

Stadt Oldenburg in Holstein

**GRÜNORDNUNGSPLAN  
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.19,  
4. ÄNDERUNG**

**Am Voßberg**

**AUFTAGGEBER**

**Stadt Oldenburg i.H.  
Stadtverwaltung  
Bau- und Ordnungsverwaltung  
Postfach 1361  
23753 Oldenburg i.H.  
Tel. (0 43 61) 498 - 0  
Fax (0 43 61) 498 - 202**

**VERFASSER**

**Gunnar ter Balk  
Landschaftsarchitekt BDLA  
Marlesgrube 1  
23552 Lübeck  
Tel. (04 51) 799 88 - 30  
Fax (04 51) 799 88 - 33**

**BEARBEITER**

**S. Keck  
G. ter Balk**

**AUFGESTELLT**

**Lübeck, November 2007**

**Bearbeitungsstand Mai 2008**

**In roter Schrift hervorgehoben:  
Textergänzung Mai 2008 auf S. 11**

## INHALT

<b>1.</b>	<b>VERANLASSUNG UND ZIELSETZUNG</b>	<b>5</b>
1.1	VORHABEN .....	5
1.2	ANFORDERUNGEN AN DEN GRÜNORDNUNGSPLAN .....	5
1.3	GENEHMIGUNGSVERFAHREN .....	5
<b>2.</b>	<b>BESTANDSERFASSUNG UND -BEWERTUNG</b>	<b>7</b>
2.1	UNTERSUCHUNGSGEBIET .....	7
2.2	LANDSCHAFTLICHE UND STÄDTEBAULICHE SITUATION .....	7
2.2.1	Lage im Raum.....	7
2.2.2	Siedlungsstruktur .....	7
2.2.3	Topographie / Landschaftsstruktur.....	8
2.2.4	Erschließung .....	8
2.2.5	Flächennutzung .....	8
2.2.6	Hügelgrab .....	8
2.2.7	Freiflächen und Erholung .....	8
2.3	NATÜRLICHE GRUNDLAGEN .....	9
2.3.1	Geomorphologie / Geologie .....	9
2.3.2	Boden und hydrogeologische Verhältnisse .....	9
2.3.3	Oberflächengewässer .....	9
2.4	TIER- UND PFLANZENLEBENSRÄUME .....	9
2.4.1	Untersuchungsansatz und Bewertungsrahmen.....	9
2.4.2	Biotoperfassung und -bewertung.....	9
2.4.3	Besondere faunistisch - floristische Lebensräume .....	11
2.4.4	Geschützte Biotope.....	12
2.5	ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD.....	12
2.6	BESTEHENDE BEEINTRÄCHTIGUNGEN UND DEFIZITE .....	13
2.7	RECHTLICHE UND PLANERISCHE BINDUNGEN .....	13
2.7.1	Landesraumordnungsplan / Landschaftsprogramm.....	13
2.7.2	Regionalplan / Landschaftsrahmenplan .....	13
2.7.3	Flächennutzungs- und Bebauungsplanung .....	13
2.7.4	Landschaftsplan der Stadt Oldenburg i.H.....	14
2.7.5	Schutzgebiete und -objekte.....	14
2.7.6	Eigentümer der Flächen.....	14

2.8	ZUSAMMENFASENDE BEWERTUNG – KONSEQUENZEN FÜR DIE PLANUNG .....	14
3.	<b>BESCHREIBUNG DER BAUMASSNAHME</b>	16
3.1	FLÄCHENAUFTEILUNG .....	16
3.2	ERSCHLIESUNG .....	16
3.3	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE.....	16
3.4	REGENWASSERABLEITUNG .....	16
4.	<b>GRÜNORDNUNGSKONZEPT</b>	17
4.1	GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN .....	17
4.1.1	Gliederung und Einbindung des Plangebietes.....	17
4.1.2	Materialvorschläge für die befestigten Flächen .....	17
5.	<b>EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBEWERTUNG</b>	18
5.1	EINGRIFFSKOMPENSATION .....	18
5.2	ARTENSCHUTZRECHTLICHE BEWERTUNG .....	18

## KARTENVERZEICHNIS ANHANG

Karte Bestand	Maßstab	1 : 1.000
Karte Entwurf	Maßstab	1 : 1.000

## DATENGRUNDLAGE

Es wurden folgende Unterlagen verwendet:

