

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls
zum
Bebauungsplan Nr. 37
„Östlich der E 47, westlich des Autohauses, zwi-
schen Oldenburger Graben und B 202 “
der
Stadt Oldenburg,
Kreis Ostholstein

Auftraggeber
Stadt Oldenburg

Bearbeiter:
Dr.-Ing. F. Liedl



Geschäftsführer

Dr.-Ing. Florian Liedl
Landschaftsarchitekt BBN
Dorfplatz 3

24238 Selent
Tel.: 0 43 84 / 59 74 - 12
Fax: 0 43 84 / 59 74 - 17

Aufgestellt: 17.7.2013

Stand: 22.7.2013

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung – Merkmale des Vorhabens	3
1.1 Lage im Raum	3
1.2 Anlass und Beschreibung des Planvorhabens	4
1.3 Ziele des Umweltschutzes	4
1.4 Größe des Vorhabens 5	
1.5 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	6
1.6 Abfallerzeugung	7
1.7 Umweltverschmutzung und Belästigungen	7
1.8 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	8
2. Standort des Vorhabens	8
2.1 Bestehende Nutzung, Beschreibung und Bewertung der gegenwärtigen Situation ..	8
2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	9
2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung von Schutzgebieten	11
3. Merkmale der möglichen Auswirkungen	11
3.1 Auswirkungen auf Wasser, Boden, Natur und Landschaft	11
3.2 Ausmaß der Auswirkungen	12
3.3 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	12
3.4 Schwere und Komplexität der Auswirkungen	13
3.5 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen	13
3.6 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen	13
4. Einschätzung nach überschlägiger Prüfung	13

1. Einleitung – Merkmale des Vorhabens

1.1 Lage im Raum

Das zu überplanende Gebiet des Bebauungsplans Nr. 37 mit einem Sondergebiet (für großflächige Einzelhandel) der Stadt Oldenburg liegt am Südrand des Stadtgebietes innerhalb eines Dreiecks zwischen der Autobahn und Anschlussstelle zur E 47, an der B 202 / Kieler Chaussee und dem nördlich angrenzenden Oldenburger Graben.

Das Plangebiet zeichnet sich durch weitgehende Bebauung mit großen Gewerbebauten für großflächigen Einzelhandel und einer zentral dazwischen liegenden Flächenversiegelung mit Verkehrsflächen aus. Wenn im nachfolgenden Text von Gewerbebauten oder Gewerbe die Rede ist, so handelt es sich hierbei nicht um ein übliches Gewerbegebiet sondern um ein Gebiet mit ausschließlich für großflächigen Einzelhandel und Discounter genutzten Funktionsbauten.

Durch einen naturnah ausgebildeten Regenrückhaltebereich (RRB) mit umgebenden Maßnahmenflächen für den Naturschutz grenzt das Plangebiet mit Grünstrukturen an die regional bedeutsame Verbundstruktur des Oldenburger Grabens im Norden an. Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 3 ha. Die gesamte Ostseite des Plangebietes wird angrenzend durch ein weitläufig versiegeltes Gelände mit Tankstelle und Autohaus eingenommen.



Abb. Lage des Plangebietes im Raum

1.2 Anlass und Beschreibung des Planvorhabens

Gemäß Landesgesetz SH über die Umweltverträglichkeitsprüfung (i.d. Fassung 26.3.2010) gemäß Anlage 1, Ziffer 10.2 und in Verbindung mit dem Bundes UVP-Recht ist eine *Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls* hinsichtlich großflächigem Einzelhandel erforderlich, wenn die zulässige Geschossfläche zwischen 1.200 m² und 5.000 m² liegt. Anlage 2 benennt die Kriterien für die überschlägige Vorprüfung. Die Allgemeine Vorprüfung hat in einer verfahrenlenkenden Funktion aufzuzeigen, ob mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu rechnen ist und in diesem Falle eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.

Der für das Gebiet ursprünglich verfasste Bebauungsplan verlor aus formalen Gründen seine Rechtskraft, wodurch sich die Notwendigkeit für eine Neuaufstellung ergab, da andernfalls geplante bauliche Ergänzungen mit einer größeren Lückenschließung (großflächiger Lebensmitteleinzelhandel in einer Größe zwischen 1.200 und 5.000 m²) nach § 34 BauGB entwickelt werden müßten. Im Zuge der jetzt für ein ergänzendes Vorhaben überplanten nordöstlichen Teilfläche wurde die Entwicklung der Gesamtfläche als über einen B-Plan entwickeltes Baugebiet für erforderlich erachtet. Von seiner Lage im besiedelten Bereich wird das Plangebiet dem Innenbereich zugeordnet und folglich über ein Verfahren nach § 13a BauGB überplant.

