

Begründung zum Bebauungsplan M-652 (Marschweg)

Inhaltsverzeichnis:

1. Anlaß und Ziel der Planung

2. Rahmenbedingungen

3. Inhalt des Planes

Nach vorgelegtem

8.2.95

Bez.-Reg. Völsch-Ems

im Auftrag:

1. Anlaß und Ziel der Planung

Östlich des Marschweges ist innerhalb eines Freigeländes das Stadion vorhanden, die zentrale Sportanlage Oldenburgs. Sämtliche Leichtathletikveranstaltungen, aber auch alle sonstigen Veranstaltungen von überregionaler Bedeutung finden in diesem Stadion statt (Mehrzweckstadion). Bereits mit der Errichtung der "Hauptkampfbahn" mit Tribünenanlagen 1951 wurde das Ziel verfolgt, hier alle Großveranstaltungen für alle Sportarten und Meisterschaften durchzuführen. Es ist Absicht der Stadt, das Stadion intensiver als bisher zu nutzen, und es wäre auch in der Vergangenheit bereits noch intensiver genutzt worden, wenn sich entsprechende Veranstaltungen ergeben hätten. Dennoch wurden in der Vergangenheit zahlreiche Veranstaltungen durchgeführt. Es hat sich jedoch gezeigt, daß für die Durchführung attraktiver Veranstaltungen ständig die Rahmenbedingungen zu verbessern sind, insbesondere hinsichtlich der Ausgestaltung der Zuschaueranlagen, um eine entsprechende Resonanz zu erreichen. Hier haben sich in den letzten Jahren deutlich Defizite ergeben. Darüber hinaus hat der Rat der Stadt Oldenburg am 11.03.91 beschlossen, dem VfB Oldenburg das Marschwegstadion als ständigen Austragungsort für Punktspiele der 2. Fußballbundesliga zur Verfügung zu stellen. Nach Beendigung der Spielsaison 1992/93 stieg der Verein in die Amateur-Oberliga ab. Es ist jedoch das sportliche Ziel des Vereins, die 2. Fußballbundesliga wieder zu erreichen.

Um dieser Vielzahl unterschiedlicher Veranstaltungen sowohl in sportlicher als auch in wirtschaftlicher Hinsicht weiterhin zu genügen, ist der Ausbau des Stadions als moderne Wettkampfstätte für sportliche Großveranstaltungen erforderlich, insbesondere ist die Anzahl der überdachten Sitzplätze zu erhöhen. Das Gesamtfassungsvermögen des Stadions soll jedoch 15 000 Zuschauer nicht überschreiten.

Um hierzu die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist der Bebauungsplan aufzustellen. Mit folgendem Beschluß vom 02.08.93 hat der Verwaltungsausschuß des Rates diese Zielsetzung bestätigt: "Die Stadt Oldenburg hält daran fest, das Marschwegstadion zur zentralen Sportstätte für die Stadt Oldenburg auszubauen. Bedingung hierfür ist, daß die

rechtlichen Voraussetzungen dafür durch ein neues Bebauungsplanverfahren geschaffen werden."

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Flächen des Stadions und die nördlich angrenzenden Sportfreiflächen sind im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche Sportanlagen dargestellt. Im Erläuterungsbericht ist deutlich gemacht, daß es städtebauliche Zielsetzung ist, das Marschwegstadion bereitzustellen für die Durchführung von sportlichen Großveranstaltungen, darunter auch Bundesliga-Fußballspiele. Die übrigen Flächen sind bis auf einzelne Grünflächen als Wohnbauflächen dargestellt.

Die Baugrundstücke sowie die Sportanlage befinden sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch.

Die Fläche südlich der Grundstücke der Straße Am Schloßgarten bis einschließlich der Hausbäke ist im Verzeichnis der Landschaftsschutzgebiete in der Stadt Oldenburg als Teil des Landschaftsschutzgebietes OL-S-24 "Schloßgarten" geführt. Im Bereich der BAB A 28 gelten die Bestimmungen des § 9 Bundesfernstraßengesetz.

