrenzen berücksichtigen notwendige Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken und festgesetzten Anpflanz- und Grünflächen.

Es ist eine **abweichende Bauweise (a)** festgesetzt, die darin besteht, dass Hausformen mit einer Länge von mehr als 50 m Länge errichtet werden dürfen und an die aus der

Planzeichnung ersichtlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf. Dem Konzept der Architektenplanung wird dadurch Rechnung getragen.

Da das Stadtmarktzentrum als planerische und funktionale Einheit anzusehen ist, ist eine **Mindestgröße der Baugrundstücke** von 12.000 m² innerhalb der MK-Gebiete festgesetzt, so dass eine dem Planungswillen entgegenstehende Grundstücksteilung ausgeschlossen ist.

Es sind zwei **örtliche Bauvorschriften** in die Satzung aufgenommen worden. Diese betreffen **Dächer** und **Werbeanlagen**. So sind die sichtbaren Dachflächen der Hauptgebäude jeweils in einheitlicher Farbgebung zu gestalten, um einen optischen Blickanreiz zu vermeiden. Die Einheitlichkeit darf aus Gründen der Förderung des ökonomischen Umgangs mit Primärenergien nur für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie und/oder Photovoltaikanlagen oder für Dachbegrünungen unterbrochen werden. Mit Rücksicht auf die Lage des Kerngebietes an der Landstraße 59 und der Schauenburger Straße ist eine Mindestregelung bezüglich der Ausgestaltung von Werbeanlagen erforderlich, um zum einen Verkehrsteilnehmer nicht in verkehrsgefährdender Weise abzulenken, zum anderen der Erkennung der verschiedenen Nutzungen gerecht zu werden. Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von 15 m über NN auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. An baulichen Anlagen angebrachte Werbeanlagen dürfen diese nicht überragen. Generell gilt, dass reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht nicht erlaubt sind, soweit sie zur Göhler Straße oder zur Schauenburger Straße hin orientiert sind.

Von der Aufnahme weiterer örtlicher Bauvorschriften ist Abstand genommen worden, da die vorliegende Objektplanung als Ergebnis mehrerer Vorschläge die Zustimmung der Stadt Oldenburg erhalten hat. Gestaltungswünsche sind als Ergebnis des städtischen Mitspracherechts eingearbeitet worden.

3.2 Immissionsschutz

Das Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik Manfred Goritzka und Partner, Leipzig, hat im August 2010 zwei schalltechnische Untersuchungen im Zusammenhang mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erarbeitet. Diese betreffen den Neubau des Oldenburger Stadtmarkt-Zentrums und den neu zu errichtenden Parkplatz im Osten des Plangebietes.

a) Neubau des OSZ

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der geplanten Ansiedlung des Stadtmarktzentrums und der vergebenen Emissionskontingente sich keine schalltechnischen Konflikte ergeben werden. Folgende Anforderungen sind jedoch zu beachten:

- Während der Anlieferungszeit sind die LKW-Motoren abzustellen. Durch Anbringen von Hinweisschildern ist dem Rechnung zu tragen.
- Für die Fahrgassen der Stellplatzanlage ist eine Asphaltoberfläche oder ein schalltechnisch gleichwertiger Belag zu realisieren (z. B. Pflasterbeläge ohne Fase mit entsprechender Verlegung).

- Das abgestrahlte Schallspektrum der lufttechnischen Aggregate muss entsprechend dem Stand der Technik einzeltonfrei sein. Die sich aus dem Gutachten ergebenden Schallleistungspegel der Lüftungsanlagen sind einzuhalten. Änderungen in Bezug auf Lage oder Emissionshöhe sind mit dem Sachverständigen abzusprechen.
- Einkaufswagen-Sammelboxen sind dreiseitig geschlossen mit Dach auszuführen.
- Im Beurteilungszeitraum „Nacht“ (22:00 - 6:00 Uhr) ist die Anlieferung mit drei Transportern zulässig. Die Anlieferung mit LKW ist, unter Berücksichtigung des aktuellen Planungsstandes, nicht möglich.

b) Neubau des Parkplatzes

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung sind die Beurteilungspegel an den nächstgelegenen, schutzbedürftigen Nutzungen ermittelt worden, die durch die Emissioen des neu zu errichtenden, öffentlich gewidmeten Parkplatzes hervorgerufen werden (Parkplatzlärm). Die Ergebnisse der Schallausbreitungsberechnungen weisen aus, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an den zu betrachtenden schutzwürdigen Bebauungen um mehr als 10 dB(A) unterschritten werden. Es sind demzufolge keine Lärmvorsorgemaßnahmen mit dem Bauvorhaben umzusetzen.

3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Verkehr
Der im Plangebiet vorgesehene Parkplatz wird über die vorhandene Zuwegung von der Straße „Am Kuhtor“ aus angebunden. Für das Stadtmarktzentrum ist die Erschließung über eine neu zu errichtende Zufahrt von der Göhler Straße geplant. Das Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster, hat ein Verkehrsgutachten zum Neubau des Stadtmarkt-zentrums im August 2010 erarbeitet und kommt zu dem Ergebnis, dass bei Realisierung des OSZ die Einrichtung eines Linksabbiegestreifens in der Göhler Straße erforderlich sein wird. Dieser ist aus dem vorhandenen Linksabbiegestreifen in den Meiereiweg zu entwickeln. Der Linksabbiegestreifen in die Lankenstraße sollte nach Entfallen der Einmündung Schauenburger Platz verlängert werden. Zusätzlich ist die Einrichtung einer Lichtsignalanlage an der Zufahrt zum OSZ vorzusehen. Die Signalsteuerung des Untersuchungsabschnittes ist entsprechend der geänderten Verkehrsbelastungen und der erweiterten Koordinierung anzupassen.

Sollte nur der 1. Bauabschnitt umgesetzt werden, ist die Erschließung über einen vorfahrtgeregelten Knotenpunkt ohne Lichtsignalanlage gegeben. In diesem Fall sollte jedoch im Hinblick auf eine zukünftige Umsetzung des 2. Bauabschnitts eine Vorbereitung am Knoten durch Leerrohre etc. erfolgen, der die spätere Einrichtung einer Lichtsignalanlage vereinfacht.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung oder sonstigen Benutzung von mehr als 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante der Göhler Straße dauernd freizuhalten.
Die Anbindung an die örtlichen und überörtlichen Verkehrsbezüge ist ebenso gewährleistet wie an den öffentlichen Personennahverkehr.

Für den ruhenden Verkehr stehen im Plangebiet ca. 190 Stellplätze im Bereich des OSZ und ca. 40 Parkplätze für Dauerparker zur Verfügung.

Wasserversorgung
Die Versorgungshoheit liegt bei der E.ON Hanse AG. Das Leitungsnetz hat hydraulisch ausreichend dimensionierte Querschnitte, so dass die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Brauchwasser sichergestellt ist. Die Löschwasserversorgung erfordert 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden im Umkreis von 300 m. Löschwasser in ausreichender Menge kann aus vorhandenen und gfls. neu herzustellenden Hydranten entnommen werden.

Abwasserentsorgung

a) Regenwasser
Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Dachflächen wird - mangels einer Versickerungsmöglichkeit aufgrund der Bodenbeschaffenheit - zentral abgegeben. Gleiches gilt für das durch Reifenabrieb, Motorenrückstände und Streumittel belastete Oberflächenwasser der Hof- und Fahrflächen, für das vor Ableitung über den Regenwasserkanal in den Oldenburger Graben eine Reinigungsstufe mit eingeplant wird.

b) Schmutzwasser
Ein Anschluss an das bestehende Schmutzwassernetz der Stadt Oldenburg in Holstein ist möglich.

Fernmeldeeinrichtungen
Die Stadt Oldenburg in Holstein ist an das Netz der Deutschen Telekom AG, T-Com, angeschlossen.

Elektrische Energie
Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die E.ON Hanse AG. Der Bauherr hat mit dem Versorgungsunternehmen die erforderlichen Anschlusswerte rechtzeitig abzustimmen. Die Ausstattung von Dachflächen mit Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig.

Gas
Für die Gasversorgung ist der Zweckverband Ostholstein zuständig. Eine Anschlussmöglichkeit an vorhandene Einrichtungen ist vom Grundsatz her möglich. Details bedürfen der Absprache zwischen Bauherrn und Zweckverband.

Abfall
Im Vorwege des Abrisses ist für die Gebäude ein Schadstoffgutachten zu erstellen und der Abfallbehörde zur Verfügung zu stellen. Beim Abriss ist die Abfallbehörde zu beteiligen.

Die sich ansiedelnden Nutzer haben nach den Vorgaben des § 19 der Abfallwirtschaftssatzung im Kreis Ostholstein vorzugehen und die Abfall- und Wertstoffbehältnisse an den Sammeltagen zur Abholungung bereitzustellen.

3.4 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht beabsichtigt sind, können diese in Form notarieller Verträge durchgeführt werden.

4. Umweltbericht

4.1 Einleitung

Die Stadt Oldenburg i. H. stellt den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Oldenburger Stadtmarkt-Zentrum“ (kurz: OSZ) für das Gebiet der ehemaligen Schwimmhalle am Schauenburger Platz und angrenzender Flächen für das in der unten folgenden Abbildung dargestellte Gebiet auf. Eine nähere Vorhabenbeschreibung ist in Kapitel 1.1 gegeben.

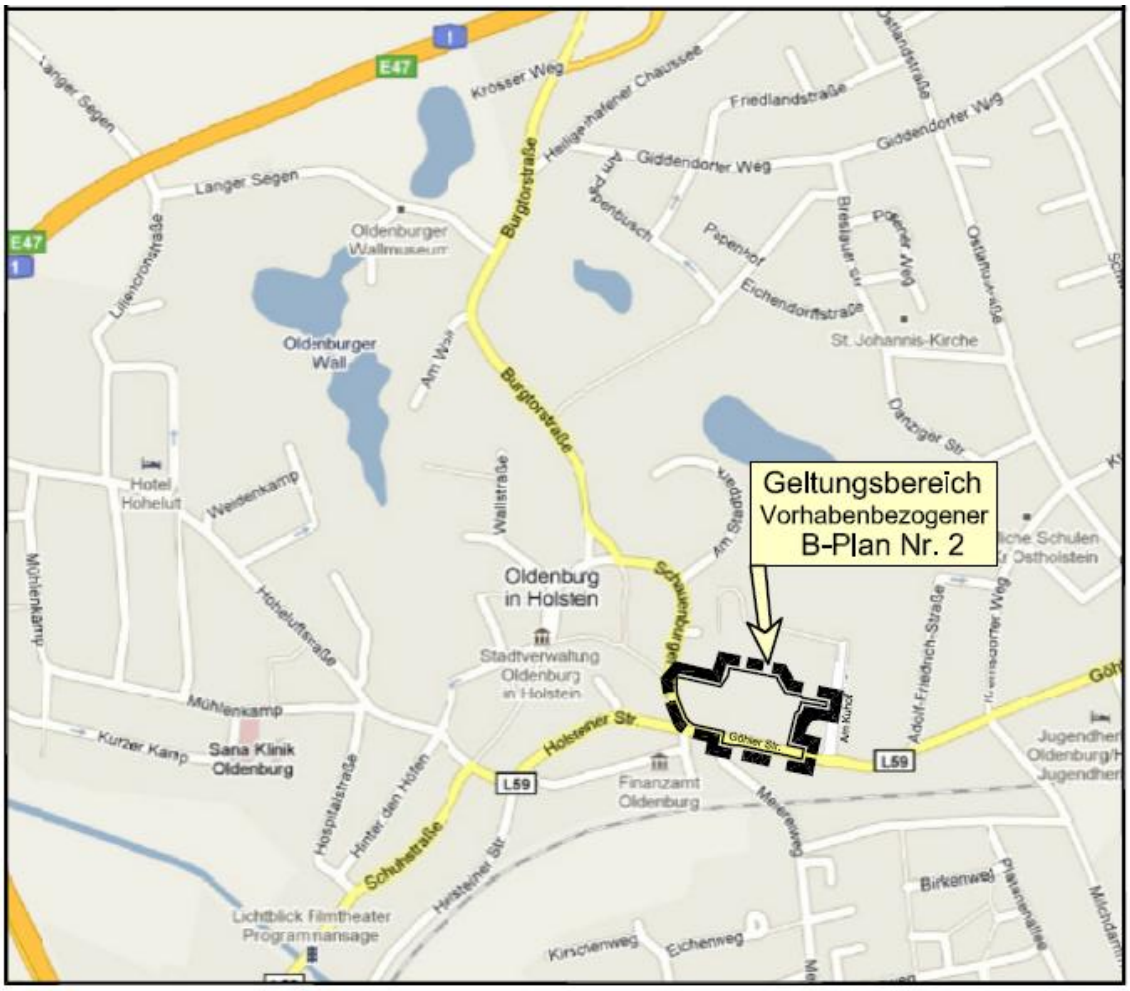


Abb.: In Aussicht genommene Abgrenzung des Plangebiets des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 (Grafik erstellt durch Büro für Bauleitplanung Uwe Czierlinski)

Im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich. Im Hinblick hierauf wird auch Gelegenheit gegeben zur Äußerung über den erforderlichen Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad.

Die nach Auffassung der Stadt derzeit verfügbaren und für die Bearbeitung vorgesehenen Bearbeitungsweisen sind in der hiermit vorliegenden Unterlage zusammengestellt.

Bisheriges Verfahren:

Zu den gemeindlichen Planungsabsichten fand eine frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB statt, durch die die von der Planung berührten Behörden, die sonstigen Planungsträger und die anerkannten Naturschutzverbände über die gemeindliche Planung mit Datum vom 20.09.2010 schriftlich informiert wurden.