Auf der für die Lückenbebauung vorgesehenen Fläche ist bereits 2012 ein genehmigter Bodenaustausch erfolgt, wobei der hier zuvor entwickelte Bewuchs beseitigt wurde.

1.3 Ziele des Umweltschutzes

Generell sollen durch die baurechtlich geplante Situation keine Beeinträchtigungen für geschützten Lebensräume oder Pflanzen- und Tierarten entstehen. Gleichfalls ist der gewerblich strukturierte Ortsrand an der Autobahnzufahrt und zwischen Straßendamm und Oldenburger Graben vor gestalterischen Beeinträchtigungen durch erweiterte, ergänzte oder überproportionale Gebäudestrukturen zu bewahren.

Die vorhandenen nach § 30 BNatSchG / § 21 LNatSchG geschützten Biotope müssen geschützt und bei angrenzender Veränderung mit entsprechender Umsicht erhalten werden.

Die rechtlichen Zielvorgaben ergeben sich aus den entsprechenden Gesetzen und rechtlichen Vorschriften, insbesondere dem Baugesetzbuch (BauGB), hier aus § 1a und § 2a, aus den Naturschutzgesetzen des Bundes (BNatSchG) und des Landes (LNatSchG) und dem Landesgesetz SH für die Umweltverträglichkeitsprüfung. Darüber hinaus sind die Vorgaben des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG vom 14.05.1990), des Landeswassergesetz und des Bundes-Bodenschutzgesetz bindend.

Hinsichtlich übergeordneter Planungen finden sich für das Plangebiet folgende umweltfachliche Zielsetzungen:

Landesentwicklungsplan 2010

Der Oldenburger Graben generell als Biotopverbundachse landesweiter Prägung und begleitend hierzu Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft

Regionalplan Planungsraum II (2004)

Der Oldenburger Graben neben der Anschlussstelle an die BAB als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft.

Landschaftsprogramm (2000)

Ein geplantes Wasserschutzgebiet reicht mit seiner Nordausdehnung bis an den Oldenburger Graben; dieser ist zudem als Geotop verzeichnet; ferner als Achsenraum Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem von landesweiter Bedeutung.

Landschaftsrahmenplan Planungsraum II vom Juli 2001

Der Oldenburger Graben als Verbundsystem sowie als Gebiet, das die Voraussetzungen zur Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet erfüllt; von Süden reicht auch in dieser Planungsebene die Darstellung eines geplanten Wasserschutzgebietes bis in das Plangebiet hinein.

Landschaftsplan (Kartenstand Sept. 1999)

Bestandsplan: damals wird im Bestand der Südteil im Plangebiet für Gewerbe dargestellt und der Nordteil als Wiese. Die bauliche Entwicklung stand offensichtlich seinerzeit in ihren Anfängen.

Zielplan: Gewerbeerweiterung für den jetzt relevanten Flächenanteil bei Kontrolle, Sanierung von Altablagerungen; gleichfalls Berücksichtigung des Oldenburger Grabens als Eignungsflächen für den Biotopverbund, der Wiesenbereich im Nordosten als Suchraum für Ausgleichsflächen, die Grenze zwischen Gewerbe und Naturentwicklung ist als solche dargestellt. Unter Konfliktlagen wird eine potenzielle Gewässerbeeinträchtigung durch Gewerbe benannt.

Bewertung:

Keine grundsätzlichen Widersprüche der geplanten Entwicklung mit den Darstellungen im aktuellen B-Plan zu den übergeordneten Naturschutzzielen der benannten Planwerke.

1.4 Größe des Vorhabens

Bei dem bisher errichteten Vorhaben mit 30.000 m² bei einer GRZ von je nach Teilfläche 0,3 bzw. 0,4 ergibt sich eine Grundfläche von 10.400 m².