- Bebauungsplan Nr. 19, 4. Änderung der Stadt Oldenburg in Holstein, Architektur + Stadtplanung, Ewers Dörnen + Partner, Oldenburg in Holstein, Stand August 2007
- Landschaftsplan Oldenburg, März 2001, Brien Wessels Werning, Landschaftsarchitekten BDLA, Lübeck
- Amtliche Plangrundlage, M 1:1.000  
Katasteramt Ostholtstein, Juli 2006
- Vermessung: Ing.-Büro Ruwoldt und Brüning, Oldenburg in Holstein
- Topographische Karte, M 1:25.000  
Landesvermessungsamt Schleswig-Holstein, Kiel, 1990
- Luftbild, M 1:5.000  
Landesvermessungsamt Schleswig-Holstein, Kiel, 2004
- Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein, 2007
- Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein  
Die Ministerpräsidentin des Landes Schleswig-Holstein, Dezember 1998
- Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein  
Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein, Mai 1999
- Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II, Kreis Ostholtstein und Hansestadt Lübeck  
Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein, 2003
- Regionalplan für den Planungsraum II, Schleswig-Holstein Ost  
Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein, 2004

## 1. VERANLASSUNG UND ZIELSETZUNG

### 1.1 VORHABEN

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 19 der Stadt Oldenburg in Holstein, der das ca. 18,2 ha große Gewerbegebiet „Am Vossberg“ umfasst, verfügt über unzureichende Regelungen hinsichtlich der Steuerung des Einzelhandels. Ziel der Planung ist die Sicherung der bestehenden Nutzungsstruktur sowie die Regelung der Einzelhandelsnutzung im Kontext mit der beabsichtigten städtischen Einzelhandelsentwicklung.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 mit dazugehörigem Grünordnungsplan soll für die geplanten Maßnahmen die baurechtlichen Voraussetzungen bzw. Sicherungen schaffen.

### 1.2 ANFORDERUNGEN AN DEN GRÜNORDNUNGSPLAN

Parallel zum Bebauungsplan soll ein Grünordnungsplan aufgestellt werden. Das Erfordernis zur Aufstellung eines Grünordnungsplanes ist generell im Landes-Naturschutzgesetz (LNatSchG) verankert. Gemäß § 9 (1) LNatSchG sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Landschaftsplänen flächendeckend darzustellen.

Der Grünordnungsplan (GOP) hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Erfassung und Bewertung der naturräumlichen, landschaftsökologischen und städtebaulichen Situation im Planungsgebiet sowie darüber hinaus reichender Bezüge
- Erarbeitung eines Freiraum-, Begrünungs- und Gestaltungskonzeptes
- Ermittlung der zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie Erarbeitung von Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe
- Aufstellung grünordnerischer Festsetzungen zur Übernahme in den B-Plan

Im Vordergrund stehen dabei eine attraktive Gestaltung der Binnenräume und Freiflächen sowie die Integration des B-Plangebietes in den umgebenden Stadt- und Landschaftsraum. Zentrale Aufgabe des Grünordnungsplanes ist es zudem, die verbleibenden, unvermeidbaren Umweltbelastungen anhand der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz darzulegen und die notwendigen Kompensationsmaßnahmen zu benennen.

### 1.3 GENEHMIGUNGSVERFAHREN

Mit dem Bauvorhaben sind genehmigungspflichtige Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 10 Landesnaturschutzgesetz (LNatschG) verbunden. Dazu zählen besonders:

- Gehölzbeseitigungen und Eingriffe in den Boden
- Eingriffe in gem. § 25 LNatschG besonders geschützte Biotope
- Betroffenheit besonders und streng geschützter Arten gem. BNatSchG

Besonders zu beachten sind die Inanspruchnahme geschützter Biotope sowie die Betroffenheit besonders und streng geschützter Arten. Die Eingriffsbilanzierung dient als wesentliche Grundlage für die im Rahmen des B-Planverfahrens zu beantragende Ausnahme gemäß § 64 (2) LNatSchG für Eingriffe in geschützte Biotope. Im Falle einer Beeinträchtigung besonders und streng geschützter Arten ist eine Befreiung nach §§ 42 und 62 BNatSchG zu beantragen. Über die Zulassung dieser Ausnahmen entscheidet die Untere Naturschutzbehörde.

Ziel ist es, nach erfolgter Realisierung der Baumaßnahme und Durchführung der noch festzusetzenden Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen eine insgesamt ausgeglichene Situation für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erreichen.