Die Beteiligung erfolgte auch in Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (so genanntes „Scoping“). Zugleich wurden die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

Die Planungsanzeige nach § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz wurde durchgeführt. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurden der Stadt Oldenburg i. H. frühzeitig durch das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein in der Stellungnahme vom 13.10.2010 mitgeteilt. Demzufolge stehen der Planung keine Ziele der Raumordnung entgegen.

Im Rahmen des o. g. „Scoping-Verfahrens“ wurden schriftliche Stellungnahmen erbeten. Es wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die gemeindlichen Planungsabsichten vorgebracht, jedoch wurden einige weitere Klärungen für die Umweltprüfung gefordert:

- Der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr S-H, Niederlassung Lübeck, weist auf die Notwendigkeit einer Linksabbiegespur und eine fachgerechte Gestaltung der Kreuzung / Einmündungen hin.
- Das LLUR weist auf einige Punkte in der Schallimmissionsprognose hin – diese Punkte wurden bereits in einer Überarbeitung berücksichtigt.
- Der Kreis Ostholstein - Bauleitplanung - weist auf die Inhalte der Umweltprüfung hin, benennt die Notwendigkeit der Verträglichkeit mit dem Einzelhandel in der bestehenden Innenstadt, bittet um Klarstellung der Mindestgrundstückgrößen und erläutert, dass Detaillierungen der Pflanzgebote nicht festgesetzt werden können.
- Der Kreis Ostholstein - Gewässer- und Bodenschutz - und der Gewässer- und Landschaftsverband Wagrien-Fehmarn bitten um Beachtung der Abflussengpässe, insbesondere im nachgeordneten Genehmigungsverfahren.
- Der Kreis Ostholstein - Bauaufsicht und Brandschutz - spricht ausreichend zu messende Abstände zu anderen Nutzungen sowie die Löschwasserversorgung an.
- Der Zweckverband Ostholstein weist auf die Notwendigkeit zur Beachtung vorhandener Versorgungsleitungen hin.
- Die IHK Lübeck benennt die Notwendigkeit der Verträglichkeit mit dem Einzelhandel in der bestehenden Innenstadt
- Die AG-29 weist darauf hin, dass aufgrund möglicher Vorkommen geschützter Arten Überprüfungen hinsichtlich Fledermausvorkommen sowie einer vermuteten Möwenkolonie erforderlich werden. Verluste von Vogelbrutplätzen sind zu beachten.

4.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2 „Oldenburger Stadtmarkt-Zentrum“ dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Umstrukturierung vorhandener innerstädtischer Bauflächen. Nach Aufgabe der Nutzung der ehemaligen Schwimmhalle wird durch die Einbeziehung eines Gebäudes der Post sowie der in dem Bereich bestehenden Stellplatzanlagen, Grünflächen, weiteren Gestaltungsflächen und Zuwegungen (vgl. Abb.) die Entwicklung eines Einkaufszentrums geplant. Zur Sicherstellung der Verkehrsanbindung wird zudem ein Teil der „Göhler Straße“ in den Plangeltungsbereich einbezogen.

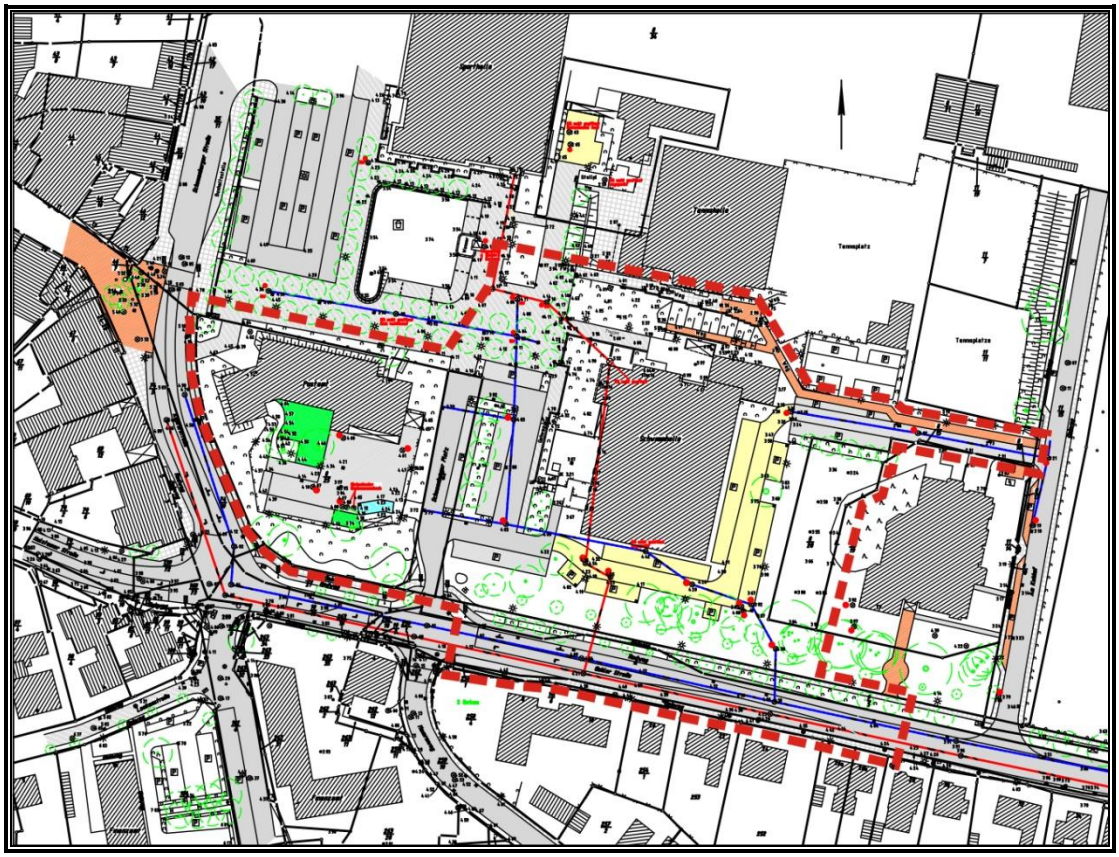


Abb. Auszug aus dem Lageplan „Bestand“ (Stand Vermessung RBA vom 29.06.2010) mit ergänzend dargestellter angestrebter Abgrenzung des Plangeltungsbereichs

Es ist beabsichtigt, den Gebäudebestand im Plangeltungsbereich zu entfernen und in maximal zwei Bauabschnitten ein Einkaufszentrum zu entwickeln.

Bauabschnitt 1 wird einen Vollsortiment Lebensmittel-Markt mit integrierten kleineren Shops, Café und Bistro-Shop umfassen sowie im Obergeschoss ein Fitnessstudio. Zur Göhler Straße wird eine Zufahrt neu hergestellt, über die eine Stellplatzanlage erreicht wird. Von der Stellplatzanlage wird ein Durchgang „Mall“ in nordwestliche Richtung zu bestehenden Freizeitanlagen und weiteren Stellplätzen hergestellt. An der nördlichen Seite wird die bestehende Zuwegung für die Feuerwehr erhalten und weiter entwickelt, so dass hierüber ein von der zuvor genannten Stellplatzanlage getrennter Stellplatzbereich angefahren werden kann.

Bauabschnitt 2 wird einen weiteren SB-Markt, zwei Fachmärkte sowie eine Teilfläche für eine Postfiliale sowie eine Apotheke einschließen. Die Stellplatzanlage des ersten Bauabschnitts wird zudem ergänzt. Der 2. Bauabschnitt wird gebildet, da für die derzeit hier ansässige Post-Verteilstelle noch ein neuer Standort gesucht wird.

Eine nordwestlich des Plangeltungsbereichs bestehende doppelte Baumreihe wird erhalten, jedoch an ihrem östlichen Ende gekürzt.

Entlang der Göhler Straße kann - anders als zunächst und auch zur Zeit der Durchführung des „Scopings“ nach § 4 Abs. 1 BauGB - die Erhaltung von Bäumen aus bestehenden Grünflächen nicht in jedem Fall umgesetzt werden, da hier bauliche Maßnahmen zur Herstellung der erforderlichen KFZ-Stellplätze und Arbeiten an vorhandenen und umzuverlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen notwendig werden. Der nicht zu umgehende Verlust an Gehölzen wird durch Baumpflanzungen entlang der Umfahrten sowie auf dem Stellplatzareal aufgefangen.

Voraussichtlich werden die Bruttogeschossflächen vom Erdgeschoss und vom Obergeschoss zusammen ca. 8.100 m² betragen. Eine Verkaufsfläche von ca. 4.517 m² ist geplant.

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen die Flurstücke 8/34 tlw., 8/25, 8/26, 8/28, 8/19 tlw., 8/15 tlw., 9/5 tlw., 10/10 tlw., 144/28 tlw. und 35/11 tlw. der Flur 6 in der Gemarkung Oldenburg i. H. von zusammen ca. 2,1 ha Größe.

Da die Umsetzung der obigen Planungsabsichten aufgrund in der in Aussicht genommenen Verkaufsfläche Auswirkungen auf die derzeitigen Verkehrsbelange und den Einzelhandel haben könnte, bedarf die Schaffung einer derartigen Verkaufsfläche und die städtebaulich verträgliche Entwicklung der Stellplatzanlage einer Bauleitplanung.

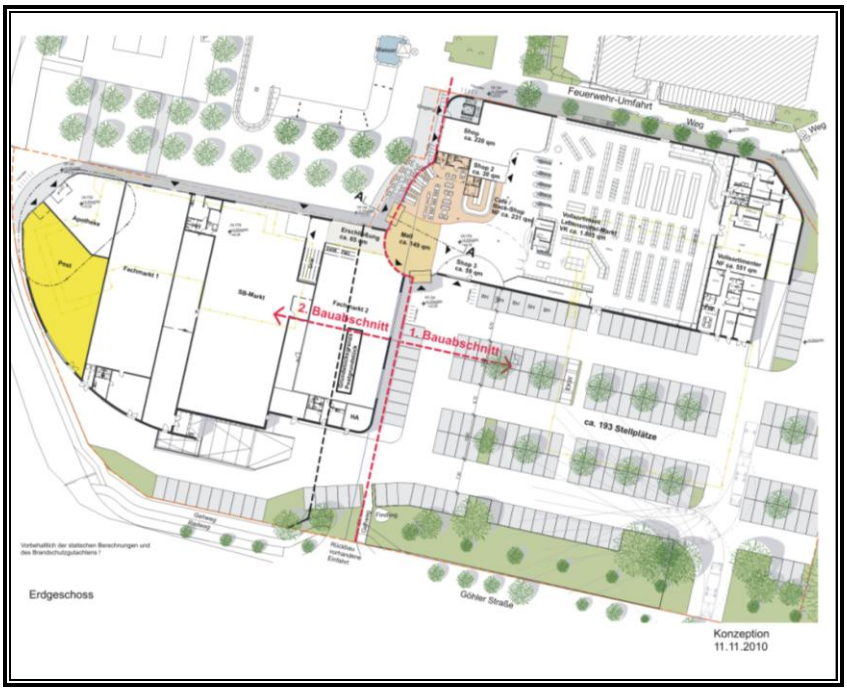


Abb. Auszug aus der Konzeption für die Erdgeschossebene zur Neustrukturierung des Areals mit einem Einkaufszentrum (Erstellt durch Rüdiger Nickel, Architekt, Lübeck)

Dabei sollen folgende Standortvorteile genutzt werden:

- Das Einkaufszentrum liegt innerhalb des Stadtgebiets in zentraler Lage, so dass das bestehende Zentrum ergänzt werden kann. Es wird vermieden, ein Einkaufszentrum in einer Stadtrandlage oder gar „auf der grünen Wiese“ zu entwickeln.
- Die ehemalige Schwimmhalle konnte nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden; das Gebäude ist in seiner bisherigen Form aufgrund seiner speziellen Nutzung nicht für andere Nutzungen in der Innenstadtlage geeignet.
- Es sind bereits in größerem Umfang KFZ-Stellplätze vorhanden. Diese können durch die Planung neu geordnet und ergänzt werden.
- Über die „Göhler Straße“ ist bereits eine Zufahrt für die Verkehrsanbindung vorhanden. Diese soll so verlegt werden, dass zum einen die künftige Stellplatzanlage gut angefahren werden kann und zum anderen eine Kreuzung mit dem gegenüber liegenden Meiereiweg vermieden wird.
- Von Westen kann das Gebiet fußläufig gut erreicht werden; es sind Fußgängerampeln zur Querung der Kuhtorstraße und der Kreuzung an der Holsteiner Straße vorhanden.
- Die grundsätzliche Eignung der Flächen für eine bauliche Nutzung ist bereits auf den Ebenen des Flächennutzungs- und Landschaftsplanung geprüft worden, wobei jedoch die Nachnutzung zuvor bestehender Nutzungen noch nicht erörtert worden ist.
- Im Rahmen der „Scoping“-Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden keine grundsätzlichen Bedenken von den beteiligten Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Stellen vorgebracht.

4.1.2 Anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Die Stadt Oldenburg i. H. geht aufgrund

- des derzeit leer stehenden ehemaligen Schwimmhallen-Komplexes,
- der Absicht, die bestehende Post-Verteilstelle zu verlegen
- und der somit ohne Nutzungsperspektive daliegenden Gebäude mit zugeordneten Frei- und Funktionsflächen,
- der Möglichkeit zur Einbeziehung einer Feuerwehrzufahrt am nördlichen Rand des Plangeltungsbereichs,
- der Möglichkeit zur Herstellung einer neuen Zufahrt zur Göhler Straße zur Optimierung der Verkehrsflüsse,
- der Möglichkeit zur Neugestaltung der für das Stadtbild wichtigen Grünflächen mit Baumbestand entlang der Göhler Straße
- und der Freiflächen mit einer Bedeutung die innerstädtische wohnungsnahe Erholung nordwestlich des Plangeltungsbereichs in Verbindung mit den nördlich gelegenen Sportstätten

davon aus, dass grundsätzlich andere Flächen für die Bereitstellung von Flächen für die Neustrukturierung für die innerstädtische Ansiedlung der hier vorgesehenen Einzelhandelsgeschäfte in einem Einkaufszentrum unter wirtschaftlicher Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur nicht in Frage kommen.