Durch den Planbereich verläuft die Hausbäke, ein Verbandsgewässer II. Ordnung Nr. 5.00 der Haaren-Wasseracht. Gemäß der Satzung der Haaren-Wasseracht gelten entlang der Hausbäke für bauliche Anlagen Abstände von 10 m.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Der Planbereich ist geprägt durch das großflächige Freige-lände und das darin eingebundene Stadion. Östlich grenzt das Huntefreibad an mit ebenfalls umfangreichen Grünflächen sowie der Schloßgarten im Nordosten. Im Norden liegt eine ca. 30 m breite Grünzone mit Fuß- und Radweg einschließlich der Hausbäke. Daran anschließend ist eine Wohnbebauung vorhanden, bestehend aus überwiegend zweigeschossigen Wohnhäusern mit ausgebautem Dachgeschoß. Im südlichen Planbereich verläuft die aufgeständerte Autobahn A 28 mit dem Autobahnanschluß Oldenburg-Marschweg. Die westliche Planbereichsgrenze bildet der verkehrlich stark belastete Marschweg einschließlich der westlich angrenzenden Grundstücke. Dieses Gebiet dient derzeit vorwiegend dem Wohnen. Es sind allerdings Tendenzen erkennbar, die eine Entwicklung in Richtung gemischte Nutzung erwarten lassen.

Die Marschweg-Sportanlage besteht aus einem Stadion, das 1949 im Rahmen einer Arbeitsbeschaffungsmaßnahme erbaut wurde sowie aus weiteren Rasenspielfeldern. Es wurde als zentrale Sportstätte Oldenburgs geplant. Sie diente sowohl dem Schul- als auch dem Freizeitsport/Veranstaltungssport und wurde regelmäßig für den Vereinssport genutzt. In unregelmäßigen Abständen wurden größere Veranstaltungen durchgeführt mit Zuschauerzahlen von mehr als 20 000. Das Stadion hatte in den

letzten Jahren 15 000 Stehplätze und 2 400 Sitzplätze, davon 400 überdacht. 1991 erfolgte durch Instandsetzungsarbeiten eine Änderung; die Plätze wurden insgesamt reduziert auf 15 172, wobei die Sitzplätze geringfügig auf 2 500 erhöht wurden. Die Sitzplätze befinden sich in der Haupttribüne, wovon 400 überdacht sind. Der Hauptzugang zum Stadion liegt z. Z. am Marschweg.

Zur Sportanlage gehören auch die Rasenspielflächen und Leichtathletikanlagen im nördlichen Bereich, die regelmäßig von Schulen und Vereinen sowie von Freizeitsportgruppen genutzt werden und auf denen auch am Wochenende regelmäßig sportliche Veranstaltungen durchgeführt werden.

2.3 Lärmemissionen

Durch die Nutzung der Sportanlagen wird Lärm erzeugt. Dieser wurde schalltechnisch eingehend untersucht. Die Messung, Auswertung und Prognose erfolgten gemäß der Sportanlagen-Lärmschutzverordnung (18. BImSchV vom 18.07.91). So wurde im Sommer 1992 durch das Institut für technische und angewandte Physik/itap der Universität Oldenburg die Geräuschemission von 5 Heimspielen des VfB Oldenburg in der 2. Fußballbundesliga als geräuschintensivste Nutzung im Auftrage der Stadt Oldenburg gemessen und dokumentiert.

Die Auswertung der Meßdaten ergibt eine zeitliche Verteilung der Geräuschpegel:

- Ankunft der Zuschauer im Eingangsbereich mit relevanten Geräuschen.
- Abmarsch der Zuschauer aus dem Eingangsbereich mit relevanten Geräuschen.
- Spiel einschließlich Pause.