## 2. BESTANDSERFASSUNG UND -BEWERTUNG

### 2.1 UNTERSUCHUNGSGEBIET

Schwerpunkt der Bestandsaufnahme ist das Bebauungsplangebiet mit seinen spezifischen Bedingungen zwischen „Feldstraße“ bzw. „Am Vossberg“ im Norden, der Straße „Rehkamp“ im Osten, der Landesstraße L 59 im Süden und der Straße „Am Rathsland“ bzw. einem dort ansässigen Verbrauchermarkt im Westen. Über die Fläche des Gelungsbereiches des Bebauungsplanes hinaus sollen die Übergänge zu den umgebenden bebauten und unbebauten Landschaftsbereichen sowie die Integration des Baugebietes in das siedlungsgeographische und landschaftsökologische Gefüge berücksichtigt werden.

Dazu zählen vor allem die natürlichen Grundlagen Geomorphologie, Wasser und Boden, die Lebensräume der Pflanzen und Tiere sowie das Landschaftsbild einschließlich vorhandener Belastungen. Vorangestellt werden generelle Beschreibungen der landschaftlichen und städtebaulichen Situation unter Einbeziehung der vorhandenen Nutzungen.

Daraus ergibt sich ein Untersuchungsraum, der das ca. 18,2 ha große Planungsgebiet umfasst und bis zu 100 m darüber hinaus reicht. Die bestehende Situation wird in der Karte Bestand dargestellt.

### 2.2 LANDSCHAFTLICHE UND STÄDTEBAULICHE SITUATION

#### 2.2.1 Lage im Raum

Der Plangeltungsbereich ist der Stadt im Osten vorgelagert und liegt an der östlichen Zufahrtsstraße (L 59) zum Stadtgebiet.

#### 2.2.2 Siedlungsstruktur

Das Gewerbegebiet stellt eine fingerartige Erweiterung der bebauten Flächen am östlichen Siedlungsrand Oldenburgs dar. Das Umfeld ist geprägt durch landwirtschaftliche Flächen im Süden und Osten. Im Norden grenzen einige gewerbliche Nutzungen an, die in Acker- und Grünlandflächen übergehen. Im Westen bzw. Nordwesten befinden sich Wohnaugebiete, die jedoch durch Grünstrukturen, insbesondere ein Feldgehölz, vom Gewerbegebiet abgeschirmt sind. Im Osten befinden sich einige frei stehende Höfe entlang der Straße „Rehkamp“.

Der Plangeltungsbereich selbst ist durch ein inhomogenes Gefüge aus Gewerbegebäude unterschiedlicher Größe, Architektur und Ausrichtung sowie vereinzelte Wohnhäuser charakterisiert.

### **2.2.3 Topographie / Landschaftsstruktur**

Das Planungsgebiet befindet sich auf einer weitgehend ebenen Fläche von ca. 15 m ü.NN mit nur mäßigen Geländeschwankungen. Die umgebenden Flächen weisen ebenfalls keine nennenswerte Bewegung auf.

Entlang der L 59 ist der Plangeltungsbereich durch einen Gehölzgürtel von der Straße abgeschirmt. Auffällige Gehölzstrukturen sind zudem Baumreihen in den Straßen „Rehkamp“ und „Am Rathsländ“, ein Feldgehölz zwischen dem Gewerbegebiet und der Wohnbebauung im Nordwesten sowie eine prägnante Pappel-Reihe nördlich des Gebietes. Die das Gebiet umgebende Feldflur ist ansonsten weitgehend ungegliedert und von großen Ackerschlägen auf ebenen Flächen geprägt.

### **2.2.4 Erschließung**

Über die Straße "Am Voßberg" ist das Gebiet unmittelbar an das lokale und regionale Straßenverkehrsnetz (Landesstraße 59) angebunden, die auch als Zubringer zur Autobahn A1 am westlichen Stadtrand dient. Die Straße "Am Voßberg" übernimmt die Funktion der Haupterschließungsstraße und verbindet zugleich die Straßen "Am Rathsländ" und "Rehkamp" an den beiden Schmalseiten des Gebietes miteinander. Die Flächen im Nordwesten des Gebietes werden über die Feldstraße erschlossen.

Die innen liegenden Flächen grenzen an öffentliche Verkehrsflächen. Hinzu kommen vereinzelte, pfeiffenstielartige Sackgassen für die Erschließung rückwärtiger Flächen in "2. Reihe".

### **2.2.5 Flächennutzung**

Gewerbliche Betriebe und Einzelhandelsbetriebe dominieren die Binnenstruktur. Das Gebiet umfasst zudem eine Ackerfläche sowie einige unbebaute Flächen, auf denen sich Stauden- und Ruderalfuren entwickelt haben.