Die angestrebte Erhaltung eines Großteils des Altbaumbestands entlang der Göhler Straße kann nach einer Überprüfung durch ein Fachbüro aufgrund der Erfordernisse zur Neuherstellung der Verkehrsanbindung, der Herstellung von KFZ-Stellplätzen und der Betroffenheit bestehender Ver- und Entsorgungsanlagen nicht in jedem Fall so umgesetzt werden, dass ein Erhaltungsgebot angemessen wäre. Eine Erhaltung betroffener Bäume im Zuge der Planumsetzung kann nicht als gesichert angenommen werden, so dass von Seiten der Stadt im Zuge der Abwägung der Neugestaltung des straßenbegleitenden Grünstreifens der Vorzug gegeben wurde.

4.1.3 Landschaftspflegerische Belange in der Planung

Die Ausweisung von Bauflächen bzw. von versiegelbaren Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches kann gemäß § 8 LNatSchG i. V. m. § 14 BNatSchG grundsätzlich zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen, wenn bauliche Anlagen (Verkehrserschließung, Bauflächen, Ver- und Entsorgungsanlagen, etc.) auf bisher nicht baulich genutzten Grundflächen hergestellt werden sollen bzw. wenn durch die Nutzung eine relevante Minderung der natürlichen Funktionen die Folge ist. Auch randliche Gehölze oder Knicks als gemäß § 21 LNatSchG geschützte Biotope sind zu beachten.

Der Eingriff ist soweit wie möglich zu vermeiden. Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren. Verbleibende Beeinträchtigungen sind auszugleichen.

Die „naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ wird durch eine qualifizierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung in den Umweltbericht und somit in die Bauleitplanung eingestellt. Vorbelastungen durch den baulichen Bestand und durch bauordnungsrechtlich genehmigte oder zulässige Nutzungen werden bei dieser „Planung im Bestand“ berücksichtigt. Es ist dabei zu beachten, dass die Planung vollumfänglich einen Bereich betrifft, der dem planerischen Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB zuzuordnen ist. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB besteht ein Ausgleichserfordernis nicht, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies trifft im vorliegenden Fall zu, denn die Fläche ist bereits baulich genutzt worden und kann im Übrigen auch ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans weiterhin baulich entwickelt werden.

In der verbindlichen Bauleitplanung werden das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG`10) und das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG`10) aufgenommen.
Das Vorhaben entspricht folgenden Zielsetzungen des BNatSchG:

> § 1 (3) Nr. 5 BNatSchG: „Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere […] wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten, […]“
>
> § 1 (4) Nr. 1 BNatSchG: „Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere … Naturlandschaften, Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren, […]“
>
> § 1 (4) Nr. 2 BNatSchG: „Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere […] zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und

siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen."

§ 1 (5) BNatSchG: „[…] Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass eine Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden. […]"

4.1.4 Prüfung der Umweltverträglichkeit

Gemäß § 17 UVPG erfolgt die Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB für die Vorhaben, die in der Anlage 1 des UVPG aufgelistet sind. Das hier geplante Vorhaben gehört nicht dazu, da es im Innenbereich der Stadt Oldenburg liegt.

Es ist der Vollständigkeit halber auf das LUVPG hinzuweisen. Gemäß Ziffer 10.1 der Anlage 1 des LUVPG bedarf der Bau eines Einkaufszentrums mit einer zulässigen Geschossfläche von mehr als 5.000 m² einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Dies gilt jedoch nach Rücksprache mit dem Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein nur dann, wenn ein solches Vorhaben (mit mehr als 5.000 m² Geschossfläche) nach § 34 oder § 35 BauGB zur Genehmigung beantragt werden soll. Da hier jedoch ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 9 bzw. § 12 BauGB aufgestellt wird, erfolgt die Umweltprüfung nach den Maßgaben des BauGB.

Es wird demzufolge kein gesondertes Verfahren zur Prüfung der Umweltverträglichkeit nach den Vorschriften des UVPG / LUVPG durchgeführt.

4.1.5 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

4.1.5.1 Fachplanungen

Landschaftsprogramm (1999):

Thema	Bedeutung für den Bauleitplan
○ Karte 1: Lage am Rand eines Wasserschongebiets	○ Neutral, es sind aufgrund der vorhandenen baulichen Nutzungen und durch die Wandlung in ein Einkaufszentrum keine relevanten Wirkungen zu erwarten
○ Karte 2: keine Darstellungen	○ Neutral es liegen keine Maßgaben für die Planung vor
○ Karte 3: entlang des Oldenburger Grabens sind diverse hochwertige Flächen dargestellt (NSG, Flächen, die die Voraussetzungen eines NSG aufweisen, Achsenraum des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems der landesweiten Planungsebene)	○ Neutral es ist aufgrund der räumlichen Trennung und der vorhandenen baulichen Nutzung des Plangeltungsbereichs nicht erkennbar, dass hier eine Einflussnahme auftreten könnte.

○ Karte 4: entlang des Oldenburger Grabens ist ein EU-Vogelschutzgebiet dargestellt	○ Neutral es ist aufgrund der räumlichen Trennung und der vorhandenen baulichen Nutzung des Plangeltungsbereichs nicht erkennbar, dass hier eine Einflussnahme auftreten könnte.

Landschaftsrahmenplan (Stand 2003):

Thema	Bedeutung für den Bauleitplan
○ Karte 1: Lage am südlichen Rand eines geplanten Wasserschutzgebiets	○ Neutral, es sind aufgrund der vorhandenen baulichen Nutzungen und durch die Wandlung in ein Einkaufszentrum keine relevanten Wirkungen zu erwarten

Landschaftsplan (festgestellt 2003)

Thema	Bedeutung für den Bauleitplan
○ Darstellung der im Wesentlichen bebauten Flächen mit Symbolen für Post, Stellplatzanlage und Hallenbad	○ Positiv die Planung entspricht den Darstellungen des Landschaftsplanes insofern, als dass hier bereits Bebauungen verzeichnet sind; die Art der Bebauung ist bezüglich der Landschaftsplanung in diesem Fall von geringer Bedeutung.
○ Darstellung von Gehölzen / Bäumen entlang der Göhler Straße	○ Beachtung Es handelt sich um Großbäume, die für das Ortsbild bedeutend sind und wesentlich zur innerstädtischen Durchgrünung beitragen.
○ Darstellung einer Grünfläche nordöstlich des Plangeltungsbereichs	○ Beachtung / Neutral Es sind hier Tennisplätze vorhanden, die jedoch aufgrund dieser Planung nicht verändert werden.

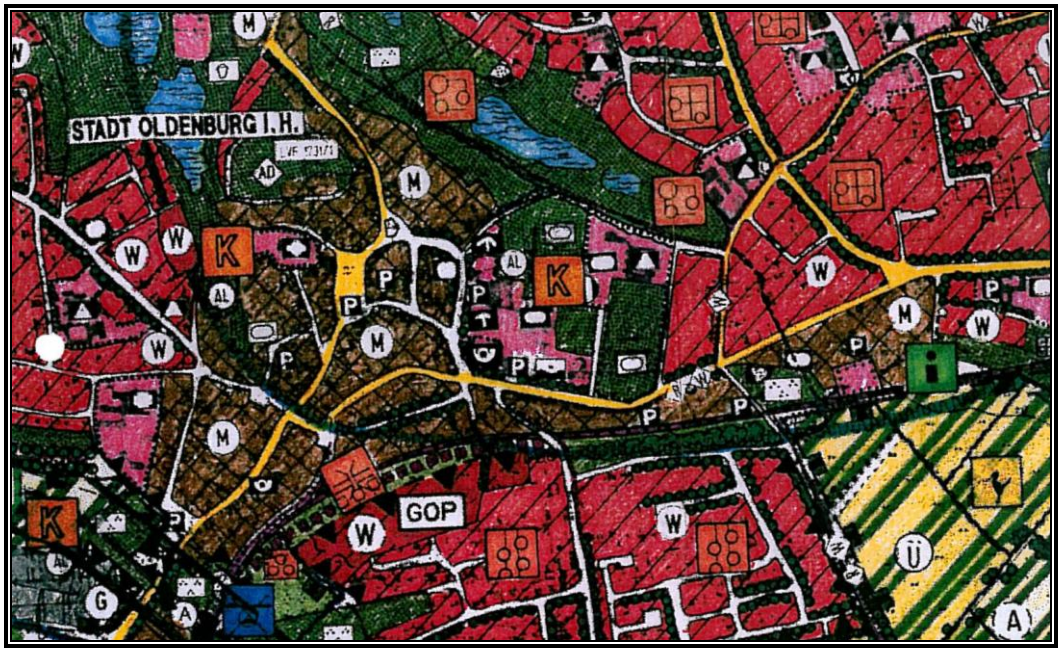


Abb.: Auszug aus dem festgestellten Landschaftsplan - das Plangebiet liegt etwa in der Mitte des Panausschnitts südlich des großen orangenen „K“.

Aufgrund der oben genannten Darstellungen ist auch bei Kenntnis der Stellungnahmen aus dem Scoping-Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB nicht erkennbar, dass eine Änderung bzw. Fortschreibung des festgestellten Landschaftsplanes mit der geplanten Nutzungsänderung erforderlich wird. Die grundsätzliche Bauflächenkonzeption wird nicht verändert, auch wenn es im Detail zu Veränderungen der Lage einzelner Grünstrukturen oder auch Grünflächen kommt.

Landesentwicklungsplan (2010):

Thema	Bedeutung für den Bauleitplan
○ Oldenburg i. H. ist als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums dargestellt	○ Positiv, die geplante Umstrukturierung entspricht einer Stärkung der örtlichen Funktionen
○ Entlang des Oldenburger Grabens ist ein Verbundachsenraum der Landesebene eingetragen	○ Neutral es ist aufgrund der räumlichen Trennung und der vorhandenen baulichen Nutzung des Plangeltungsbereichs nicht erkennbar, dass hier eine Einflussnahme auftreten könnte.

Regionalplan (Neufassung 2004):

Thema	Bedeutung für den Bauleitplan
○ Das Plangebiet liegt im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Unterzentrums mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums	○ Beachtung / Positiv die geplante Umstrukturierung entspricht einer Stärkung der Funktionen eines Unterzentrums mit zusätzlichen Teilfunktionen eines Mittelzentrums
○ Lage im Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz	○ Neutral, es sind durch die geplante Änderung der Nutzung keine relevanten Wirkungen zu erwarten

Flächennutzungsplan: Der rechtswirksame Flächennutzungsplan für das Plangebiet wurde am 9.11.1967 genehmigt. Das im Jahr 2004 begonnene Verfahren zur Neuaufstellung berücksichtigt die vorliegende Bauleitplanung.

Thema	Bedeutung für den Bauleitplan
○ Der wesentliche Teil des Plangebiets ist als gemischte Baufläche „M“ gekennzeichnet	○ Positiv es besteht bereits eine bauliche Vorprägung; das Entwicklungsgebot kann eingehalten werden
○ Im westlichen Bereich ist für die Fläche der Post keine konkrete Darstellung in der unten abgebildeten (nicht abgeschlossenen) Neudarstellung des FNP enthalten	○ Neutral / Beachtung Es handelt sich um eine bebaute Fläche, die mit der Darstellung „Post“ im rechtswirksamen FNP verzeichnet ist. Für diese Teilfläche ist eine Anpassung des FNP vorgesehen. Nach Auffassung der Stadt Oldenburg besteht hier kein Erfordernis zu einer Änderung des FNP z. B. in einem Parallelverfahren zur Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2
○ Entlang der südlichen Seite des Plangebiets / bzw. an der Nordseite der Göhler Straße sind schmale Grünflächen dargestellt, im Norden auch flächig ausgedehnt	○ Beachtung diese Grünflächen sollen im Grundsatz erhalten werden, wobei jedoch teilweise Anpassungen z. B. aufgrund der Herstellung neuer Zufahrten zu erwarten sind. Die Grünflächen der Sportanlagen nördlich des Plangeltungsbereichs werden nicht verändert.



Abb.: Auszug aus der inoffiziellen Neudarstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Oldenburg i. H.

Die Entwicklung eines Einkaufszentrums ist innerhalb der gemischten Bauflächen geplant unter Ergänzung der Flächen der bisherigen Poststelle, so dass sich hier auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung als Konkretisierung ein Kerngebiet entwickelt.

Es wird daher in Kenntnis der landesplanerischen Stellungnahmen der Landesplanungsbehörde und des Kreises Ostholstein im Rahmen des Scoping-Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB eingehalten. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht erfolgen.

Aufgrund der Planung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile geht die Stadt Oldenburg i. H. davon aus, dass durch die neue Art der Bebauung keine Erfordernisse zur Zuordnung von Flächen für flächenhafte Kompensationsmaßnahmen bestehen.