Unter Zugrundelegung dieser Daten wurde im Rahmen des Gutachtens des TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt eine EDV-gestützte Schallausbreitungs-Rechnung durchgeführt. Dies geschieht u. a. unter Berücksichtigung der Pegelkorrekturen für die Entfernung, Reflexionen, Abschirmung durch Hindernisse. Dabei wurden Immissionsorte gewählt, die allesamt zu Wohnzwecken genutzt werden und aufgrund ihrer Nähe zur Sportanlage als kritisch im Sinne des Immissionsschutzes zu betrachten sind. Untersucht wurde jeweils die höchste Etage, die zu Wohnzwecken genutzt wird, weil hier die ungünstigsten Bedingungen vorliegen.

Für die Ermittlung der Geräusch-Immissionen an den jeweiligen Immissionsorten ist der sog. Schalleistungs-Beurteilungspegel von Bedeutung. Dieser ergibt sich aus den Schalleistungsspeglern, der zeitlichen Einwirkungsdauer und den Bezugszeiten. Diese Bezugszeiten sind in der Sportanlagenlärmschutzverordnung vorgegeben. Die Bezugszeiten sind je nach Werktagen, Sonn- und Feiertagen, Normalzeit oder Ruhezeit unterschiedlich lang (von 2 Std. bis 12 Std.). Daraus ist zu erkennen,

daß ein und dasselbe Lärmereignis zu verschiedenen Tageszeiten sehr verschiedene Schalleistungs-Beurteilungspegel erzeugt.

Um festzustellen, ob die Geräusch-Immissionen zulässig oder unzulässig sind, werden die Beurteilungspegel mit den jeweiligen Geräusch-Immissions-Richtwerten (Sportanlagenlärm-schutzverordnung) verglichen. Diese Richtwerte ergeben sich aus der Nutzung der Baugebiete, in denen die Immissionsorte liegen. Das Gutachten des TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt geht dabei davon aus, daß es sich im Bereich "Am Schloßgarten" um ein reines Wohngebiet und im Bereich "Marschweg" um ein allgemeines Wohngebiet handelt. Hierbei geht die Stadt auch davon aus, daß aufgrund der Gemengelage "Großsportanlagen - direkte Wohnnachbarschaft mit starker verkehrlicher Belastung" eine Lärmvorbelastung an den Immissionsorten vorliegt.

Das Gutachten geht daher unter Inanspruchnahme eines "Gemengelagenszuschlags" von 5 dB(A) von folgenden Geräusch-Immissionsrichtwerten aus:

Immissionsorte Am Schloßgarten:

Tagsüber - außerhalb der Ruhezeiten -:	55 dB(A)
Tagsüber - innerhalb der Ruhezeiten -:	50 dB(A)
Nachts:	40 dB(A)

Immissionsorte Marschweg:

Tagsüber - außerhalb der Ruhezeiten -:	60 dB(A)
Tagsüber - innerhalb der Ruhezeiten -:	55 dB(A)
Nachts:	45 dB(A)

Hierbei stellt das Gutachten fest, daß in beiden Bereichen (Am Schloßgarten und am Marschweg) die Richtwerte unter Beachtung bestimmter Voraussetzungen (18-Tage-Regelung, 5 dB(A) Zuschlag) eingehalten werden.

In der Lärmschutzverordnung ist der Begriff der "seltenen Ereignisse" eingeführt, die an höchstens 18 Tagen des Jahres auftreten dürfen. Nach der Lärmschutzverordnung dürfen die Richtwerte bei seltenen Ereignissen um nicht mehr als 10 dB(A) überschritten werden, keinesfalls jedoch tags außerhalb der Ruhezeiten 70 dB(A) und tags innerhalb der Ruhezeiten 65 dB(A).

Neben dem Lärm, der von Fans im Stadions ausgeht, wurde auch der Lärm mit berücksichtigt, der in unmittelbarem zeitlichen und räumlichen Zusammenhang zu Sportveranstaltungen entsteht.