### **2.2.6 Hügelgrab**

Am Südrand, in der Mitte des Gebietes, befindet sich auf einer etwa 60 m x 50 m messenden Fläche ein Hügelgrab, das von Gehölzen überwachsen ist und als Baufläche nicht zur Verfügung steht.

### **2.2.7 Freiflächen und Erholung**

Von Osten kommend stellt die L 59 sozusagen das vorgelagerte Tor zur Stadt dar. Entsprechend sensibel ist diese Einfahrtssituation zu betrachten, die über die einzelne Baufläche weit hinaus reicht. Man nimmt, von der Bäderstraße (L 59) aus betrachtet, „im Vorbeifahren“ die Qualität des Landschafts- und Ortsbildes wahr.

Für die Feierabenderholung bzw. die Freiflächenversorgung innerhalb der Siedlungsfläche ist das Plangebiet ohne Bedeutung. Für Beschäftigte, die sich in Pausenzeiten im Freien aufhalten möchten, gibt es eine gewisse Unterversorgung im Hinblick auf nutzbare Freiflächen bzw. Kleinstgrünanlagen mit Aufenthaltsqualität.

## 2.3 NATÜRLICHE GRUNDLAGEN

### 2.3.1 Geomorphologie / Geologie

Die geomorphologische Situation ist durch die Eiszeiten bestimmt. Als letzte Landschaft Schleswig-Holsteins gab das Eis den Küstenraum der Ostsee mit u.a. Fehmarn und dem Wagrischen Winkel frei. Dort entstand die flache Grundmoräne mit den typischen Grundmoränenablagerungen wie Geschiebelehm oder Geschiebemergel.

Die glaziale Prägung des Raumes ist vor allem für die Betrachtung der hydrogeologischen Situation und des Bodens relevant. Sie ist darüber hinaus bei der Einbindung des Planungsgebietes in die umgebenden Landschaftsstrukturen, auch im Hinblick auf die Topographie, zu berücksichtigen.

Besonders geschützte geowissenschaftlich schützenswerte Objekte (sog. Geosch Ob) befinden sich nicht im Planungsgebiet. Aufgrund der geringen Geländebewegung ist die Topographie für die Bewertung der Bestandssituation innerhalb des Planungsgebietes als nachrangig zu werten.

### 2.3.2 Boden und hydrogeologische Verhältnisse

Vorherrschend sind vor allem Geschiebelehm und Geschiebemergel. Als Bodenarten dominieren Parabraunerde und Pseudogley.

Aus den geologischen Gegebenheiten resultiert eine eingeschränkte Eignung der Flächen zur Versickerung des Oberflächenwassers.

### 2.3.3 Oberflächengewässer

Es sind keine Oberflächengewässer im Plangeltungsbereich vorhanden.

## 2.4 TIER- UND PFLANZENLEBENSRÄUME

### 2.4.1 Untersuchungsansatz und Bewertungsrahmen

Die Bewertung der floristisch - faunistischen Lebensräume orientiert sich vor allem an deren Ausprägung, den spezifischen Standortbedingungen, dem Vorkommen und der Häufigkeit charakteristischer Arten, der Seltenheit, dem Schutzstatus einzelner Arten sowie dem Alter und der Ersetzbarkeit der Biotope.

### 2.4.2 Biotoperfassung und -bewertung

Die Bestandsbewertung basiert auf eigenen Erhebungen im Juli 2007.

### **Vegetationsfreie und vegetationsarme Flächen**

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

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

### **Ackerfläche**

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

### **Halbruderale Gras- und Staudenflur**

Die Flurstücke 18/82, 18/83 und 18/143 sind unbebaut und unterliegen der natürlichen Sukzession, so dass sich dort Gras- und Staudenfluren etabliert haben. Ein Hauptbestandteil ist die Brennessel, die auf erhöhten Nährstoff- und Stickstoffeintrag hinweist. Auf dem Flurstück 18/143 befinden sich außerdem Brombeergebüsche sowie vereinzelter Birkenaufwuchs, während sich auf den anderen o.g. Flurstücken ein Birken- und Weidengebüscht gebildet hat.

Teile des Flurstücks 18/11 werden augenscheinlich seit einiger Zeit nicht mehr gepflegt und sind der natürlichen Sukzession überlassen. Hier beginnt sich ebenfalls eine Gras- und Staudenflur zu entwickeln.