4.1.5.2 Fachgesetze

Für die Planung können während des Planaufstellungsverfahrens folgende Fachgesetze bedeutend sein:

Gesetz / Verordnung	Bedeutung für die Bauleitplanung
○ BauGB	○ Grundlage für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 sowie für die zu treffenden Darstellungen bzw. Festsetzungen zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung ○ Anpassung der gemeindlichen Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung auch in Hinblick auf den Landesentwicklungsplan (LEP)
○ BauNVO	○ Festlegung und Gliederung des Bebauungsplanes nach Art und Maß der baulichen Nutzung
○ LBO	○ Grundlage für örtliche Bauvorschriften nach § 84 zur äußeren

	Gestaltung baulicher Anlagen und Freiflächen zur Sicherung bzw. Neuherstellung des Orts- und Landschaftsbildes
○ BNatSchG`10	○ Grundlage für das LNatSchG; bezüglich der speziellen planerischen Belange wird auf das LNatSchG Bezug genommen (s. u.) ○ § 44 in Verbindung mit § 7 Abs. 2: Beachtung von Vorkommen besonders und streng geschützter Arten
○ LNatSchG`10	○ §§ 8 bis 11 beinhalten mit jeweiliger Bezugnahme auf das BNatSchG Grundaussagen zur Eingriffsregelung ○ § 21 listet gesetzlich geschützte Biotope auf ○ § 27a beinhaltet Regelungen zur Gehölzpflege mit Fristen für Arbeiten an Gehölzen
○ Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (Erlass vom 03.07.1998)	○ Darlegung der Grundlagen für die Anwendung der Eingriffsregelung, sofern zutreffend bei einer Planung im planerischen Innenbereich gem. § 34 BauGB ○ Vorgabe von Berechnungsmodalitäten zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs / Ersatzes auf Ebene des Bebauungsplans
○ Empfehlungen für den Ausgleich von Knicks (Erlass MLUR vom 01.02.2008)	○ Darlegung der Grundlagen für die Bilanzierung und Kompensation von Knicks, sofern zutreffend
○ Biotopverordnung vom 22.1.2009	○ Erfassung der vorhandenen Biotope / Strukturen im Rahmen der Biotoptypenkartierung
○ BBodSchG	○ Findet Anwendung, sofern „... 9. Vorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts, ... Einwirkungen auf den Boden nicht regeln.“ (§ 1 Abs. 1 BBodSchG)
○ LWG	○ Klärung der Frage, ob Gewässer vorhanden bzw. betroffen sind und wie die Ableitung von Oberflächenwasser erfolgen soll
○ Denkmalschutzgesetz	○ Beachtung ggf. vorkommender Kulturdenkmale
○ DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ i. V. mit TA Lärm	○ Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb und außerhalb des Plangebiets gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB als Bezug zum Gewerbelärm
○ RLS-90 i. V. mit der 16.BImSchV	○ Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB als Bezug zum Verkehrslärm
○ RASt 06 „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“	○ Beachtung bei der Anlage und Herrichtung von Erschließungsstraßen bzw. Anbindung an Erschließungsstraßen

4.2 Bearbeitungsmethode zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

4.2.1.1 Schutzgut Mensch

Bestand

Im Planbereich bestehen bisher eine Poststelle mit Verteilzentrum sowie eine Schwimmhalle, die nicht mehr in Betrieb ist. Zudem sind hier Stellplatzanlagen

vorhanden, die im Wesentlichen über den „Schauenburger Platz“ und einer Anbindung an die Göhler Straße erreicht werden. Einige Stellplätze werden auch aus nordöstlicher Richtung über eine Anbindung zur Straße „Am Kuhhof“ angefahren.

Wohnnutzungen sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden, jedoch südlich der Göhler Straße und westlich der Schauenburger Straße.

Erholungsnutzungen finden nordwestlich des Plangebiets im Bereich einer Freizeitfläche mit Spielplatz sowie im Bereich der nördlich und östlich benachbarten Sportstätten statt. Einzelhandelsnutzungen sind bisher nicht vorhanden.



Abb. Blick auf die Wohnbebauung entlang der südlichen Seite der Göhler Straße (Pollok 07.07.2010)



Abb. Blick vom Plangebiet nach Westen auf die Holsteiner Straße - dem Zugang zur Stadtmitte (Pollok 07.07.2010)

Bewertung

Die Schallimmissionsprognose „Neubau des Oldenburger Stadtmarkt-Zentrums“ (Goritzka Akustik mit Stand vom 26.10.2010) kommt zu folgenden Ergebnissen:

Die Bewertung erfolgt nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, so dass folgende Gesamtimmissionswerte an den geprüften schützenswerten Nutzungen einzuhalten sind:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	tags 55 dB(A)	nachts 40 dB(A)
Mischgebiet (M)	tags 60 dB(A)	nachts 45 dB(A)

Um kurzzeitige Geräuscheinwirkungen für angrenzende Wohnbereiche zu vermeiden, ist zudem nach TA Lärm abzusichern, dass kurzzeitige Überschreitungen des Immissionsrichtwertes tags um mehr als 30 dB(A) und nachts um mehr als 20 dB(A) nicht auftreten.

In der Schallimmissionsprognose wird festgestellt, dass die Gesamt-Immissionswerte von den prognostizierten Immissionskontingenten durchgängig sowohl tags als auch nachts unterschritten werden.

Eine ergänzende schalltechnische Untersuchung mit Bewertung eines geplanten öffentlich genutzten Parkplatzes nach der RLS 90, erstellt durch Goritzka Akustik (2010), kommt zu dem Ergebnis, dass an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen die Grenzwerte der 16. BImSchV in den Beurteilungszeiträumen tags und nachts unterschritten werden.

Im Verkehrsgutachten (WVK 2010) wird dargelegt, dass ausgehend von Kurzzeiterhebungen für das zu beachtende Prognosejahr 2025 eine Verkehrszunahme um 3 % und um 18 % im Schwerverkehr zu erwarten ist und berücksichtigt wird. Es werden für den Prognosefall keine baulichen Maßnahmen erforderlich zur Sicherstellung eines guten Verkehrsflusses. Notwendig werden Ummarkierungsarbeiten und die Errichtung einer Lichtsignalanlage im Einfahrtsbereich des Einkaufszentrums.

Es kann im Vorwege nicht ausgeschlossen werden, dass im Bereich der Gebäude schadstoffhaltige Materialien verbaut wurden.

Weitere Immissionsarten wie z. B. Geruchsimmissionen (landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe oder Gewerbebetriebe oder Industriebetriebe usw.) oder Lichtimmissionen sind auch in Kenntnis der fachlichen Stellungnahme des LLUR im Rahmen der Scoping-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB nach Auffassung der Stadt Oldenburg i. H. für die Beurteilung des Vorhabens nicht relevant.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation erheblicher Auswirkungen:

Ausgehend von den Ergebnissen der Schallimmissionsprognose „Neubau des Oldenburger Stadtmarkt-Zentrum“ sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung erheblicher Lärm-Beeinträchtigungen zu beachten, wobei die Umsetzung auf der nachgeordneten Ebene der Baugenehmigung erfolgen muss:

- Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der gutachterlichen Schallimmissionsprognose „Neubau des Oldenburger Stadtmarkt-Zentrum“ angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

  Beim Genehmigungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben ist anhand schalltechnischer Untersuchungen auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die Immissionskontingente LIK,i,j an den Immissionsorten nicht überschritten werden. Die schalltechnischen Untersuchungen sind zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

- Eine Befreiung oder eine Ansetzung davon abweichender, Emissionskontingente LEK,tags,nachts ist nur in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde und der Stadt Oldenburg i. H. möglich.

- Während der Anlieferungszeit sind die Lkw-Motoren abzustellen. Durch das Anbringen von Hinweisschildern ist dem Rechnung zu tragen.

- Für die Fahrgassen des Parkplatzes ist eine Asphaltoberfläche oder ein schalltechnisch gleichwertiger Belag zu realisieren (z. B. Pflasterbeläge ohne Fase mit entsprechender Verlegung).

- Das abgestrahlte Schallspektrum der lufttechnischen Aggregate muss entsprechend Stand der Technik einzeltonfrei sein. Weiterhin sind Schallleistungspegel der Lüftungsanlagen einzuhalten.

- Die Einkaufswagen-Sammelbox ist dreiseitig geschlossen mit Dach auszuführen.

- Maßnahmen organisatorischer Art, um die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs zu vermindern, sind nicht angezeigt.

- Eine Einschränkung der Anlieferungszeit im Beurteilungszeitraum „Tag“ besteht nicht. Die Anlieferung kann in der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr stattfinden.
- Im Beurteilungszeitraum „Nacht“ ist die Anlieferung mit drei Transportern möglich. Die Anlieferung mit einem Lkw ist, unter Berücksichtigung des aktuellen Planungsstandes, nicht möglich.
- Bei normalem Betrieb sind kurzfristige Geräuschspitzen, welche den Immissionsrichtwert tags um mehr als 30 dB(A) und nachts um mehr als 20 dB(A) überschreiten, nicht zu erwarten.
- Maßnahmen organisatorischer Art, um die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs zu vermindern, sind nicht angezeigt.

Bezüglich des geplanten öffentlich nutzbaren Parkplatzes werden die Grenzwerte der 16. BImSchV unterschritten, so dass mit dem Vorhaben keine Lärmvorsorgemaßnahmen umzusetzen sind.

Zur Sicherstellung des Verkehrsflusses sind gemäß der gutachterlichen Bearbeitung von WVK (2010) folgende Maßnahmen erforderlich, wobei die Umsetzung auf der nachgeordneten Ebene der Baugenehmigung erfolgen muss:

- Gemäß RASt06 besteht das Erfordernis eines Linksabbiegestreifens im Zuge der Göhler Straße (L 59) für Linksabbieger auf das Grundstück des Einkaufszentrums. Der Linksabbiegestreifen auf das Grundstück des Einkaufzentrums ist aus dem Linksabbiegestreifen in Richtung Meiereiweg zu entwickeln.
- An der Grundstückszufahrt ist eine Lichtsignalanlage zu installieren. Lediglich für den Fall, dass nur der 1. Bauabschnitt realisiert wird, kann auf die Lichtsignalanlage verzichtet werden.
- Die Einrichtung einer Fußgängerquerung an der geplanten Grundstückszufahrt des Einkaufzentrums wird aufgrund geringen Querungsbedarfs nicht erforderlich.
- Die Haupterschließung erfolgt über die signalisierte Furt am Knotenpunkt Göhler Straße (L 59) / Meiereiweg zum in der Verlängerung gelegenen Eingangsbereich.

Gemäß eines Hinweises des Kreises Ostholstein ist im Vorwege des Abrisses für die Gebäude ein Schadstoffgutachten zu erstellen und der Abfallbehörde zur Verfügung zu stellen. Zudem ist die Abfallbehörde beim Abriss zu beteiligen.

4.2.1.2 Schutzgut Pflanzen

Bestand
Der Planbereich ist durch die bestehenden Gebäude der Schwimmhalle und der Post mit zugeordneten Stellplatzanlagen und Grünflächen eines markanten Baumbestands geprägt. Randlich sind vor allem Verkehrsflächen vorhanden, im Norden Sportanlagen unterschiedlicher Art (Sporthalle mit vorgelagerter Freizeitfläche und Tennisplätze).

Landwirtschaftliche Nutzflächen oder Waldflächen sind nicht vorhanden.

Zur Erfassung der im Gebiet vorhandenen Biotoptypen wurde am 07.07.2010 eine Biotoptypenkartierung im Maßstab ca. 1:1.000 der Pläne des Vorhabenträgers durchgeführt. Es wurden im Vorhabenbereich die im Folgenden beschriebenen

Biotoptypen festgestellt. Da vom Vorhaben nur relativ wenige und zudem eindeutig zuzuordnende Biotoptypen betroffen sein werden, wird eine Plandarstellung nicht vorgenommen. Großbäume sind in der Planzeichnung dargestellt.

Biotoptyp	**Vorkommen / Lage**
Bäume in Ziergehölzpflanzung 	- West-, Nord- und Nordostseite der ehem. Schwimmhalle - Nordwest-, Nord- und Nordostseite der Poststelle - Ostseite Flurstück 8/28 in Verbindung zum östlichen Nachbargrundstück
Bäume in Rasen- / Wiesenfläche 	- Nordwestlich der ehem. Schwimmhalle - Nördlich der Göhler Straße zwischen der Zufahrt Schauenburger Platz und Am Kuhhof - Nordseite von Flurstück 8/28 in einer Gehölzreihe aus 5 Linden
Bäume in Gehölzgruppe, naturnah 	- Südwest-, Süd- und Ostseite der Poststelle

Bäume in Stellplatzanlage 	- Schauenburger Platz - Einzeln auch östlich der ehem. Schwimmhalle
Bäume in städtischer Freizeitfläche / Wegverbindung 	- Doppelreihe nördlich der Poststelle / Schauenburger Platz - Als Baumreihe nach Norden gerichtet vom östlichen Ende der vorgenannten doppelten Baumreihe in Richtung auf das Clubheim des Oldenburger SV
Stellplatzanlage / Parkplatz 	- Nördlich der Doppelreihe nördlich der Poststelle - Schauenburger Platz - Süd- und Ostseite der ehem. Schwimmhalle
Gebäude mit Funktionsflächen 	- Ehem. Schwimmhalle - Poststelle mit Verteilzentrum

Verkehrsfläche 	- Schauenburger Platz - Im Osten: Am Kuhhof mit einer Zufahrt / Feuerwehrumfahrt am nordöstlichen Rand des Plangeltungsbereichs - Im Süden Göhler Straße mit separaten Rad- und Gehwegen. Ein Abschnitt der Straße ist in den Plangeltungsbereich einbezogen - Im Westen: Kuhtorstraße
Freizeitfläche / Spielplatz 	- Nördlich der Doppelreihe nördlich des Schauenburger Platzes
Sportanlagen 	- Nördlich / nordöstlich des Plangeltungsbereichs liegen eine Sporthalle, sowie eine Tennishalle und Tennisplätze - Östlich Am Kuhhof liegen mehrere Sportplätze

Alle Fotos: Pollok 2010

Schutzgebiete gemäß §§ 13 - 18 LNatSchG`10 sind im und am Plangebiet nicht vorhanden.