Zusätzlich zum jetzt wieder planungsrechtlich abzusichernden Bestand ergänzend geplant ist im Nordosten eine Lückenschließung mit großflächigem Einzelhandel, wobei eine bestehende Erschließungsstraße die Fläche durchläuft. Die erforderlichen Stellplätze sind bereits in der vorliegenden zentralen Anlage ausreichend verfügbar. Die verkehrliche Erschließung erfolgt zentral auf das Gelände von der B 202 / Kieler Chaussee über die vorhandene Zufahrt. Im B-Plan weiterhin festgelegt und somit im Hinblick auf die Umweltauswirkung geregelt ist die Geschossigkeit sowie die Gesamthöhe der Gebäude einschließlich der Ausbildung von Belüftungen und Werbeträgern.

Die mit dem geplanten zusätzlichen Vorhaben insgesamt geplante Größenordnung entspricht den Zielen der Landesplanung für Oldenburg als einem Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums. Entsprechend sind Einzelhandelseinrichtungen mit bis zu 4.000 m² zulässig, wobei jetzt zusätzlich insgesamt 2000 m² erreicht werden.

Bewertung:

Die Größe des geplanten Vorhabens einschließlich des bereits gebauten Bestandes ist auf den Standort sowie den Bedarf angemessen.

1.5 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Wasser:

Das im Gebiet anfallende Oberflächenwasser wird nach entsprechender Vorbehandlung in ein nördlich angrenzendes, naturnahes Gebiet mit einer Regenrückhaltefunktion (RRB) eingeleitet und hier versickert, soweit es Grundwasserstand und Bodenverhältnisse zulassen; ein Überlauf führt in den angrenzenden Oldenburger Graben.

Es wird kein Grundwasser für das Vorhaben im Plangebiet gefördert, noch ist eine Absenkung des Grundwasserspiegels im Plangebiet erforderlich. Ohne vorliegende Oberflächengewässer (bedingte Ausnahme wechselfeuchter Bereich mit RRB) werden auch keine Gewässer im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend nachteilig betroffen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das städtische Kanalnetz.

Boden:

Durch das Vorhaben werden die bereits umfangreichen Flächenversiegelungen im Plangebiet durch eine zusätzliche bauliche Entwicklung bei einer Vollversiegelung von nahezu 100 % noch beträchtlich erweitert. Wesentliche Flächenversiegelungen bestehen neben den Ge-

werbebauten, den zugehörigen Stellplatzanlagen, den rückwärtig der Gebäude errichteten Lieferzonen und Lagerplätzen aus der zentralen Anbindung an den überörtlichen Verkehr.

Natur und Landschaft:

Bei der Fläche des Plangebietes handelt es sich um eine frühere Landwirtschaftsfläche und bei der jetzt zusätzlich überplanten Teilfläche um ein für gelegentliche Materiallagerung genutzten bzw. brach liegenden Teilbereich im Nordosten. Östlich daran angrenzend besteht mit einem Autohaus und Tankstellenareal eine weitere Flächennutzung mit Gewerbecharakter. Im Nordrand der jetzt geplanten zusätzlichen Bebauung erreicht das Gebiet ein kleines Gehölz mit hohem Baumbestand am Oldenburger Graben und stößt etwas weiter westlich mit einer kleinen Fläche - für eine Umfahrung bzw. einen Wendepunkt für Lieferverkehr sowie für die Feuerwehr erforderlich - in den naturnahen Bereich mit Maßnahmenfläche und dem RRB vor. Im oder am Plangebiet befinden sich keine weiteren betroffenen Maßnahmenflächen des Naturschutzes oder geschützte Biotoptypen.

Aus Sicht der Gebäude und Wanderwege am Südrand des Stadtgebietes und nördlich des Oldenburger Grabens vervollständigt das jetzt geplante zusätzliche Bauvorhaben die gewerblich geprägte Gebäudestruktur (mit entsprechend funktional wie auch in den Fassaden angelegten Gebäuden für großflächigen Einzelhandel) vor dem Hintergrund des begrünten Dammes und Brückenbauwerks der Autobahn. Durch den Offenlandcharakter des Oldenburger Grabens bildet die südlich angrenzende Gewerbebebauung mit Reklameträgern bereits gegenwärtig begrenzt eine Beeinträchtigung für das Landschaftsbild.