Auch vom Straßenverkehr auf dem Marschweg geht Lärm aus. Nach einer Verkehrszählung im Herbst 1993 ergibt sich ein durchschnittlicher täglicher Verkehr von 14 425 Kraftfahrzeugen pro 24 bei einem Lkw-Anteil von 2,8 %. Die Immissionsbelastung durch Verkehrsgeräusche beträgt danach in 15 m Abstand zur Fahrbahnmitte 67 dB(A). Dieser Beurteilungspegel wurde auch bei Messungen des ITAP ermittelt.

2.4 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Die im Planbereich vorhandenen Grünflächen werden ebenso wie die Flächen des eigentlichen Stadiongelandes intensiv genutzt und gepflegt. Hierdurch stellen die obengenannten Grünflächen nur Bereiche mit einer allgemeinen Bedeutung für Natur und Landschaft dar. Demgegenüber gliedern und beleben die an der Nord-, Ost- und Westgrenze des Plangebietes vorhandenen Gehölzreihen bzw. -streifen das Landschafts- und Ortsbild und besitzen aufgrund ihrer Struktur und ihrer räumlichen Vernetzung mit dem Schloßgarten, dem Landschaftsschutzgebiet Mühlhunte und dem Gehölzsäumen entlang der Autobahn eine übergeordnete ökologische Funktion.

Vom Planbereich erfaßt werden ebenfalls die Häuserzeilen südlich der Straße Am Schloßgarten sowie westlich des Marschweges. Die überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern bestehende Wohnbebauung besitzt in der Regel Hausgärten, die mit großflächigen Zierrasen und randlich mit Ziersträuchern ausgestaltet sind. Sind Bäume vorhanden, so handelt es sich zu meist um Birken, Koniferen, aber auch um Obstbäume. Die Hausgärten sind aufgrund ihrer Ausstattung und aufgrund ihres nur geringen Artenvorkommens für den Naturschutz nur bedingt wertvoll.

Aufgrund der geringen floristischen Wertigkeit sowie der intensiven Nutzung der im Plangebiet vorhandenen Rasen- bzw. Grünflächen wird es für vertretbar gehalten, auf eine aufwendige und zeitbeanspruchende faunistische Bestandsaufnahme dieses Planbereiches zu verzichten. Es wird davon ausgegangen, daß der Planbereich von verbreiteten Arten besiedelt wird.

3. Inhalt des Planes

3.1 Grundsätzliche Festsetzungen

3.1.1 Städtebauliche Zielsetzung

Das Marschwegstadion soll auch zukünftig für die Durchführung von sportlichen Großveranstaltungen bereitgestellt werden, darunter auch für Bundesliga-Fußballspiele. Damit verbunden sind bauliche Maßnahmen, die sich ergeben aus den Anforderungen, die aus sportlicher und wirtschaftlicher Sicht an das zentrale Stadion der Stadt Oldenburg als Oberzentrum mit einem großen Einzugsbereich zu stellen sind. Darin eingeschlossen sind die Empfehlungen des Deutschen Fußballbundes, der bauliche und sicherheitsorganisatorische Maßnahmen für geboten hält, damit das Stadion für den Spielbetrieb der Lizenzligen tauglich ist. Unter anderem ist für die Lizenzerteilung für die 2. Bundesliga ein Stadion erforderlich, das bauaufsichtlich für mindestens 15 000 Zuschauer zugelassen ist.