Bewertung

Die erfassten Biotoptypen werden durch Zuordnung in eine 3-stufigen Skala bewertet.

Flächen mit allgemeiner Bedeutung für die Natur sind solche Flächen, die durch eine intensive Nutzung und Pflege, starke Störungen und / oder eine naturferne Gestaltung bzw. Struktur geprägt sind. Hierzu gehören auch solche Flächen, die verbindlich für eine intensive Nutzung vorgesehen sind: Dieser Bewertungsstufe gehören folgende der oben genannten Biotoptypen an:

- Stellplatzanlage / Parkplatz
- Gebäude mit Funktionsflächen
- Verkehrsflächen

- Freizeitfläche / Spielplatz
- Sportanlagen
- sowie aufgrund der intensiven Nutzung und fehlenden Naturnähe die Ziergehölzpflanzungen und Rasenflächen im Bereich einzelner großer Bäume. Der Baumbestand selbst ist von hoher Bedeutung oder im Fall der Bäume ab ca. 0,5 Stammdurchmesser von sehr hoher Bedeutung

Flächen / Strukturen mit hoher Bedeutung für die Natur sind solche Flächen, die eine deutlich geringere Nutzungs- und Pflegeintensität aufweisen und die weitgehend ungestört vorhanden sind. Hierzu gehören die Bäume, sofern sie nicht ab ca. 0,5 Stammdurchmesser von sehr hoher Bedeutung sind. Die Doppelreihe nördlich des Schauenburger Platzes wird hier nicht als Allee aufgenommen, da es sich um relativ junge Bäume mit Std ca. 0,2 m handelt, die aufgrund der Platzgestaltung hier als Doppelreihe angelegt wurden; eine klassische zweiseitige Wegeeinfassung liegt nicht vor. Es handelt sich nicht um eine Allee als geschütztes Biotop im Sinne von § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG.

Flächen / Strukturen mit sehr hoher Bedeutung: Die Großbäume nördlich der Göhler Straße einschließlich der Gehölze des relativ naturnahen Gehölzbestandes südwestlich, südlich und östlich der Poststelle auf dem Flurstück 8/25 gehören hierzu. Diesen Gehölzen kommt zudem eine hohe Bedeutung im Ortsbild und bezüglich der Großbäume auch für die Fauna zu.

Eine Beeinflussung eines gemeldeten FFH-Gebietes oder EU-Vogelschutzgebietes ist nicht zu erwarten (s. o.). Die Stadt Oldenburg i. H. verzichtet daher auf eine Verträglichkeitsprüfung nach Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie.

Artenschutzrechtliche Bewertung und Prüfung gemäß § 44 BNatSchG:
Vorkommen streng oder besonders geschützter Pflanzenarten (gemäß § 7 BNatSchG) im Vorhabengebiet liegen nicht vor, sind aufgrund der Biotoptypen- und Nutzungsstruktur auch nicht zu erwarten und wurden im Übrigen während der Geländekartierung nicht beobachtet. Das Vorhabengebiet ist diesbezüglich von allgemeiner Bedeutung. Bezüglich des Vorhabens besteht keine artenschutzrechtliche Relevanz.

Es ist nicht erkennbar, dass die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG durch die Umsetzung der Planung verletzt werden könnten. Da keine prüfungsrelevanten Pflanzenarten betroffen sein werden, sind aus artenschutzrechtlichen Erwägungen hinsichtlich der Pflanzenarten keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation erheblicher Auswirkungen:
Die Eingriffe in die am nordwestlichen Rand bestehende junge Linden-Doppelreihe sind auf einen Abschnitt mit maximal 4 Baumpaaren (8 Bäume) am östlichen Ende zu begrenzen. Alle anderen Bäume diese Pflanzung stehen zwar außerhalb des Plangeltungsbereichs, sind aber aufgrund ihres Schutzes gemäß § 21 LNatSchG zu erhalten und nicht durch die Umsetzung des B-Plans zu gefährden.

Es besteht keine Möglichkeit zur Herstellung einer entsprechenden Baum-Doppelreihe innerhalb des Plangeltungsbereichs. Es kann lediglich angeführt werden, dass im Bereich der geplanten Stellplatzanlage nördlich der Göhler Straße die aus

gestalterischen Gründen geplante Stellplatzbepflanzung mit Bäumen so angelegt wird, dass hier eine Symmetrie entsteht, die der einer Allee ähnelt: es sind die Bäume jeweils rechtwinklig zueinander stehend in gleichmäßigen Abständen und parallelen Linien anzulegen. Es ist hier mindestens je 15 Stellplätze 1 Baum auf der Stellplatzanlage zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

Sofern im Kronentraufbereich von zu erhaltenden Bäumen (zu § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) und anderen nicht gesonderten Bäumen mit gewünschter Erhaltung bauliche Maßnahmen zur Umsetzung kommen, sind auf der nachgeordneten Ebene der Bauausführung Maßnahmen nach DIN 18920 umzusetzen, zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen der Bäume.

Eine Gehölzreihe an der Nordseite von Flurstück 8/28 wird zwar zur Herstellung einer Stellplatzzufahrt geteilt, jedoch wird der Verlust an Großbäumen auf 1 Linde (Std. ca. 0,4 m, Krd. ca. 9 m) begrenzt; diese Linde steht in der Mitte einer Reihe von bisher 5 Stück. Somit können jeweils 2 Bäume der Reihe sowie der hier bestehende Strauchbewuchs durch eine Festsetzung zur Erhaltung auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB gesichert werden.

Zudem ist zu beachten, dass Baumpflanzungen im Bereich der bisherigen Zufahrt zum Schauenburger Platz und auf den neuen Stellplatzanlagen nicht nur gestalterisch wirken, sondern mit zunehmendem Alter auch für sich genommen eine Bedeutung im Naturhaushalt erlangen.

Die bestehende Baumreihe entlang der Nordseite der Göhler Straße kann infolge einer Überprüfung durch ein Fachbüro aufgrund der Erfordernisse zur Neuherstellung der Verkehrsanbindung, der Herstellung von KFZ-Stellplätzen und der Betroffenheit bestehender Ver- und Entsorgungsanlagen in der Planung nicht durchgehend erhalten werden. Die in der Plandarstellung (gelb / hell) verzeichneten Bäume können nicht mit einem Erhaltungsgebot belegt werden, da aufgrund der Bautätigkeiten zum Teil die Standorte verloren gehen oder die Wurzelräume so erheblich verändert werden, dass eine Standsicherheit auch bei Umsetzung besonderer Maßnahmen nach DIN 18920 nicht als sicher angenommen werden kann.

Zur Herstellung der Verkehrsanbindung an die Göhler Straße wird die Herstellung eines Linksabbbiegers und der hierdurch verursachte Verschwenk des Geh- und Radwegs notwendig. Es werden von Westen nach Osten betrachtet diese Bäume betroffen sein:

- 1 Buche Std. ca. 0,6 m Krd. ca. 16 m,
- 1 Robinie Std. ca. 2x0,6 m Krd. ca. 18 m,
- 1 Feldahorn Std. ca. 0,5+0,3 m Krd. ca. 14 m,
- 1 Robinie Std. ca. 0,5 m Krd. ca. 14 m,
- 1 Linde mit geschädigter Krone Std. ca. 0,9 m Krd. ca. 10 m - gekappt,
- 1 Linde Std. ca. 0,9 m Krd. ca. 12 m - gekappt,
- 1 Ulme mit geschädigter Krone Std. ca. 1,0 m Krd. ca. 14 m,
- 1 Esche Std. ca. 0,7 m Krd. ca. 12 m,
- 1 Esche Std. ca. 0,6 m Krd. ca. 12 m,
- 1 Esche Std. ca. 0,3 m Krd. ca. 10 m,
- 1 Bergahorn Std. ca. 0,55 m Krd. ca. 12 m,

- 1 Bergahorn Std. ca. 0,55 m Krd. ca. 12 m,
- 1 Pappel Std. ca. 1,0 m Krd. ca. 18 m,
- 1 Pappel Std. ca. 1,2 m Krd. ca. 20 m,
- 1 Ulme Std. ca. 0,6 m Krd. ca. 16 m,
- 1 Bergahorn Std. ca. 0,45 m Krd. ca. 10 m,
- 1 Bergahorn Std. ca. 0,4 m Krd. ca. 8 m,
- Gruppe aus 7 Bergahorn Std. ca. 0,4-0,6 m Krd. ca. 12 m,
- 7 Linden Std. ca. 0,2-0,35 m Krd. ca. 5-9 m).

Von den betroffenen Bäumen sind 1 Linde und 1 Ulme bereits deutlich geschädigt, so dass diese Bäume nicht auf Dauer zu erhalten sind. Zudem befinden sich die Pappeln in ihrer Altersphase und werden daher ebenso nicht langfristig zu erhalten sein.

Da für Oldenburg keine Baumschutzsatzung besteht und da zudem kein Baum z. B. als Naturdenkmal besonderen Schutz genießt, besteht aufgrund der Lage im planerischen Innenbereich keine Ausgleichsverpflichtung.

Eine zahlenmäßige Kompensation der 31 verloren gehenden Bäume kann im Gebiet aufgrund der geplanten Nutzungen nicht erfolgen. Es werden jedoch durch die Pflanzung von 12 Bäumen in dem Grünstreifen entlang der Göhler Straße (Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) in Verbindung mit der Erhaltung eines Großteils der jüngeren Linden direkt an der Straße und in dem Grünstreifen letztlich drei nahezu parallele Baumreihen wieder hergestellt. Hierdurch wird die Grundstruktur der bisherigen Baumpflanzungen aufgegriffen und entsprechend der aktuellen Nutzungskonzeption neu angelegt.

Zudem sind auf der entstehenden Stellplatzanlage je 15 Stellplätze 1 Baum zu pflanzen. Gemäß des Vorhabenplanes (vergl. Abbildung in Kap. 1.1) sind 193 Stellplätze geplant, so dass hier mindestens 13 Bäume hinzukommen.

Neupflanzungen sind in Pflanzbeete von mind. 5 m² Größe und mit einem durchwurzelbaren Bodenbereich von mind. 10 m³ vorzunehmen. Es sind für Pflanzungen nur Laubbäume als Hochstämme mit Stammumfängen von mind. 14-16 cm zu verwenden. Aufgrund des umgebenden Baumbestands wird die Verwendung von Linden empfohlen; alternativ können auch Berg-, Spitz- oder Feldahorn gepflanzt werden.

Alle gepflanzten oder zu erhaltenden Bäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen.

4.2.1.3 Schutzgut Tiere

Bestand
Eine aktuelle flächendeckende faunistische Erhebung liegt für das Plangebiet nicht vor.

Es sind vorerst als faunistische Potenzialabschätzung folgende potenzielle Vorkommen streng geschützter Arten / Artengruppen festzuhalten:

- Fledermäuse können in Bestandsgebäuden auch hinter Fassadenverkleidungen und in kleinen Spaltenlebensräumen vorkommen. Zudem können vor allem ältere

Bäume Höhlen aufweisen oder auch abgelöste Rindenpartien zeigen, hinter denen Fledermäuse Sommerlebensräume einschließlich kurzzeitiger Tagesverstecke nutzen.

- An Gebäuden und in den Gehölzen aller Art können während des Sommerhalbjahres verschiedene Brutvögel vorkommen. Vorkommen von standortgebundenen Großvögeln, großen Höhlenbrütern und standortgebundenen Koloniebrütern sind hingegen nicht anzunehmen. Nicht auszuschließen sind allerdings Brutplätze von Möwen auf dem Dach der ehem. Schwimmhalle.

Methodenbedingt sind potenziell vorkommende Arten gleich zu setzen mit tatsächlich vorkommenden Arten.

Das Vorkommen der Haselmaus in Hecken und Gebüschen kann aufgrund der innerstädtischen Lage und der negativen Suchergebnisse während der Biotoptypenkartierung ausgeschlossen werden.

Aufgrund der bestehenden baulichen Vorprägung, der innerstädtischen Lage und des Fehlens geeigneter Habitatstrukturen ist davon auszugehen, dass im Gebiet hinsichtlich der artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen Amphibien, Reptilien, Säugetiere (außer Fledermäuse), Libellen, Weichtiere, Käfer, Fische und Neunaugen keine Vorkommen auftreten können.

Es sind im oder am Plangebiet keine Schutzgebiete gemäß §§ 13 - 18 LNatSchG`10 zum Schutz von Tierarten ausgewiesen worden.

Bewertung

Hinsichtlich der durchzuführenden artenschutzrechtlichen Prüfung ist zu bewerten bzw. die Frage zu beantworten, ob Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sein können. Bei sinngemäßer Anwendung der Anlage 1 der Unterlage „Beachtung des Artenschutzes bei der Planfeststellung“ (LBV-SH 2009) wird eine tabellarische Zusammenstellung in den Umweltbericht als Teil der Begründung wie folgt aufgenommen:

Artengruppe	**Arten des Anhangs IV der FFH-Richt-linie oder europäische Vogelarten betroffen?**	**Anmerkungen und Hinweise**
Amphibien	Nein	Das Gebiet weist keine Biotopstrukturen mit besonderer Eignung für Amphibien auf. Auch Wanderstrecken von oder zu Laichhabitaten sind hier nicht vorhanden bzw. nicht bekannt. Es ist mit keinen Vorkommen zu rechnen, die erheblich gestört werden könnten.
Reptilien	Nein	Das Gebiet weist keine Biotopstrukturen mit besonderer Eignung für Reptilien auf. Die Planung erfolgt in einem intensiv baulich genutzten Bereich, in dem keine bedeutenden Reptilienvorkommen zu erwarten sind. Es ist mit keinen Vorkommen zu rechnen, die erheblich gestört werden könnten.