Diese soll allerdings zukünftig durch eine verstärkte Baumpflanzung am gesamten Nordrand mit den Gebäuderückfronten verbessert werden und über eine sorgfältige Ausgestaltung von Verladerrampen, Bereichen zum Aufstellen von Containern, Erfassen von Abfällen und Recyclingstoffen sowie keinen in die Umgebung abstrahlenden Leuchtkörpern bei dem neu geplanten Gebäude auch keine zusätzlich wesentliche Beeinträchtigung erhalten (vgl. gestalterische Festsetzungen im B-Plan). Bisherige kleinere Missstände an der Zufahrt zum Regenrückhaltebereich werden gleichzeitig beseitigt.

1.6 Abfallerzeugung

Anfallender Verpackungsmüll wird generell gesammelt und zentral über den ZVO entsorgt. Einige der bereits vorhandenen Gewerbebetriebe haben auf den Rückseiten ihrer Gebäude Container (Tejo Möbeldiscounter, Penny, Futterhaus sowie Medimax, letzterer allerdings teilweise in Zufahrt und Randbereich der Maßnahmenfläche für den Naturschutz) und Sammelstellen für Altgeräte, andere wie Sky und Getränkemarkt haben dies baulich integriert. Auch der noch vorgesehene Lebensmitteleinzelhandel lässt kein problematisches Abfallaufkommen erwarten, dass mit erheblichen nachhaltigen Umweltbelastungen verbunden wäre.

Bewertung:

Die Abfallbeseitigung ist generell geregelt und weist bis auf geringfügige Erfordernisse (Standort Medimax) geregelte Verhältnisse auf.

1.7 Umweltverschmutzung und Belästigungen

Die Anordnung von bereits bestehendem und noch zusätzlich geplantem Gewerbe mit großflächigem Einzelhandel gruppiert sich um zentral gelegene Stellplatzanlagen. Insofern sammeln sich zunächst von den Kunden der Betriebe ggf. verursachte Verpackungsreste wie auch Schallemissionen innerhalb dieser Hofsituation und strahlen nicht ungebremst in die Umgebung aus. Die Ver- und Entsorgung ist generell geregelt.

Belästigungen für angrenzende Wohnquartiere durch die Gewerbeanordnung bestehen nicht, da die Zufahrt eigens von der B 202 /Kieler Chaussee erfolgt und keine Wohngebiete oder Freizeitbereiche unmittelbar angrenzen, dafür jedoch vorteilhaft für Handel und Gewerbe die Autobahn mit direkter Anbindungsstelle sowie ein Tankstellengelände. Insofern sind auch Lärmemissionen durch Lieferbetrieb, Ver- und Entladen sowie durch Kühl- und Belüftungsaggregate an den Gebäuden konfliktfrei mit der Umgebung und überschreiten mit der jetzt anstehenden baulichen Erweiterung keine für die Umgebung kritische Schwelle.

Da im Zufahrtbereich an der Kieler Chaussee eine Kreuzungssituation mit der Autobahnausfahrt vorliegt, soll zur Vermeidung von Unfallgefährdung nach Betriebsaufnahme eine Überprüfung erfolgen, um ggf. die Situation durch eine Signalanlage zu entschärfen.

Bewertung:

Es bestehen keine Anhaltspunkte für erhebliche und nachteilige Umweltverschmutzungen und Belästigungen

1.8 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

Bei den verwendeten Baustoffen der Gebäude lassen sich keine außergewöhnlichen Problemstoffe erkennen. Auch bei den angesiedelten Gewerbebetrieben sind keine Hersteller oder Verarbeiter von gefährlichen Problemstoffen beteiligt. Allerdings sollen hier Warenlager von Discountermöbeln oder Elektronikgeräten hinsichtlich potenzieller Auswirkungen im Fall von Bränden nicht gering gestellt werden.

Durch die Lage am Oldenburger Graben und die relativ geringe Geländehöhe über NN besteht eine potenzielle Überflutungsgefährdung im Falle außergewöhnlicher Überflutungen und Regenereignisse.

Bewertung:

Keine erheblich nachteiligen Risiken zu erwarten

2. Standort des Vorhabens**2.1 Bestehende Nutzung, Beschreibung und Bewertung der gegenwärtigen Situation**

Die bestehende Nutzung im Plangebiet ist die eines gewerblich genutzten Gebietes mit unterschiedlichen Discountern und entsprechenden Verkehrsflächen für Zufahrtstraßen, Stellplätzen für Kunden sowie Lieferzonen. Die noch nicht überbaute Grundstücksfläche im Nordosten ist gegenwärtig (Juli 2013) durch eine etwa 1 m tief mit Wasser gefüllte umzäunte Baugrube gekennzeichnet, andere angrenzende Teilflächen sind als Rohbodenflächen einzustufen.