### **Gehölzstrukturen**

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

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

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

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

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

Die dritte Kategorie von Gehölzstrukturen umfasst Bereiche mit vorwiegend heimischen Bäumen mittleren Alters mit Strauchunterwuchs. Diese Kategorie findet man insbesondere als linearen Gehölzstreifen entlang der L 59, wobei dieser nicht durchgehend sowie nicht gleichmäßig dicht ausgebildet ist. Einige Bereiche könnten hier nachgepflanzt werden, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu erzeugen. Als Hauptarten sind hier Ahorn, Weide, Esche, Kirsche, Hainbuche und Buche zu nennen.

Weitere Gehölzbestände der dritten Kategorie finden sich auf dem Hügelgrab (Flurstück 19/4) sowie auf dem Flurstück 13/22 nördlich des Verbrauchermarktes „Familia“, das einen Teil des Feldgehölzes zur Abschirmung der nördlich angrenzenden Wohnbebauung darstellt. Das Feldgehölz besteht vorwiegend aus Eiche, Ahorn, Hainbuche, Birke, Holunder, Hartriegel und Hasel.

### **Einzelbäume und Baumreihen**

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich einige Einzelbäume, die teilweise innerhalb der oben beschriebenen Gehölzstrukturen stehen.

Entlang der Straße „Am Vossberg“ stehen in Teilstücken in unregelmäßigem Abstand einige junge Linden, alle auf privatem Grund. In einem weiteren Teilstück, entlang des Flurstücks 29/15 (Straßenmeisterei), ist eine Mehlbeerenreihe gepflanzt worden. Ein straßenbegleitender Grünstreifen auf öffentlichem Grund, beispielsweise zwischen Gehweg und Fahrbahn, ist nicht vorhanden.

Als Baumreihen sind weiterhin Erlen und Mehlbeeren entlang der Ostgrenze des Flurstücks 29/15 (Straßenmeisterei) sowie eine unregelmäßige Pappelreihe auf dem Flurstück 18/11 zu nennen. In dem Pappelbestand am westlichen und nördlichen Grundstücksrand des Flurstücks 18/11 wurden in der ersten März Hälfte 2008 fünf Bäume sowie 4 weitere Stämme bei mehrstämmigen Pappeln gefällt. Es handelt sich vielfach um Pappeln, die deutliche Fäulnisstellen an den Schnittstellen zeigen. Aus fachlicher Sicht wird empfohlen, den Baumbestand entlang der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze kurzfristig umzuwandeln. Dazu ist das vollständige Fällen der Pappeln in der Vegetationsruhe 2008 / 2009 erforderlich. Als Ersatzpflanzung für die gefällten Pappeln sollen Baumpflanzungen nach Maßgabe des B-Planes bzw. der Festsetzungen des GOP vorgenommen werden.

Außerhalb des Plangeltungsbereiches und in unmittelbarer Nähe steht eine Kastanienreihe entlang der Straße „Am Rathsländ“, eine Baumreihe aus alten Mehlbeeren entlang der Straße „Rehkamp“ sowie unregelmäßige, lückenhafte Baumreihen aus verschiedenen Baumarten entlang der L 59. Die Mehlbeerenreihe ist aufgrund ihres Alters und ihrer ausgeprägten Wuchsform ortsbildprägend.

### **2.4.3 Besondere faunistisch - floristische Lebensräume**

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

## 5. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBEWERTUNG

### 5.1 EINGRIFFSKOMPENSATION

Für das Gebiet liegen gültige Planaussagen vor, die eine sehr weitgehende Bebauung und Versiegelung dieser Flächen schon heute zulassen. Grundlage dafür ist die zum jeweiligen Zeitpunkt gültige BauNVO (hier BauNVO 1962 bis 1977). Die damals festgesetzten, teilweise geringeren GRZ-Werte dienten der Bestimmung zur hochbaulichen Umsetzung von Hauptanlagen, Lagerplätzen, Stellplätzen usw.; sie konnten nach Bedarf, ohne Anrechnung ihrer Grundfläche auf die zulässige Grundfläche, errichtet werden. Nebenanlagen wurden nicht in die GRZ-Berechnung einbezogen. Insofern ergab sich bisher die Möglichkeit, Baugrundstücke massiv auszunutzen bzw. zu versiegeln.