3.1.2 Belange des Sports

Um die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Belange des Sports, der Freizeit und der Erholung berücksichtigen zu können, ist, wie oben dargelegt, auch der Ausbau einer zentralen Sportanlage erforderlich. Ein Neubau an anderer Stelle scheidet aus, da eine Realisierung kurzfristig nicht möglich ist und die finanziellen Möglichkeiten der Stadt Oldenburg auf absehbare Zeit überfordert. Außerdem stellt ein Neubau regelmäßig einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der grundsätzlich zu vermeiden bzw. zu minimieren ist. Auch ist ein Ausbau des ehemaligen VfB-Platzes nicht möglich, da die Forderungen des DFB hier nicht erfüllt werden können. Es verbleibt somit nur die Möglichkeit, unter Ausnutzung des Bestandes die vorhandene Anlage am Marschweg um- und auszubauen. Damit kann auch der Grundsatz berücksichtigt werden, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Das vorhandene Stadion wird bereits vielfältig genutzt, so auch für den Schul- und Freizeitsport (Mehrzweckstadion). Auch trägt der VfB hier u. a. seine Punktspiele aus. Es ist jedoch beabsichtigt, das Stadion ohne Kapazitätserweiterung auszubauen. Dazu sollen die Haupttribüne mit derzeit 2 500 Plätzen auf 5 000 Plätze erweitert werden. Danach soll in einem zeitlichen Abstand von voraussichtlich 5 bis 10 Jahren eine Überdachung der gegenüberliegenden Stehplatztribüne erfolgen. Das Gesamtfassungsvermögen des Stadions soll jedoch 15 000 Zuschauer nicht überschreiten.

Städtebaulich und gesellschaftspolitisch ist es wünschenswert, daß sich Sportanlagen in der Nähe der Wohnnutzung befinden, auch wenn dies im Einzelfall mit gewissen Belästigungen der Anwohner verbunden ist.

3.1.3 Belange des Wohnens

Nördlich der Sportanlagen ist im Bereich der Straße Am Schloßgarten eine Wohnbebauung vorhanden, ebenso entlang des Marschweges, die jedoch teilweise mit einer gemischten Nutzung durchsetzt ist. Die Bewohner dieser Gebiete haben einen Anspruch auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, in diesem Fall vor Lärm, der im Zusammenhang mit der Nutzung der Sportanlagen verursacht wird. Der Begriff der schädlichen Umwelteinwirkungen wird durch die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) konkretisiert, die den unterschiedlichen Baugebieten bestimmte Immissionsrichtwerte zuordnet. Von Bedeutung ist daher die Gebietseinstufung der Grundstücke im Bereich des Stadions. Aufgrund der vorhandenen Nutzungen stellt sich der Bereich südlich der Straße Am Schloßgarten als reines Wohngebiet dar. Der Gebietscharakter entlang des Marschweges entspricht dem eines allgemeinen Wohngebietes. Hier ist jedoch zu beachten, daß durch das jahrzehntelange Nebeneinander der Sportnutzung und der Wohnnutzung als Gebiete unterschiedlicher Qualität und Schutzwürdigkeit die Grundstücksnutzung mit einer gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet ist. Dies führt für die mehr oder weniger lärmempfindlichen reinen und allgemeinen Wohngebiete dazu,

daß sie Nachteile hinnehmen müssen, die sie außerhalb einer derartigen Gemengelage nicht hinnehmen müßten. Dies gilt insbesondere dann, wenn die von den Lärmemissionen betroffene Wohnnutzung sich am Rande eines Gebietes befindet. Sowohl bei den Häusern an der Straße Am Schloßgarten als auch an der Straße Marschweg wird aufgrund der jahrelangen engen räumlichen Nähe zu der Sportanlage von einer höheren Duldungspflicht der Anwohner gegenüber Lärmimmissionen ausgegangen. Diese situationsbedingte Vorbelastung durch den Lärm der vorhandenen Sportanlage, des Stadions und des Schwimmbades aber auch durch den Verkehrslärm der Autobahn und des Marschweges führt dazu, daß die dem Idealtyp der Wohngebiete entsprechenden Immissionsverhältnisse nicht gegeben sind. Daher geht die Stadt davon aus, daß sowohl im reinen Wohngebiet (WR) als auch im allgemeinen Wohngebiet (WA) höhere als die jeweils idealtypischen Richtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung hinzunehmen sind. Es wird daher von einem sog. Gemengelagenzuschlag von 5 dB(A) ausgegangen. 5 dB(A) entsprechen den üblichen "Pegelstufen" sowohl der Sportanlagenlärmschutzverordnung, der TA Lärm, der DIN 18005 als auch diverser VDI-Vorschriften.