Vögel	Ja	Bäume und Baumgruppen sowie die Gebäude (Nischen, Dachflächen) sind als faunistische Potenzialabschätzung für die Vogelwelt von sehr hoher Bedeutung. Es ist allerdings nicht damit zu rechnen, dass hier besonders seltene Arten vorkommen. Bei den ggf. auf dem Dach brütenden Möwen handelt es sich um Sturm- und / oder Silbermöwen. Von diesen Arten ist bekannt, dass sie zunehmend derartige anthropogene Ersatzhabitate annehmen, da hier eine relative Störungsarmut vorliegt und der Prädatorendruck gering ist. Es sind Maßnahmen erforderlich zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen während der Brutzeit.
Säugetiere - Fledermäuse	Ja	Großbäume ab ca. Stammdurchmesser 0,4 m bis 0,5 m können kleine Höhlen oder abgelöste Rindenpartien aufweisen, die von Fledermäusen als Sommerquartier, Wochenstube und / oder Tagesversteck genutzt werden. In Gebäuden, vorzugsweise älteren Datums einschließlich der Fassaden- und Giebelverkleidungen von Gewerbebauten können sich ebenfalls Fledermausquartiere befinden. Es sind Maßnahmen erforderlich zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen während der Reproduktionszeit. Zusätzlich sind die Gebäude im Vorfeld eines Abrisses auf ggf. vorhandenen Winterquartiere zu überprüfen.
Säugetiere - sonstige	Nein	Sonstige Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie kommen im Vorhabengebiet nicht vor. Es bestehen entweder keine geeigneten Habitatstrukturen oder das Vorhabengebiet liegt nicht im bekannten Verbreitungsgebiet
Fische und Neunaugen	Nein	Im Gebiet sind keine Gewässer vorhanden und es sind keine Auswirkungen auf Gewässer zu erwarten, so dass diese Artengruppen nicht betroffen sein können.
Libellen	Nein	Die beiden Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie (Große Moosjungfer, Grüne Mosaikjungfer) sind an Gewässerhabitate gebunden. Im Gebiet sind keine Gewässer vorhanden und es sind keine Auswirkungen auf Gewässer zu erwarten, so dass diese Artengruppen nicht betroffen sein können.
Käfer	Nein	Die 3 Arten Eremit, Heldbock und Breitflügeltauchkäfer kommen nicht vor, da hier keine geeigneten Baumhabitate für den Eremit und den Heldbock (Großer Eichenbock) bestehen. Der Breitflügeltauchkäfer ist an Gewässerhabitate gebunden. Im Gebiet sind keine Gewässer vorhanden oder betroffen. Es kann mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlich ausgeschlossen werden, dass die Arten im Vorhabenbereich vorkommen.
Weichtiere	Nein	Für Schmale Windelschnecke, Bauchige Windelschnecke und Kleine Flussmuschel sind keine geeigneten Habitate vorhanden (nasse Wiesen, Wasserläufe mit Ufernahen Seggenröhrichten oder feuchtem Moos). Diese Arten können nicht betroffen sein.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. […]

(Zugriffsverbote).

Die Zugriffsverbote sind anzuwenden für alle in Anhang IV der FFH-Richtlinie genannten Arten (s. obige Tabelle = Fledermäuse) und die europäischen Vogelarten.

Die von der Planung vorwiegend betroffenen gewerblichen Nutzflächen und die randlichen Grünflächen als Lebensraum für Ubiquisten [Arten, die überall vorkommen oder vorkommen können] sind von geringer Bedeutung. Diese Nutzungen dominieren im Bearbeitungsgebiet, so dass für die betroffenen Arten ausreichend Ausweichhabitate im Nahbereich vorhanden sind.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation erheblicher Auswirkungen:

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen bedarf es folgender Maßnahmen:

- Vor dem Abriss und / oder der wesentlichen Umgestaltung vorhandener Gebäude / Gebäudeteile bedarf es der aktuellen Überprüfung durch eine Fachkraft hinsichtlich potenzieller Fledermausvorkommen. Je nach Ergebnis der Untersuchung sind dann auf der nachgeordneten Ebene der Baugenehmigung und der Ausführungsplanung fachlich geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um die Erhaltung der lokalen Population zu sichern. Bei auftretenden Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und geeignete Maßnahmen sind abzustimmen. Eine Festlegung vorweggenommener Maßnahmen ist nicht angemessen, da sich die Quartiere - insbesondere die Sommerquartiere - von Fledermäusen kurzfristig ändern können.
- Bezüglich der Arbeit an allen Gehölzen sind die Schonfristen gemäß § 27 a LNatSchG zu beachten, gemäß der im Zeitraum vom 15.3. bis zum 1.10. keine Gehölze entfernt werden dürfen; zulässig sind lediglich Pflegeschnitte. Abweichungen hiervon bedürfen der vorherigen Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

  In dieser Zeit zwischen dem 01.10. und dem 14.03. ist davon auszugehen, dass hier keine Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG verletzt werden.

  Es ist aufgrund der obigen Fristsetzung davon auszugehen, dass die Arten dann während der nächsten Brutzeit ohne Schaden zu nehmen auf benachbarte Hecken, Gebüsche und andere Gehölze sowie andere Siedlungsgebäude, wie zum Beispiel das östlich benachbarte Bürogebäude im Siedlungsbereich, ausweichen können. Es sind im Umfeld ausreichende Ausweichhabitate vorhanden.

- Bezüglich der Durchführung von Arbeiten am Dach der Schwimmhalle gelten für die Ausführung auch von Abrissarbeiten oder anderen Tätigkeiten mit erheblichem Störungspotenzial die Einhaltung der Schonfrist zwischen dem 15. März und dem 1. September, da dann keine Möwenbruten zu erwarten sind. Die Tiere können dann während der kommenden Brutzeit auf andere Dachflächen ausweichen. Sofern eine Umsetzung baulicher Aktivitäten nicht diese Schonfristen einhalten können, ist es auf Basis einer Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erforderlich, die Dachfläche so zu verändern, dass hier nicht erneut eine Möwenbrut angelegt wird.

Die vorgenannten Maßgaben sind auf der Ebene der konkreten Vorhabenplanung bzw. -umsetzung zu beachten; es sind dann keine Verletzungen der Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten.

4.2.1.4 Schutzgut Boden

Bestand
Im Plangebiet sind großflächige Versiegelungen vorhanden. Hier sei auf die Beschreibung der Biotoptypen im Zusammenhang mit dem Schutzgut Pflanzen verwiesen. Es handelt sich insgesamt entsprechend der Darstellungen des Flächennutzungsplans um gemischte Bauflächen („M“), die von der Stadt Oldenburg als „Kerngebiet“ spezifiziert werden.

Auch die Verkehrsanbindungen sind vorhanden: von der Göhler Straße aus wird der Schauenburger Platz erreicht. Über Am Kuhhof besteht aus östlicher Richtung eine Zufahrt zu den nördlich benachbarten Sportstätten, die zugleich als Feuerwehrzufahrt fungiert. Ergänzend bestehen aus westlicher / nordwestlicher Richtung fußläufige Verbindungen im Bereich der Kuhtorstraße.

Eine Baugrunduntersuchung des Ing.-Büros für geotechnische Beratung, Planung und Projektentwicklung (Stand 25.9.2009) auf Basis von 4 Sondierungsbohrungen bis in Tiefen zwischen 4 und 6 m unter Gelände kommt zu dem Ergebnis, dass

- oberflächennah Auffüllungen und Mutterboden aus Sanden, Kiesen und Schluffen - vermengt mit Ziegelresten (Bauschutt) vorkommen bis in Tiefen von 1,4 bis 3,1 m,
- darunter folgende Geschiebemergel und mitteldicht gelagerte Sande von 0,6 bis 3,0 m Schichtmächtigkeit.

Bodenkarten des LLUR (bzw. des ehemaligen Geologischen Landesamtes liegen für das Plangebiet nicht vor. Hinweise auf Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind auch nach Auskunft des Kreises Ostholstein vom 19.10.2010 nicht bekannt.

Bewertung
Es wird derzeit davon ausgegangen, dass durch die Planung keine deutlichen Veränderungen des Bodens verursacht werden, da der größte Teil des Gebiets bereits baulich geprägt ist. Durch die Planung wird es nur zu solchen zusätzlichen Versiegelungen kommen, die im Rahmen der Flächeneigenschaft als Kerngebiet ohnehin zulässig wären z. B. im Fall von Bebauungen als Einzelvorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten innerstädtischen Bereichs.

Es ist davon auszugehen, dass in dem Gebiet keine seltenen oder aus anderen Gründen besonders empfindlichen oder schützenswerten Bodenarten / Bodentypen vorhanden sind.

Gemäß der Baugrunduntersuchung (2009) handelt es sich bei den Auffüllungen und beim Mutterboden um nicht ausreichend tragfähigen Baugrund. Im Zuge der weiteren Ausführungsplanungen müssen noch Bodenuntersuchungen durchgeführt werden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation erheblicher Auswirkungen:
Der oberflächennahe Boden ist nicht ausreichend tragfähig, so dass hier Bodenaustauschmaßnahmen bis zur Oberkante des tragfähigen Baugrunds nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Da in dem Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO eine vollständige Versiegelung zulässig ist, ist nicht erkennbar, dass ein Kompensationserfordernis entsteht, denn es ist in Zusammenhang mit der Eingriffsermittlung zu beachten, dass gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleichserfordernis nicht besteht, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

4.2.1.5 Schutzgut Wasser

Bestand
Im Planbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Die Fläche liegt gemäß des Landschaftsrahmenplans / Regionalplans am südlichen / südwestlichen Rand innerhalb eines Wasserschongebietes. Im Flächennutzungsplan ist dieses Wasserschongebiet nicht dargestellt für den Planbereich. Eine konkrete Abgrenzung dieses Gebiets in Hinblick auf eine Wasserschutzgebietsverordnung liegt bisher nicht vor. Gemäß der Unterlage des MLUR (2005) zur „Neuorientierung des Programms zur Ausweisung von Wasserschutzgebieten“ wird das Gebiet „Oldenburg-Nord“ der Kategorie „Datenbasis unsicher“ zugeordnet.

Im Zuge der Baugrunduntersuchung des Ing.-Büros für geotechnische Beratung, Planung und Projektentwicklung (Stand 25.9.2009) (s. o. Schutzgut Boden) wurden Grundwasserstände bei ca. 3 m unter Gelände festgestellt. Da hier ggf. stauende Schichten und jahreszeitliche Schwankungen zu beachten sind, ist bis auf weiteres mit einem ca. 1 m höher anzunehmenden Grundwasserstand zu rechnen.

Spezielle Untersuchungen zu den Grundwasserverhältnissen liegen nicht vor, da aufgrund der vorhandenen ausgedehnten vorhandenen Versiegelungen keine erheblichen Veränderungen zu erwarten sind.

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird im vorhandenen örtlichen System gesammelt und abgeleitet.

Bewertung
Eine detaillierte Bewertung hinsichtlich von Oberflächengewässern und bezüglich des Grundwassers entfällt.

Die Regelungen einer Wasserschutzgebietsverordnung sind nicht zu beachten, jedoch sind trotzdem Beeinträchtigungen oder erhebliche Gefährdungen des Grundwassers zu vermeiden.

Eine Gefährdung des Grundwassers im Wasserschongebiet aufgrund der gewerblichen Nutzung ist nach Kenntnis der Stadt Oldenburg i. H. nicht zu erwarten, da das voraussichtlich als normal verschmutzt einzustufende Oberflächenwasser der Bauflächen, der Stellplatzanlage und der Zufahrten / Erschließungsstraßen in einem Leitungssystem gesammelt werden soll.

Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist aufgrund der gewerblichen Nutzung mit großen Stellplatzflächen und aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation erheblicher Auswirkungen:
Bezüglich dieses Schutzgutes sind durch diese Planung mit Blick auf die künftige gewerbliche Nutzung keine erheblichen Veränderungen gegenüber der bisherigen Nutzung zu erwarten (Schwimmhalle, Poststelle, Stellplatzanlagen). Somit werden keine Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation erforderlich.

Im Zuge des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens sind die konkreten Wasserableitungen in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde zu prüfen und festzulegen. Dabei sind neben einer ausreichenden Reinigung des Wassers auch die begrenzte Aufnahmefähigkeit des bestehenden Systems einschließlich des Oldenburger Grabens als Hauptvorfluter zu beachten.

4.2.1.6 Schutzgüter Klima und Luft

Bestand
Detaillierte Klimadaten liegen für das Plangebiet nicht vor.

Hinsichtlich der Luftqualität liegen keine planungsrelevanten Hinweise auf besondere Situationen vor. Landwirtschaftliche Betriebe oder bezüglich dieser Schutzgüter relevante gewerbliche Nutzungen / Betriebe liegen nicht in einer unmittelbaren Nähe zum Plangeltungsbereich.

Die vorhandenen Nutzungen durch die Poststelle und das ehemalige Hallenbad mit zugeordneten Stellplatzanlagen sind nach Auffassung der Stadt Oldenburg i. H. für diese Planung nicht relevant.

Bewertung
Das Gebiet hat eine allgemeine Bedeutung für die Schutzgüter Klima und Luft.

Besondere herauszustellende Funktionen sind nicht bekannt.

Es sei darauf hingewiesen, dass das Thema der Immissionen bereits in Zusammenhang mit dem „Schutzgut Mensch“ dargelegt wurde. Die Stadt Oldenburg i. H. geht davon aus, dass planungsrelevante Beeinträchtigungen der Luftqualität und des Klimas nicht vorliegen und auch durch die Nutzungen im geplanten Stadtmarktzentrum weder durch den geplanten Einzelhandel noch durch den Verkehr entstehen werden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation erheblicher Auswirkungen:
Bezüglich dieser Schutzgüter sind keine erheblichen Veränderungen zu erwarten. Somit werden keine Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation erforderlich.