Die jetzt festgesetzten Grundflächen und Versiegelungsmöglichkeiten gehen nicht über den bisher zulässigen Rahmen hinaus. Insofern werden durch die Festsetzungen der 4. Änderung des B-Planes Nr. 19 keine neuen, bisher nicht zulässigen Eingriffe ausgelöst. Die Notwendigkeit, Eingriffe zu bilanzieren und Maßnahmen zur Eingriffskompen-sation festzusetzen, entfällt daher.

### 5.2 ARTENSCHUTZRECHTLICHE BEWERTUNG

Artenschutzrechtliche Belange sind von der Baumaßnahme nicht betroffen.

Es wurden seitens der Unteren Naturschutzbehörde im Oktober 2007 Zugvögel auf benachbarten Flächen beobachtet. Dabei handelt es sich um Nahrungsgäste, die sich vollständig auf Flächen außerhalb des B-Plangebiets aufhielten und für die Betrach-tung der Flächen innerhalb des Gebietes nicht relevant sind. Auch Wechselwirkungen zwischen den Flächen außerhalb und innerhalb des Gebiets sind, aufgrund der gege-benen Strukturen und der Bebauungsdichte, nicht zu erwarten.

Unabhängig von der naturschutzfachlichen Einschätzung trifft auch hier die baurechtli-che Würdigung zu, die in dem vorangegangenen Kapitel beschrieben wurde.

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

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

#### 2.4.4 Geschützte Biotope

Im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine nach § 25 LNatSchG geschützten Biotope vorhanden.

### 2.5 ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

Bewertungen hinsichtlich potenzieller Auswirkungen auf das Landschaftsbild erfordern eine Flächenbetrachtung, die das Plangebiet umfasst und darüber hinaus geht. Prägend für das Landschafts- und Ortsbild sind folgende Elemente:

- Lage des Gebietes im Ortseingangsbereich Oldenburgs als Siedlungsfinger in der offenen Feldflur
- Im Osten, Süden und Norden landwirtschaftliche Flächen
- Gehölzgürtel entlang der L 59 zur Verdeckung des Gewerbegebietes, hierdurch zum Großteil „grüne“ Einfahrt in die Stadt
- Im Westen Anschluss von Wohnbebauung, abgeschirmt vom Plangebiet durch ein Feldgehölz, Beginn des eigentlichen Siedlungsgebietes
- Im Osten entlang der Straße „Rehkamp“ einzelne Höfe
- Innerhalb des Plangebietes inhomogenes Gefüge aus Gewerbegebäuden unterschiedlicher Größe, Architektur und Ausrichtung
- Ortsbildprägende Baumreihe entlang der Straße „Rehkamp“, weitere Baumreihe entlang der Straße „Am Rathsland“
- Im Plangebiet kaum strukturierendes Grün und keine einheitliche Eingrünung der Flächen vorhanden

Charakteristisch für das Landschafts- und Ortsbild rings um das Planungsgebiet ist die Lage am Ortsrand Oldenburgs. Das Plangebiet stellt einen Siedlungsfinger in der offenen Feldflur dar. Westlich des Gebietes beginnt nach einer Grünzäsur durch ein Feldgehölz das eigentliche Siedlungsgebiet Oldenburgs mit Wohnbebauung.

Das Plangebiet ist, am Südrand, entlang der L 59 zum Großteil durch einen Gehölzstreifen abgeschirmt, so dass die Gewerbegebäuden verdeckt werden und sich eine „grüne“ Einfahrt in die Stadt ergibt. Im Bereich der Einmündung der Straße „Am Vossberg“, entlang des Verbrauchermarktes „Familia“ sowie der östlich anschließenden Einzelhandelsbetriebe bis hin zum „Aldi“-Markt ist der Gehölzgürtel nur noch in Resten vorhanden, so dass hier die Gewerbegebäuden die Wahrnehmung der Einfahrtssituation in die Stadt dominieren.

Im Plangebiet selbst sind kaum Grünstrukturen in Form von Hecken und Baumreihen vorhanden. Die lückenhaften Baumreihen entlang der Straße "Am Voßberg" lassen

vermuten, dass zu einem früheren Zeitpunkt die Absicht bestanden haben könnte, die Haupterschließungsstraße mit Großgrün auszustatten und damit dem Gebiet eine gewisse Grundstruktur zu geben.

Außerhalb des Plangebietes ist entlang der Straße „Rehkamp“ eine alt eingewachsene ortsbildprägende Mehlbeerenreihe zu nennen. Eine weitere Baumreihe befindet sich an der Straße „Am Rehkamp“, ebenfalls außerhalb des Plangeltungsbereiches.