Der Nordteil des Plangebietes ist als naturnah entwickelter Niederungsbereich mit einer Funktionskombination von Naturschutz und Regenrückhaltefläche belegt. An dessen Außenrändern befinden sich unterschiedliche Bepflanzungen aus Weidenarten und Obstbäumen, wobei die Abgrenzung zu den Betriebsflächen als Verwallung ausgebildet ist.

Bewertung:

Die bestehende Gewerbenutzung bietet keine erheblich nachteiligen Nutzungskonflikte; dies auch gegenüber dem Oldenburger Graben sowie der nördlich daran angrenzenden Wohnbebauung, da sich am Nordrand der Gewerbefläche eine breite, naturnah entwickelte Teilfläche anschließt.

2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft**Wasser:**

Im Plangebiet bestehen keine dauerhaft Wasser führenden Gewässer. Gleichwohl ist die Lage durch den räumlichen Bezug zum nördlich angrenzenden Feuchtgebietsraum und Niederungsgebiet des Oldenburger Grabens geprägt. Hierdurch ergibt sich auch eine besondere Anforderung an eine Vorbehandlung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers.

Die Standorte der Gewerbebauten und Verkehrsflächen befinden sich etwa 1 m an der Nordseite und 2,5 m an der Bundesstraße über dem umgebenden Terrain der Niederungsflächen des Oldenburger Grabens, die hier etwa der Höhe NN entsprechen. Somit dürfte der Grundwasserstand auf dem Niveau des Oldenburger Grabens, d.h. zum

Aufnahmezeitpunkt (Juli 2013) maximal rund 3 m unter dem Geländeniveau des Gewerbegebietes liegen.

Boden und Relief:

Es liegen keine Bodenangaben für eine Beurteilung vor. Vermutlich ist das Gelände im Bereich der Gewerbebauten und Verkehrsflächen zumindest in Anteilen aufgeschüttet und einplaniert. Für verdichtete Lehm- und Tonböden, zumindest in Teilflächen, spricht die stabil mit hohem Wasserstand gefüllte Baugrube im Nordosten, wobei hier bereits bauvorbereitende Maßnahmen erfolgten. Andererseits findet sich unmittelbar angrenzend in einem kleinen nördlich angrenzenden freigelegten Flurstück nahezu reiner trockener Sandboden. In der naturnahen nördlichen Teilfläche sowie den Grünflächen am Westrand zeigt sich hingegen schwarzer Niedermoorboden bzw. humoser Oberboden. Abgesehen von den Randzonen zum Straßendamm zeigt sich das Relief im Gelände eben bzw. eingeebnet und unterscheidet lediglich die zwei Höhenstufen mit Gewerbeflächen und nördliches Grüngelände.

Im Hinblick auf Informationen zu bestehenden Bodenbelastungen (vgl. Symbol im Landschaftsplan) verweist der Fachdienst des Kreises in seiner Stellungnahme v. 18.7.2012 auf Bodemuntersuchungen, die nahe dem Tankstellengelände Bodenbelastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen ergeben haben. Hier ist beim Gebäudeaushub mit belastetem Boden zu rechnen und entsprechend den bodenschutzrechtlichen Vorgaben zu verfahren.

Natur und Landschaft:

Von besonderer Relevanz ist der breite Grüngürtel im Norden, angrenzend zum Oldenburger Graben. Während hier an den Rändern neben Weidenbüschen Nährstoffanzeiger wie Brennesseln vorherrschen, befinden sich im wechselfeuchten Kern der Teilfläche Anordnungen von Binsen, Seggen, Schilf und anderer Pflanzen der Feuchtgebiete. Am Ostrand verläuft eine Fußweganbindung zum Oldenburger Graben, an dessen Beginn eine kleine waldartige Gehölzgruppe steht. Im westlichen Ausläufer des Plangebietes befindet sich am Fuße des Straßendamms der Autobahn ein weiterer, völlig mit Weiden und Brennesseln zugewachsener Regenrückhaltebereich. Nach Süden hin schließt sich eine weitere, mit Gehölzen zugewachsene Fläche an und weiter östlich begleitend der Straße bis zur Zufahrt ein Rasenstreifen mit 12 größeren Bäumen.