4.2.1.7 Schutzgut Landschaft

Bestand
Die Fläche für das geplante Einzelhandelszentrum am östlichen Rand des Innenstadtgebietes der Stadt Oldenburg i. H. liegt in einem Bereich, der bereits baulich geprägt ist. So sind hier großflächige Gebäude der Poststelle mit Verteilzentrum und einer ehemaligen Schwimmhalle, Stellplatzanlagen und sonstige Betriebsflächen vorhanden. Im Osten besteht die Straße „Am Kuhof“, im Süden die Göhler Straße und im Westen die Schauenburger Straße. Sportanlagen liegen im Norden (Sporthalle und Tennisanlagen) sowie im Osten des Plangebiets (Sportplätze jenseits „Am Kuhhof“).

Entlang der nördlichen Seite weist die Göhler Straße einen markanten breiten Grünstreifen mit einem mehrreihigen Baumbewuchs auf. Weitere Gehölzbestände bestehen im Bereich der bisherigen Poststelle und auch auf Randflächen im Umfeld der ehem. Schwimmhalle. Nördlich der Poststelle / westlich der ehem. Schwimmhalle liegt eine großzügig offene Platzsituation vor. Hier wurde als verbindendes Element zwischen der Schauenburger Straße und der Schwimmhalle eine doppelte Baumreihe aus Linden (Stammdurchmesser je ca. 0,2 m) angelegt. Weitere Bäume wurden systematisch in Linien angeordnet zur Einfassung und Gliederung von Stellplatzanlagen und einer Freizeitfläche mit integriertem Spielplatz sowie einer Skateranlage.

In den in Kapitel 4.2.1.2 (Schutzgut Pflanzen) wiedergegebenen Abbildungen sind die oben genannten Strukturelemente gut sichtbar.

Bebauungen sind südlich, westlich und nördlich des Plangebiets vorhanden. Im Osten begrenzt ein Knick entlang der Straße „Am Kuhhof“ die bebauten Flächen und deckt die offenen Bereich der Sportplätze ab.

Das Gelände innerhalb des Plangebiets ist nur geringfügig geneigt; die Geländehöhen betragen ca. 5 m über NN im Westen an der Schauenburger Straße, ca. 3,8 m üNN im Bereich des Schauenburger Platzes und ca. 3,4 m üNN östlich der Schwimmhalle. Am nördlichen Rand der ehem. Schwimmhalle bestehen Aufschüttungen, die von ca. 6 m üNN an der Gebäudekante auf ca. 2,5 m üNN nahe der nördlich benachbarten Tennishalle abfallen. Dies ist die einzige nennenswerte Hangsituation im Plangebiet. Die im Nordosten bestehende Zufahrt liegt auf Höhen zwischen ca. 2,5 und 3 m üNN.

Größere Sichtweiten bestehen aufgrund der im Westen, Süden und Norden vorhandenen Bebauungen mit ergänzenden Gehölzbeständen sowie des Knicks im Osten nicht.

Bewertung
Der Grünstreifen mit dem Baumbestand entlang der Nordseite der Göhler Straße ist von sehr hoher Bedeutung für das Ortsbild. Die Bäume sind insgesamt prägend für diesen innerstädtischen Bereich. Darüber hinaus wirken mehrere Bäume für sich genommen aufgrund ihrer Größe ortsbildprägend. Hierzu gehören auch die Großbäume im Bereich der bisherigen Poststelle.

Ferner ist die doppelte Baumreihe nördlich der Poststelle zu nennen als ortsbildprägende Grünstruktur, auch wenn es sich nicht um eine Allee im Sinne des § 21 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG handelt und die Baumreihen zudem noch relativ jung sind.

Von hoher Bedeutung sind ferner die mittelgroßen Bäume im Bereich des Schauenburger Platzes sowie im Umfeld der ehemaligen Schwimmhalle.

Die derzeitig raumbeanspruchenden Gebäudekomplexe und Stellplatzanlagen sind durch die Gehölzbestände gut eingebunden, so dass sich insgesamt das Bild einer reichhaltig durchgrünten Anlage bietet, der im nordwestlichen Bereich in einen klar gegliederten, aber offen-kühl wirkenden Freizeitbereich übergeht, bevor auf Nachbarflächen Stellplatzanlagen folgen.

Die Höhen vorhandener großflächiger Gebäude übertreffen nicht die Höhen mittelgroßer Bäume, so dass die Gehölze trotz der Lage im städtischen Bereich eine gute Möglichkeit zur naturnahen Einfassung und Grüngestaltung darstellen.

Somit sind alle Bäume als raumgliedernde Gehölze im Plangebiet von hoher Bedeutung für die Nutzungsgliederung städtischer Bauflächen und bewirken eine Sichtabschirmung der ausgedehnten Baukörper im Plangebiet.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation erheblicher Auswirkungen:
Im dem Areal mit bestehenden Bebauungen und intensiven Nutzungen ist insgesamt mit einer nahezu vollständigen Neugestaltung zu rechnen.

Der Knick östlich „Am Kuhhof“ wird erhalten.

Die Grünfläche nördlich der Göhler Straße wird in ihrer Grundstruktur teilweise erhalten, insgesamt jedoch in der Ausdehnung reduziert.

Entsprechend der Beschreibungen in Zusammenhang mit dem Schutzgut Pflanzen (vergl. Kap. 4.2.1.2) gehen im Grünstreifen nördlich der Göhler Straße 31 Bäume verloren; weitere Gehölze mit geringerer Raumwirkung, die in Nähe der vorhandenen und geplanten Gebäude stehen, werden nicht erhalten werden können.

Folgende Maßnahmen werden sich im Sinne einer Eingriffsminimierung auswirken:

- Es wird eine neue Zufahrt hergestellt, die seitlich der Zufahrt stehenden jüngeren Linden werden erhalten.
- Gemäß der Beschreibungen in Kap. 4.2.1.2 „Schutzgut Pflanzen“ können im Bereich des Grünstreifens 12 Bäume neu gepflanzt werden und mindestens 13 weitere Bäume sind auf dem nördlich benachbarten Stellplatzareal zu pflanzen.

- Die doppelte Baumreihe nördlich der Poststelle / des Schauenburger Platzes wird an ihrem östlichen Ende um 4 Baumpaare gekürzt. Somit wird zwar die Struktur erhalten, jedoch nicht in ihrer Gesamtheit.

Bezüglich dieses Schutzgutes ist durch die Verbindung aus einer Erhaltung der wichtigsten Baumstrukturen entlang der Göhler Straße mit einer Neupflanzung von Bäumen im Bereich der Neubebauungen mit zugeordneten Stellplatzanlagen eine dem städtischen Bereich angemessenen Neugestaltung gegeben. Es wird zum einen die bisherige Grundstruktur aufgegriffen und zum anderen eine für den innerstädtischen Bereich angemessene Neugestaltung erfolgen, so dass insgesamt keine erheblichen dauerhaften Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu erwarten sind.

Es werden daher keine weiteren Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation vorgesehen.

4.2.1.8 Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestand

Im Planbereich oder in planungsrelevanter Nähe sind entsprechend den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans und gemäß der dem Bauamt der Stadt Oldenburg i. H. vorliegenden Verzeichnisse keine Kulturdenkmale oder sonst wie wertvolle Gebäude mit baugeschichtlichem Wert vorhanden.

Die Planung erfolgt in einem bereits durch relativ „moderne“ Gebäude geprägten innerstädtischen Bereich der Stadt Oldenburg i. H.. Die Planung dient entsprechend der detaillierten Angaben in Kapitel 1.1 der Erweiterung und Neustrukturierung der aufgegebenen Schwimmhalle und der sich in Neustrukturierung befindlichen Poststelle.

Auf die sonstigen Nutzungen einschließlich der benachbarten Straßen mit Gewerbe- und Wohnnutzungen, der Freizeitflächen mit Spielplatz und Skateranlage, der Sportanlagen im Norden und Osten des Plangeltungsbereichs wurde bereits oben eingegangen.

Bewertung

Nach derzeitigem Kenntnisstand entfällt eine Bewertung hinsichtlich von Kulturdenkmalen.

Die Sachgüter werden gemäß der bisherigen Einzelhandelsnutzung im Planbereich mit den vorhandenen benachbarten Nutzungen einschließlich der Straßen, Gehölzbeständen, Freizeitnutzungen und Wohnnutzungen mit ihren jeweiligen Schutzbedürfnissen in angemessener Weise in der Planung berücksichtigt.

Sofern im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bauleitplans von den zuständigen Behörden Angaben zu Kulturdenkmalen gemacht werden sollten, werden diese ergänzend in die Bearbeitung mit den von den Behörden mitgeteilten Maßgaben aufgenommen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation erheblicher Auswirkungen:

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurden der Stadt Oldenburg i. H. frühzeitig durch das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein in der Stellungnahme vom 13.10.2010 mitgeteilt. Demzufolge stehen der Planung keine Ziele der Raumordnung entgegen. Aufgrund der Funktion als Unterzentrum mit Teilfunktionen

eines Mittelzentrums ist die Errichtung einer Einzelhandelseinrichtung in der hier geplanten Größe geeignet, da der Geltungsbereich räumlich-funktional mit dem Innen-/Altstadtbereich verbunden ist. Dennoch soll gemäß der Stellungnahme der Landesplanungsbehörde der bisherige Innenstadtbereich nicht negativ beeinflusst werden. Hier wird die Stadt möglicherweise zu gegebener Zeit Maßnahmen zur Lenkung der Angebotssortimente und zur Stärkung der Verbindung zur Innenstadt ergreifen müssen, wenn sich infolge des Stadtmarkt-Zentrums relevante Störwirkungen ergeben sollten.

Die Höhe geplanter Werbeanlagen wird auf eine maximale Höhe von 15 m über NN begrenzt.

Im Zuge der nachgeordneten Genehmigungsverfahren und der Planumsetzung sind auch vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen inkl. der Verkehrsanbindung und weiträumigeren Entwässerungsanlagen zu beachten.

Bezüglich dieser Schutzgüter sind keine erheblichen Veränderungen zu erwarten. Somit werden keine Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation erforderlich.

4.2.1.9 Wechselwirkungen

Die obigen Beschreibungen verdeutlichen, dass das Plangebiet durch die bisherige Nutzung der Poststelle und der Schwimmhalle mit zugeordneten Stellplatzanlagen stark geprägt ist. Beeinflussungen bestehen vor allem randlich durch die im Westen, Süden und Osten verlaufenden Straßen, den Grünstreifen entlang der Göhler Straße mit seinem prägenden Baumbestand sowie im Norden und Osten liegenden Sportstätten.

In den Kapiteln 4.2.1.1 bis 4.2.1.8 wird deutlich, dass nach derzeitigem Kenntnisstand die einzelnen Schutzgüter in sehr unterschiedlichem Maße von der geplanten Nutzung betroffen sein werden. Dabei sind im Grundsatz nur relativ geringfügige Beeinträchtigungen bzw. Belastungen der Schutzgüter zu erwarten.

Es sind darüber hinaus keine darzustellenden Wechselwirkungen bekannt, da alle planungsrelevanten Wirkungen des Planungsvorhabens bereits bei der Bearbeitung der einzelnen Schutzgüter beachtet werden. Dieses gilt insbesondere für die Beachtung der Gehölzbestände einschließlich prägender Bäume, des Artenschutzes, der Verkehrsanbindung und des Immissionsschutzes vor dem Hintergrund der unterschiedlichen Nutzungsarten im und am Planbereich.

4.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

4.2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die Planung wird zur Entstehung eines Einzelhandelszentrums mit einer Geschossfläche von ca. 8.100 m² führen und somit zur Neustrukturierung des bestehenden innerstädtischen Einzelhandelsstandorts. In diesem Zusammenhang werden auch die innerörtlichen Verkehrsflüsse beeinflusst. Die im Vorhabenbereich bestehenden Stellplatzanlagen werden in besonderem Maße für die neu entstehenden Einzelhandelsgeschäfte benötigt. Zur Umsetzung der Planung werden vor allem

vorhandene Bau- und Nutzflächen herangezogen, so dass kein Bedarf zur Entwicklung neuer Baugrundstücke in Stadtrandlage generiert wird.

Durch die Planung wird der Einzelhandelsstandort des Unterzentrums mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums gesichert und die Attraktivität der Innenstadt durch ein ergänzendes Einkaufszentrums nachhaltig verbessert.

Zudem erfolgt die Planung in einem Bereich, der sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Landschaftsplan bereits für eine bauliche Entwicklung vorgesehen ist.

Die Verkehrsanbindung kann von den bestehenden Straßen „Göhler Straße“ und ergänzend von Westen / Nordwesten über eine bestehende Stellplatzanlage aus erfolgen. Auch von der im Osten verlaufenden Straße „Am Kuhhof“ besteht eine Zufahrtmöglichkeit.

Zur angemessenen Entwicklung des bestehenden Einzelhandelsstandortes ist eine vollständige Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft trotz der Planung in einem bereits baulich geprägten Bereich nicht vermeidbar. Die Eingriffe sind jedoch aufgrund der Planung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) im Grundsatz bereits jetzt zulässig, so dass keine Kompensationserfordernisse resultieren.

Die Schutzgüter als Kompartimente zur Beurteilung des Umweltzustandes werden nach Abschluss aller Maßnahmen voraussichtlich nur in nicht erheblichem Maße beeinträchtigt, denn es ist davon auszugehen, dass aufgrund der den Schutzgütern zugeordneten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung keine erheblichen Beeinträchtigungen resultieren werden.