## **2.6 BESTEHENDE BEEINTRÄCHTIGUNGEN UND DEFIZITE**

Folgende Beeinträchtigungen und Defizite sind vorhanden:

- Kein erkennbares Grünkonzept innerhalb des Plangebietes sowie fehlende Grünstrukturen zur Gliederung
- Nicht durchgängiger, teils lückiger Gehölzstreifen entlang der L 59
- Inhomogenes Gefüge aus Gewerbebauten unterschiedlicher Größe, Architektur und Ausrichtung
- Lärmimmissionen durch die angrenzende L 59 sowie durch die Gewerbebetriebe selbst

## **2.7 RECHTLICHE UND PLANERISCHE BINDUNGEN**

### **2.7.1 Landesraumordnungsplan / Landschaftsprogramm**

Der Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein (1998) weist Oldenburg als „Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums“ aus.

Im Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (1999) liegt der Ostteil des Plangeltungsbereiches (der Verbrauchermarkt „Familia“ sowie die Straße „Am Rathseland“) am Rande eines Wasserschongebietes.

### **2.7.2 Regionalplan / Landschaftsrahmenplan**

Im Regionalplan (2004) für den Kreis Ostholtstein befindet sich das Planungsgebiet im „baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes“ sowie der Ostteil des Plangeltungsbereiches (s.o.) im „Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz“.

Im Landschaftsrahmenplan (2003) für den Kreis Ostholtstein ist für den Ostteil des Plangeltungsbereich (s.o.) ein Wasserschutzgebiet geplant.

### **2.7.3 Flächennutzungs- und Bebauungsplanung**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg in Holstein wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert und an diesen angepasst.

Der Bebauungsplan weist elf Baufelder sowie Erschließungsstraßen aus: sieben Baufelder für Gewerbegebiete und vier Baufelder für Sondergebiete unterschiedlicher Ausrichtung. Außerdem wird eine Anlage (Hügelgrab) für den Denkmalschutz festgesetzt.

#### **2.7.4 Landschaftsplan der Stadt Oldenburg i.H.**

Die Zielplanung des Landschaftsplans der Stadt Oldenburg in Holstein (2001/2, BWW) enthält folgende Aussagen zum Plangeltungsbereich und dessen unmittelbarer Umgebung:

- Gewerbegebiete
- Sondergebiet im Bereich des heutigen "Familia"-Marktes
- Sondergebiet im Bereich des "Praktiker-Marktes"
- Archäologisches Denkmal an der L 59 / am Südrand des Plangebietes
- Pflanzung und Ergänzung von straßenbegleitenden Baumreihen: an der Bäderstraße (L 59), an den Straßen "Rehkamp" und "Am Rathsländ" (bis "Familia"-Markt)
- Gehölzstreifen an der Ost- bzw. Westseite des "Familia"-Grundstücks.

Der Landschaftsplan sieht Grenzen der baulichen Entwicklung insbesondere am Süd- und Ostrand des Gewerbegebietes entlang der heutigen B-Plangebietsgrenze vor. Sie reicht dort bis an die L 59 bzw. bis an die Straße "Rehkamp" heran. Im Nordosten springt die Grenze der weiteren baulichen Entwicklung von der Straße "Rehkamp" zurück und unterstreicht damit die Bedeutung der dortigen einzelnen Hofstellen.

#### **2.7.5 Schutzgebiete und -objekte**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das Archäologische Denkmal an der L 59 als geschütztes Objekt zu nennen. Das Hügelgrab ist im B-Plan bisher als vor- und frühgeschichtliche Fundstätte dargestellt.

#### **2.7.6 Eigentümer der Flächen**

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich, mit Ausnahme der öffentlichen Straßenzüge, in Privateigentum.

### **2.8 ZUSAMMENFASENDE BEWERTUNG – KONSEQUENZEN FÜR DIE PLANUNG**

Aus den planerischen Vorgaben und naturräumlichen Gegebenheiten ergeben sich folgende Zielsetzungen für die Grünordnungsplanung:

- Erhalt und Vervollständigung des Gehölzstreifens entlang der L 59
- Erhalt gliedernder Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebietes und Entwicklung einer Grünstruktur

- Einbindung der bestehenden und ggf. entstehenden Gewerbegebäuden in das Orts- und Landschaftsbild

### **3. BESCHREIBUNG DER BAUMASSNAHME**

#### **3.1 FLÄCHENAUFTEILUNG**

Das B-Plangebiet wird überwiegend gewerblich bzw. als Sondergebiet genutzt. Innerhalb des brutto rund 18,2 ha großen Gebietes liegen rund 11.500 m<sup>2</sup> (1,1 ha) für die öffentliche Erschließung.