Somit bestehen in den Randzonen des Gewerbegebietes und vor allem im Norden geeignete Habitate für unterschiedliche Tierartenvorkommen, darunter auch für streng und besonders geschützte Arten (§§ 44; 45 BNatSchG). Diese werden sich gegenwärtig bereits mit der Struktur der Gewerbeflächen arrangiert haben und durch die geplante Erweiterung keine erheblichen zusätzlichen Störungen oder Beeinträchtigungen erfahren. Im nördlich und nordwestlich angrenzenden Niederungsgebiet des Oldenburger Grabens, noch stärker in

den Offenlandschaften westlich der Autobahn befinden sich zudem Rast- und Nahrungsgebiete für unterschiedliche Vogelarten, die vermutlich auch vor der Ausbildung des heutigen Gewerbegebietes diese Fläche in ihr Habitat mit einbezogen haben. Heute halten sich in der Stauden- und Gräserflur sowie im angrenzenden Gehölzbestand andere, diese Lebensraumstrukturen bevorzugende Arten auf.

Hinsichtlich Landschaftsbild bildet das Sonder- bzw. Gewerbegebiet am Rande des Niederungsgebietes mit dem Oldenburger Graben zunächst einen Fremdkörper, der allerdings durch den unmittelbaren Hintergrund mit dem hohen baumbestandenen Straßendamm zur Autobahn mit Brückenbauwerk und Lärmschutzwänden wieder wie eine räumliche und eben baulich überformte Einheit wirkt. Aus nordöstlicher Richtung schirmt ein hoher Baumbestand die Gewerbefläche weitgehend ab. Etwas problematisch erscheint der kaum eingegrünte Nordostrand, zumal hier alte Elektrogeräte und Container in den Grünbereich vorgeschoben stationiert sind. Die gegenwärtig mit niedrigen Gehölzen bewachsene Nordkante des Plangebietes wird jedoch im Zuge des B-Plans durch eine Reihe höherwüchsiger Bäume deutliche gegenüber einer Blickbeziehung aus nördlicher Richtung über den Oldenburger Graben abgeschirmt.

Bewertung:

Die weitere bauliche Entwicklung des Plangebietes verursacht keine erheblich nachteiligen Auswirkungen für Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der genannten Naturgüter.

2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung von Schutzgebieten

Das Plangebiet befindet sich im baurechtlichen Innenbereich, wenngleich in gewisser Randlage, des Oldenburger Stadtgebietes und ist daher von Schutzgebietskategorien nicht unmittelbar betroffen.

Das nächst gelegene europäische Naturschutzgebiet (EU-Vogelschutzgebiet ‚Östliche Kieler Bucht‘ DE 1530-491) grenzt von der Westseite her an den Damm der Autobahn und umfasst hier den Oldenburger Graben.

Bewertung:

Durch die Zerschneidungswirkung des hohen, mit Lärmschutzwänden versehenen und an der Böschung mit Gehölzen bewachsenen Autobahndammes kann hier aus dem Plangebiet keine Störung oder Beeinträchtigung entstehen, es sei denn als außergewöhnliches Ereignis potenziell über eine Verunreinigung über den Gewässerweg.

3. Merkmale der möglichen Auswirkungen

3.1 Auswirkungen auf Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Wasser:

Zusätzliche erhebliche Flächenversiegelungen durch Gebäude, Stellplätze und Betriebsfläche verstärken den Oberflächenwasserabfluss aus dem bestehenden Gewerbegebiet.

Es werden im Plangebiet keine Oberflächengewässer beseitigt oder beeinträchtigt.

Boden und Relief:

Neben der vorgenannten Flächenversiegelung entstehen hier Abgrabungen für Fundamente, jedoch keine weitergehende Reliefüberformung.

Natur und Landschaft:

Es erfolgt für die zusätzliche Überbauung eine Flächenbeanspruchung von überwiegend bisherigen Brachlandflächen innerhalb einer Baulücke zwischen bereits bestehenden Gewerbebauten und aktuell keine grundsätzlich neuartig in der Landschaft etablierte Flächennutzung. In einem kleinen Teilbereich wird eine bisher durch Abschirmungspflanzung genutzte Grünfläche und bisherige Maßnahmenfläche für den Naturschutz für eine Verkehrsfläche (Feuerwehrumfahrung) umgenutzt. Insgesamt werden keine wesentlichen Gehölzbestände für die geplante zusätzliche Bebauung beseitigt.