Insbesondere die Belange des Artenschutzes und vorhandene technischer Anlagen sind im Zuge der nachgeordneten Genehmigungsplanung und Bauausführung zu beachten.

Die Sportstätten nördlich und östlich des Plangebiets werden nicht verändert und nicht beeinträchtigt.

4.2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Flächen würden wahrscheinlich weiterhin, wie bisher, durch verschiedene Einzelvorhaben baulich verändert werden. Eine großflächige kompakte und koordinierte Bebauung mit großflächigem Einzelhandel wäre allerdings ohne eine parallele Bauleitplanung aufgrund der großen Verkaufsfläche nicht möglich. Die zur Aufrechterhaltung einer Attraktivität und somit zur Sicherstellung einer Wirtschaftlichkeit erforderliche Umstrukturierung und die dringend erforderliche Nachnutzung der Fläche der aufgegebenen Schwimmhallen könnte hier in dem geplanten Umfange aus dem Bestand heraus ohne Bauleitplanung nicht realisiert werden.

Es könnte sein, dass zu einem späteren Zeitpunkt dann an anderer Stelle entsprechende Flächen gesucht werden müssten.

4.3. Zusätzliche Angaben

4.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 2 wurden im Wesentlichen folgende zu nennenden Verfahren angewendet.

„Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung“
Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 2 ist gemäß LNatSchG kein Grünordnungsplan erforderlich. In Kenntnis der Planung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung schutzgutbezogen in den Umweltbericht integriert worden.

Über die Belange des Naturschutzes im Bauleitplan ist nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2 und 2a BauGB zu entscheiden.

„Artenschutzrecht“
Zur angemessenen und hinreichend fachgerechten Beachtung artenschutzrechtlicher Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG`10 wurde eine Potenzialanalyse vorkommender Arten anhand der festgestellten Biotoptypen in den Umweltbericht integriert, so dass dieser Belang in die Umweltprüfung eingestellt wurde.

„Baugrunduntersuchung“
Zur Erlangung fundierter Kenntnisse über den Baugrund und die Tragfähigkeit des Bodens wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in die Umweltprüfung eingestellt und im Rahmen der Bauleitplanung beachtet.

„Verkehrsgutachten“
Zum Neubau des Einkaufszentrums an der Göhler Straße wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, in dem das Verkehrsaufkommen ebenso beachtet wurde wie die Erfordernisse zur Sicherstellung eines reibungslosen Verkehrsflusses. Auch der Rad- und Fußverkehrsfluss wurde beachtet. Die Ergebnisse wurden in die Umweltprüfung eingestellt und im Rahmen der Bauleitplanung beachtet.

„Schallimmissionsprognosen“
Eine Prüfung der Wirkungen fanden durch schalltechnische Untersuchungen bezüglich des öffentlich genutzten Parkplatzes und der Nutzung des Neubaus des Stadtmarkt-Zentrums statt. Gutachterliche Aussagen zu erforderlichen Maßnahmen bei einer Realisierung der Planung wurden in die Umweltprüfung eingestellt und im Rahmen der Bauleitplanung beachtet.

4.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Im Rahmen der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung und der hierzu durchgeführten Umweltprüfung wurden folgende erhebliche Umweltauswirkungen festgestellt und erforderliche Maßnahmen zugeordnet:

- Zur Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen sind bezüglich des Lärms die technischen Möglichkeiten ebenso wie die Annahmen zur baulichen Ausführung der Gebäudeteile gemäß der vorliegenden Schallimmissionsprognosen zu beachten. Auflagen hierzu können in der

nachgeordneten Baugenehmigung getroffen werden, sofern erforderlich. Die Einhaltung ist Aufgabe des Vorhabenträgers und des Bauausführenden.

- Zur Sicherstellung eines reibungslosen Verkehrsflusses sind die Maßgaben des Verkehrsgutachtens zu beachten. Die Berücksichtigung obliegt dem Vorhabenträger im Zuge der Baugenehmigungsplanung / Bauausführung.
- Zur Vermeidung gesundheitlicher Beeinträchtigungen ist im Vorwege des Gebäudeabrisses ein Schadstoffgutachten zu fertigen. Die Berücksichtigung obliegt dem Vorhabenträger im Vorwege der Bauausführung.
- Die Erhaltung und Neupflanzung von Bäumen gemäß der Festsetzungen im Bebauungsplan ist erforderlich. Die Kontrolle über die Fläche und die Einhaltung / das Erreichen des Entwicklungszieles wird mit dem Durchführungsvertrag auf den Vorhabenträger übertragen.
- Bezüglich des Schutzgutes Tiere sind vor allem die artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 BNatSchG`10 durch den Vorhabenträger und den Bauausführenden zu beachten:
  - Gebäude sind vor dem Abriss hinsichtlich der Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen; ggf. erforderliche Maßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen
  - Bei Arbeiten an Gehölzen und Gebäuden sind die Schonfristen des § 27 a LNatSchG mit Blick auf ggf. bestehende Vogelbrutplätze zu beachten.
  - Bei Arbeiten am Dach der ehemaligen Schwimmhalle sind ebenfalls die Schonfristen des § 27 a LNatSchG mit Blick auf eine ggf. bestehende Brutkolonie zu beachten.
- Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Die Beachtung obliegt dem Vorhabenträger und dem Bauausführenden.
- Bei der Ableitung des Oberflächenwassers sind im Zuge der Baugenehmigungsplanung geeignete Lösungen zu entwickeln, so dass eine schadlose Ableitung des Wassers erfolgen kann. Die Beachtung obliegt dem Vorhabenträger und dem Bauausführenden.
- Eingriffe in das „Schutzgut Landschaft“ werden durch die Herstellung von neuen Pflanzungen und der Erhaltung von Bäumen entlang der Göhler Straße durch eine dem Gebietscharakter angemessene Neugestaltung kompensiert. Die Umsetzung obliegt dem Vorhabenträger bzw. dem Eigentümer.

4.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Oldenburg i. H. hat den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) Nr. 2 „Oldenburger Stadtmarkt-Zentrum“ gefasst für ein ca. 2,1 ha großes Gebiet östlich der Schauenburger Straße, südlich der Tennisplätze, der Tennishalle sowie der Freifläche vor der Sporthalle, westlich des AOK-Gebäudes an der Straße „Am Kuhtor“ und nördlich der Göhler Straße.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VEP) Nr. 2 wird insbesondere aufgestellt zur Unterbringung von Handelsbetrieben mit zugeordneten Stellplatzanlagen und Verkehrs-

anbindungen innerhalb eines Kerngebietes im planungsrechtlichen Innenbereich der Stadt.

Die Verkehrsanbindung soll vornehmlich aus südlicher Richtung von der Göhler Straße aus erfolgen. Eine ergänzende Zufahrt erfolgt von der im Osten liegenden Straße „Am Kuhtor. Ferner bestehen im Westen und Südwesten fußläufige Anbindungen.

Im Zuge der Umweltprüfung werden folgende wichtige Wirkungen auf die Schutzgüter ermittelt und folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung formuliert:

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind nicht zu erwarten, da gemäß einer gutachterlichen Schallimmissionsprognose zur geplanten Bebauung und dem Betrieb eines Einzelhandels für die nächstgelegenen Wohngebäude die höchstzulässigen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschritten werden. Auch der Betrieb eines öffentlichen Parkplatzes führt zu keinen erheblichen Belastungen. Im Zuge des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens sind die vom Gutachter getroffenen Betriebsannahmen zu beachten und die einzeln genannten Maßgaben zu beachten.

Zur Sicherstellung reibungsloser Verkehrsflüsse wird im Bereich der Göhler Straße ein Linksabbieger herzustellen sein; der Geh- und Radweg wird verschwenkt.

Erholungsnutzungen oder -einrichtungen werden nicht beeinträchtigt.

Das Schutzgut Pflanzen ist im Wesentlichen durch den Verlust von Bäumen betroffen. Eine Kompensation wird in Teilen erreicht durch Neupflanzungen parallel zur Göhler Straße und auf neuen Stellplatzflächen. Ein darüber hinaus gehender Kompensationsbedarf besteht nicht. Allerdings ist zu beachten, dass alle Arbeiten an Gehölzen gemäß § 27 a LNatSchG`10 nur zwischen dem 01.10. und dem 14.3. ausgeführt werden dürfen. Ausnahmen bedürfen der Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde.

Eingriffe in das Schutzgut Tiere könnten allgemein durch Gehölzfällungen entstehen. Erhebliche Beeinträchtigungen werden vermieden bei einer Ausführung außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum zwischen 01.10. und 14.3.

Bei Beachtung der o. g. Ausführungsfrist sind keine Eingriffe in potenzielle Lebensräume der nach § 7 BNatSchG`10 streng geschützten Vogelarten zu erwarten. Es besteht dann kein Kompensationsbedarf.

Zudem ist im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren bzw. kurzzeitig vor dem Abriss von Gebäuden zu prüfen, ob hier Fledermausvorkommen bestehen oder auf dem Dach eine Möwenbrutkolonie vorhanden ist. Maßnahmen sind dann im nachgeordneten Verfahren mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG`10 erfolgt nicht.

Schutzgut Pflanzen und Schutzgut Tiere: Von der Planung werden keine Schutzgebiete gemäß §§ 13 bis 18 LNatSchG betroffen sein. Flächen und Erhaltungsziele des Systems NATURA 2000 (FFH-Gebiet oder ein EU-Vogelschutzgebiet) werden ebenfalls nicht betroffen sein.

Eingriffe in das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten, da es sich um eine bereits baulich genutzte und geprägte Fläche im planungsrechtlichen Innenbereich der Stadt

handelt. Die Flächen dürften bereits jetzt vollständig baulich genutzt werden. Durch die neuen Bebauungen wird es zu keinen kompensationspflichtigen Eingriffen kommen.

Eingriffe in das Schutzgut Wasser beschränken sich auf eine Veränderung der Regenwasserableitung. Das anfallende Oberflächenwasser wird im bestehenden und aufgrund der Planumsetzung zu ergänzenden System gesammelt und abgeleitet.

Eingriffe in die Schutzgüter Luft und Klima sind nicht zu kompensieren, da durch das geplante Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter zu erwarten sind.

Das Schutzgut Landschaft (= Ortsbild / Landschaftsbild) wird aufgrund einer fast vollkommenen Neugestaltung betroffen sein. Aufgrund der bisherigen Bebauung mit großen Gebäudekomplexen und der Neugestaltung des Grünstreifens entlang der Göhler Straße wird das Stadtbild in angemessener Weise neu gestaltet. Erhebliche grundsätzliche Veränderungen sind jedoch nicht zu erwarten.

Eingriffe in das Schutzgut Kulturgüter entstehen nicht.

Das Schutzgut sonstige Sachgüter wird durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 2 wird nach Auffassung der Stadt Oldenburg der Einzelhandelsstandort des Unterzentrums mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums gesichert und die Attraktivität der Innenstadt durch ein ergänzendes Einkaufszentrums nachhaltig verbessert. Zudem erfolgt die Planung in einem Bereich, der sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Landschaftsplan bereits für eine bauliche Entwicklung vorgesehen sind.

Da nach Umsetzung bzw. bei Beachtung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben werden, sind aufgrund der Vorhabenplanung im planungsrechtlichen Innenbereich keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

4.4. Kosten der Kompensationsmaßnahmen

Außer den Kosten für die Pflanzung von 25 Bäumen der Größe 3xv StU mind. 14/16 cm mit geschätzten Kosten von € 400,00 je Stück, also zusammen € 10.000,00, sind keine weiteren Kosten zu erwarten. Es kann jedoch sein, dass im Zuge der vertiefenden artenschutzrechtlichen Prüfungen ergänzende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung artenschutzrechtlich relevanter Eingriffe erforderlich werden. Die Kosten hierfür sind derzeit nicht ermittelbar.

Sonstige Pflanzungen und Grünflächenanlagen erfolgen zur Gestaltung des Areals und sind daher hier nicht im Zusammenhang mit den Kompensationsmaßnahmen aufzuführen.

4.5 Quellenverzeichnis:

- Festgestellter Landschaftsplan der Stadt Oldenburg i. H.
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg i. H.
- Lageplan „Vermessung“, erstellt durch das Vermessungsbüro RBA mit Datum vom 29.06.2010
- Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH (2010): Verkehrsgutachten zum Neubau eines Einkaufszentrums im Zuge der Göhler Straße (L 59) - Bearbeitungsstand vom 06.08.2010
- Goritzka Akustik (2010): Schalltechnische Untersuchung Bericht 2975A/10 – Schallimmissionsprognose, Neubau des Oldenburger Stadtmarkt-Zentrums (OSZ) in 23758 Oldenburg - Bearbeitungsstand vom 26.10.2010
- Goritzka Akustik (2010): Schalltechnische Untersuchung Bericht 2975E/10 – Schallimmissionsprognose, öffentlich genutzter Parkplatz - Bearbeitungsstand vom 13.08.2010
- Ing.-Büro für geotechnische Beratung, Planung und Projektabwicklung (2009): Baugrunduntersuchung und Vorab-Beurteilung

5. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Grundnutzung	**Fläche in m²**	**Prozent**
Kerngebiet	14.198	66,15
Gehölz- und Grünflächen	1.648	7,68
Öffentliche Verkehrsflächen	5.617	26,17
Gesamtfläche	**21.463**	**100,00**

Die Oldenburger Stadtmarkt-Zentrum GmbH & Co. KG trägt die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) einschließlich der erforderlichen Nebenleistungen (Vermessung, Gutachten etc.).

Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Oldenburg, den 22. Februar 2011

gez.
Martin Voigt
(Bürgermeister)