Ohne Nutzung ist und bleibt das Hügelgrab an der L 59 mit seiner Umgebungsfläche (ca. 3.300 m<sup>2</sup>: 60 x 55 m).

#### **3.2 ERSCHLIESSUNG**

Die Erschließung ist, wie bereits in Kapitel 2.2.4 beschrieben, vorhanden und bleibt unverändert bestehen.

#### **3.3 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**

Es sind folgende Baufelder bzw. Nutzungen im B-Plan vorgesehen:

- |   |              |
|---|--------------|
| • SO -Gebiet für großflächigen Einzelhandel / Verbrauchermarkt (Baufeld 1)      | ca. 1,9 ha   |
| • SO -Gebiet für großflächigen Einzelhandel / Fachmarkt (Baufeld 6)             | ca. 1,4 ha   |
| • SO -Gebiet für großflächige und sonstige Einzelhandelsbetriebe (Bf. 4 und 11) | ca. 3,0 ha   |
| • Gewerbegebiete  | ca. 10,8 ha  |
|   | Zusammen ca. |
|   | 17,1 ha      |

Die Grundflächenzahlen betragen jeweils 0,6. D.h. maximal 60% der Grundstücksfläche des Baufeldes darf durch bauliche Anlagen überdeckt werden zuzüglich der zulässigen Überschreitung. Unter Einbeziehung der sog. Kappungsgrenze ergibt sich ein möglicher Versiegelungsgrad von bis zu 0,8.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Es werden offene Bauweise (o) für die überwiegenden Gewerbegebiete sowie eine sog. abweichende Bauweise (a) für die Sondergebiete und die Gewerbefläche südlich der Feldstraße festgesetzt.

#### **3.4 REGENWASSERABLEITUNG**

Für die Regenwasserableitung steht, wie bisher, ein Rückhaltebecken nördlich des Baugebiets zur Verfügung.

## 4. GRÜNORDNUNGSKONZEPT

Die Bebauungsplanänderung umfasst ein vorhandenes, planungsrechtlich bereits überplantes Bau-(Gewerbe)gebiet. Ziel ist es, an vorhandene Strukturen anzuknüpfen und diese, soweit möglich, weiterzuentwickeln.

### 4.1 GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

#### 4.1.1 Gliederung und Einbindung des Plangebietes

##### Hauptschließungsstraße "Am Voßberg"

Die Straße ist mit Gehwegen ausgestattet, an die die privaten Grundstück unmittelbar angrenzen. Auf den privaten Flächen stehen in unregelmäßigen Abständen Bäume, überwiegend Linden, die eine leitende Funktion übernehmen.

Es wäre wünschenswert, die Baumreihen zumindest beidseits der Hauptschließungsstraße fortzusetzen und so den Straßenraum zu gliedern sowie zugleich die Orientierung im Gebiet zu erleichtern. Dafür kommen insbesondere Linden infrage. An den Schmalseiten des Gebiets wird, analog zum Bestand, die Verwendung von Kastanien im Westen vorgeschlagen ("Am Rathseland"). An der Ostflanke ist bereits eine ausreichende Begrünung mit Mehlbeeren (*Sorbus aria*) vorhanden.

##### Eingrünung zur L 59

Die dichte Eingrünung des Gebietes mit Gehölzen und Bäumen am Südrand zur Landesstraße soll erhalten bleiben. Lückige Abschnitte sollten durch Neuanpflanzungen ergänzt werden. Dabei könnten bevorzugt Kirschen (*Prunus avium*) verwendet werden, um den reizvollen Blühaspekt im Frühjahr und die farbenfrohe Herbstfärbung zum Ende der Vegetationsperiode noch stärker zu betonen.

##### Untergliederung der Bauflächen

Angesichts der Bestandssituation der Bebauung und der versiegelten Freiflächen eignen sich nur wenige Flächen, auf denen eine Untergliederung des Gebietes realisiert werden kann. Es handelt sich um lineare, rund 3 bis 6 m breite Elemente, die mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden sollen.

#### 4.1.2 Materialvorschläge für die befestigten Flächen

Um eine Bodenversiegelung so gering wie möglich zu halten, sind untergeordnete Flächen in möglichst wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Es wird empfohlen, insbesondere die Flächen im Bereich von Stellplätzen mit langer Verweildauer, in wasser-durchlässiger Bauweise herzustellen.