Für die in der Umgebung vorkommenden Tierarten ergeben sich mit der aktuellen baulichen Ergänzung keine grundlegenden Landschaftsveränderungen, diese erfolgten bereits vor Jahren.

Eine Verstärkung der Gebäudekante am Nordrand im Übergang zum Oldenburger Graben bildet eine zusätzliche Beeinträchtigung für das Landschaftsbild. Da auch der Gehölzbestand am Nordrand bisher überwiegend niedrigwüchsig ausgebildet ist, sollte die funktional ausgebildete Rückseite des Gewerbegebietes mit ihren Lagerflächen, Verladerampen und Entlüftungen gestalterisch sorgfältig ausgebildet und entwickelt werden, damit keine erheblich nachteiligen Auswirkungen aufkommen. Im aktuellen B-Plan wird eine deutliche Verstärkung der Begrünung über eine Baumreihe mit als Festsetzung aufgenommen. Die bereits im Ansatz vorgenommene Verwendung des nördlichen Grünstreifens als Containerstandort und Altgerätelager darf keine unregelmäßige Ausweitung erfahren.

Nach Norden führt ähnlich wie am Westrand eine wichtige Fußwegeverbindung zum Oldenburger Graben. Während die Verbindung am Westrand unverändert bleibt, wird die fußläufige Verbindung am Nordrand durch eine neue Gebäudeeinheit zwar betroffen, jedoch nicht abgeriegelt und verläuft hier zukünftig mit der erforderlichen Verkehrserschließung. Der Erhalt der fußläufigen Wegebeziehung ist gewährleistet.

Bewertung:

Für das Planungsgebiet werden keine weiteren wertvollen Naturstandorte oder Lebensräume beansprucht sondern eine Brachfläche und ein kleiner Grünflächenanteil. Durch die Arrondierung der bereits bestehenden Gewerbeanordnung ergibt sich keine grundsätzlich neuartige Beeinträchtigung für Boden, Wasser, Natur und Landschaft.

Die bereits bestehenden Flächenversiegelungen mit Verstärkung des Oberflächenwasserabflusses werden ausgeweitet.

Auswirkungen, jedoch nicht von erheblich nachteiligem Ausmaß bestehen durch die bauliche Verstärkung der Nordseite mit unmittelbarem Bezug zum Landschaftsbild des Oldenburger Grabens.

3.2 Ausmaß der Auswirkungen

Die wesentlichen Auswirkungen des Vorhabens bleiben auf das Plangebiet und sein unmittelbares Umfeld begrenzt. Lediglich beim Landschaftsbild werden an der kaum eingegrünten Nordwestecke sowie an der lediglich mit niedrigen Gehölzen bewachsenen Nordseite Veränderungen erfolgen, die sich in der Wahrnehmung aus einer Distanz über den Niederungsbereich des Oldenburger Grabens auswirken.

3.3 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

besteht hier nicht

3.4 Schwere und Komplexität der Auswirkungen

Die Auswirkungen ergeben sich maßgeblich aus dem Umfang der zusätzlichen Flächenversiegelungen, aus den zusätzlichen Lärmemissionen durch zunehmenden Lieferbetrieb und Kundenverkehr. Hierbei werden jedoch die zulässigen Grenzwerte der TA Lärm eingehalten.

Bewertung:

Insgesamt besteht weder eine besondere Schwere noch Komplexität der Auswirkungen.

3.5 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Die wesentlichen Auswirkungen für die Umwelt sind durch die bereits weitgehend erstellte Gewerbeanlage bekannt und werden durch die bauliche Ergänzung nicht grundsätzlich neuartig verursacht. Durch den Zuwachs vergleichbarer Nutzungen entsteht eine neue

Nutzungsintensität, die allerdings zu keiner grundsätzlichen Grenzwertüberschreitung auswächst und somit auch keine neuartigen nachteiligen Auswirkungen verursacht.

Bewertung:

Es bestehen somit keine erkennbaren Risiken für unerwartete Auswirkungen.