3.1.4 Abwägung der Belange von Wohnen und Sport und Abwägungsergebnis

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander vorzunehmen. Für diesen Bebauungsplan sind vor allem von Belang:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse.
- Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.
- Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Belange von Sport, Freizeit und Erholung.

Die Stadt Oldenburg muß diesen Planungszielen gleichwertig Rechnung tragen. Kraft ihrer Planungspflicht ist die Stadt aber grundsätzlich verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, daß Sportstätten in hinreichender Zahl errichtet und betrieben werden können, insbesondere kann den Belangen des Sports nur dann genügend Rechnung getragen werden, wenn auch Sportstätten in der Nachbarschaft zur Wohnbebauung und nicht nur allein auf weit abgelegenen Außenbereichsflächen vorgesehen sind.

Für den Abwägungsvorgang liegt umfangreiches Abwägungsmaterial vor. Daraus ergibt sich, daß ein Nebeneinander von Wohnen und Sport auch weiterhin möglich ist, wenn folgende Nutzungszeiten für das Marschwegstadion eingehalten werden:

Spielbeginn an Werktagen/Sonn- und Feiertagen spätestens

18.30 Uhr mit 15 000 Zuschauern

19.00 Uhr mit 10 000 Zuschauern

19.30 Uhr mit bis zu 4 000 Zuschauern

Das heißt, daß an Sonn- und Feiertagen auch schon um 14.00 Uhr ein Spiel mit 15 000 Zuschauern beginnen kann, wie es in der Winterzeit üblich ist.

Gemäß dem Gutachten sind dazu folgende Randbedingungen einzuhalten:

1. Zeitliche Verteilung der Geräuschpegel - Ankunft der Zuschauer/Spiel inkl. Pause/Abmarsch der Zuschauer - insgesamt 155 Minuten.
2. Inanspruchnahme einer Vorbelastung (Gemengelagenzuschlag) von jeweils 5 dB(A) für das reine Wohngebiet im Bereich Am Schloßgarten und das allgemeine Wohngebiet Bereich Marschweg.
3. Überschreitung der Richtwerte bei seltenen Ereignissen gem. 18. BImSchV - an höchstens 18 Tagen im Jahr - um nicht mehr als 10 dB(A).

Somit ergeben sich für das reine Wohngebiet Am Schloßgarten in der Normalzeit (außerhalb der Ruhezeit) maximal 65 dB(A), in der Ruhezeit (von 20.00 bis 22.00 Uhr) 60 dB(A) als Beurteilungspegel und für das allgemeine Wohngebiet am Marschweg in der Normalzeit maximal 70 dB(A), in der Ruhezeit 65 dB(A).

Des Weiteren sind bauliche Maßnahmen erforderlich. Im Marschweg stellen die Stadionbesucher während des Zu- und Abganges zum Stadion eine dominierende Geräuschquelle dar. Eine entscheidende Verbesserung der Geräuschsituation kann daher erreicht werden, wenn die emotionalisierten Besucher (Fans) so weit wie möglich vom Marschweg ferngehalten werden. Eine wesentliche Maßnahme, die geplant ist, ist daher die Verlegung des Haupteinganges in den südöstlichen Bereich unter der Autobahn A 28. Hier sollen die auswärtigen und hiesigen Fans auf möglichst kurzem Wege in das Stadion hineingeführt werden; insbesondere soll für die auswärtigen Fanbusse hier fast unmittelbar an diesem Eingang eine Haltestelle eingerichtet werden, so daß ein schneller Zu- und Abgang zum Stadion erreicht wird. Dadurch ergibt sich, daß der Marschweg von Fans deutlich entlastet wird. Ein Eingang am Marschweg bleibt lediglich für die Inhaber von Sitzplatzdauerkarten sowie für VIP bestehen.