3.6 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Nachteilige Auswirkungen ergeben sich während der Bauphase durch Baulärm, Staub, Baustellenverkehr u.a., wobei auch hierbei der Baustellenverkehr die bereits bestehende Erschließung und Verkehrsfläche nutzt und nicht etwa andere Teilgebiete in die Landschaft. Belastetes Oberflächenwasser aus dem Baustellenbetrieb wird auch während der Bauphase nicht in den Maßnahmenbereich für den Naturschutz oder in den Oldenburger Graben eingeleitet.

Bei der Feststellung von kontaminiertem Aushub wird der entsprechende Boden den bodenschutzrechtlichen Anforderungen gemäß aufgenommen und behandelt.

Die wesentliche dauerhafte Auswirkung ergibt sich aus der bleibenden Flächenversiegelung für die Schutzgüter Wasser und Boden. Weiterhin dauerhaft betroffen ist das Schutzgut Landschaftsbild, sofern nicht am Nordrand ein verstärkter höherer Baumbewuchs mit der Zeit aufkommen kann.

Bewertung:

Die zeitlich aus dem Baubetrieb entstehenden Umweltauswirkungen sind nicht erheblich, gleichzeitig die zusätzlich durch die bauliche Erweiterung dauerhaft installierten Veränderungen. Hinsichtlich Reversibilität der Auswirkungen ist ein Abbruch von Gebäuden und eine Entsiegelung von überbauten Freiflächen wie auch eine Renaturierung des gesamten Geländes nach einer wie lange auch immer währenden Nutzungszeit prinzipiell möglich, jedoch zumindest auf Absehbarkeit unwahrscheinlich.

4. Einschätzung nach überschlägiger Prüfung

Im Plangebiet wurden durch bereits errichtete Gebäude und Verkehrsflächen erhebliche Flächenversiegelungen verursacht, die durch die jetzt geplante bauliche Ergänzung noch erweitert werden. Dennoch handelt es sich hierbei um einen Lückenschluss einer ringförmig um zentrale Verkehrsflächen angeordneten Gebäudeanordnung.

Alle grundsätzlichen Umweltbeeinträchtigungen durch großflächigen Einzelhandel sind bereits durch die bestehende Struktur vorhanden. Die Lage am Südrand des Oldenburger Grabens ist generell konfliktträchtig zu den Naturschutzzielsetzungen für die Verbundstruktur des Oldenburger Grabens sowie für den hiermit verbundenen Landschaftscharakter. Aller-

dings befindet sich das Plangebiet mit den gewerblich genutzten Flächenanteilen unmittelbar vor dem Hintergrund des Autobahndammes bzw. angrenzend zu diesem mit Brückenbauwerk und Lärmschutzwänden. Diese Autobahntrasse stellt hier ein bedeutendes Zerschneidungselement. Zudem befindet sich östlich unmittelbar an das Plangebiet angrenzend an der Bundesstraße ein weitläufiges Tankstellenareal.

In Abgrenzung gegenüber dem Niederungsbereich des Oldenburger Grabens auf der Nordseite der Gewerbebauten wird im Zuge des B-Planes eine Verstärkung der Grünstruktur durch eine Reihe von hoch wachsenden Bäumen vorgenommen. Auch werden hier gestalterische Vorgaben aufgenommen, die eine nachteilige Sichtwirkung der Fachmarktrückseiten mit Rampen und Containern auf das Landschaftsbild vermeiden.

Konfliktträchtig ist gleichfalls bei der vorliegenden Höhenstruktur in nur geringer Höhendifferenz gegenüber dem Oldenburger Graben die Fragestellung der Oberflächenentwässerung sowie einer Sicherheit bei Überflutungen und Starkregenereignissen. In Verbindung hiermit steht auch die potenzielle Gewässerbeeinträchtigung aus den gewerblich genutzten Flächen für den Oldenburger Graben und umgebenden Niederungsbereich, weiter westlich der Autobahn auch für das Europäische Schutzgebiet. Hier wird jedoch keine erhebliche Wahrscheinlichkeit einer Beeinträchtigung gesehen.

Nach Bewertung der unterschiedlichen Konfliktbereiche und –merkmale werden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen für wahrscheinlich erachtet sowie keine besonderen Risiken für die Umwelt. Dies gilt gleichermaßen für die Bau- wie für die Betriebsphase.

Die Vorprüfung des Einzelfalls kommt zu dem Ergebnis, dass die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