Einen weiteren bedeutenden Beitrag zur Pegelminderung im Bereich Marschweg kann eine durchgehende Rückwand der Haupttribüne liefern. Daher ist geplant, diese Haupttribüne mit einer geschlossenen Rückwand zu versehen; gleichzeitig soll sie in die Süd- und Nordkurve hinein verlängert werden, um den Abschirmeffekt gegenüber dem Marschweg noch weiter zu verbessern.

Das Stadion im derzeitigen Ausbauzustand weist bezüglich der Schalleistung eine Richtcharakteristik nach Norden aus. Es ist daher geplant, die Nordtribüne so auszubauen, daß auch hier Zuschauer (Fans) plaziert werden können. Dadurch ergibt

sich eine veränderte Richtcharakteristik für die Schallausbreitung des Stadions nach Süden, wodurch die Immissionsverhältnisse im Bereich Am Schloßgarten verbessert werden.

Neben diesen Maßnahmen wurden weitere Möglichkeiten zur Verbesserung des Schallschutzes für die Wohnbevölkerung untersucht, z. B. die vollständige Verlagerung der Südkurve in die Nordkurve. Diese Lösung scheidet jedoch aufgrund schwieriger und umständlicher baulicher sowie organisatorischer Maßnahmen im Hinblick auf den Zugang zur Nordkurve, insbesondere wegen der erforderlichen Trennung der Zugänge für einheimische Fans und Gästefans, aus. Auch wurde die Errichtung eines Schallhindernisses nördlich des Stadions untersucht. Um hier eine deutliche Lärmpegelminderung zu erreichen, müßte unmittelbar nördlich des Stadions eine Wand errichtet werden mit einer solchen Höhe, die sowohl aus gestalterischen als auch aus Kostengründen nicht mehr vertretbar ist. Eine lediglich 3,00 m hohe Wand auf dem jetzigen Wall der Nordkurve hat keine spürbare Lärmpegelminderung für die Bewohner an der Straße Am Schloßgarten zur Folge. Es hat sich letztlich herausgestellt, daß solche baulichen und organisatorischen Maßnahmen sehr aufwendig und kostenintensiv sind und in keinem Verhältnis zum erzielbaren Effekt stehen.

Die obengenannten Benutzungszeiten beziehen sich auf die extremsten Situationen, d. h. auf den kritischsten Immissionsort in der jeweils höchsten Etage, die zu Wohnzwecken genutzt wird und bei voll besetztem Stadion mit 15 000 stark emotionalisierten Zuschauern. Das Gutachten geht davon aus, daß die prognostizierten Werte nicht erreicht werden, da bei einer Ermittlung der Beurteilungspegel durch Messung der zum Vergleich mit den Immissionsrichtwerten um 3 dB(A) verminderte Beurteilungspegel heranzuziehen ist. Dennoch geht die Stadt mit Rücksicht auf die Anwohner in ihren Berechnungen von den ungünstigsten Verhältnissen aus.

Soweit dies im jetzigen Stadium möglich ist, wurden alle unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismäßigkeit zumutbaren baulichen und organisatorischen Maßnahmen genannt, die die Stadt im Rahmen des Stadionausbaues durchführen wird, um die Lärmbeeinträchtigung auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Im übrigen wird unter Beachtung des Grundsatzes der planerischen Zurückhaltung darauf hingewiesen, daß über die Zulässigkeit der Einzelbauvorhaben noch in einem besonderen Baugenehmigungsverfahren entschieden wird und sich dabei unter Umständen im Detail lärmschutztechnisch noch verbesserte Lösungen ergeben.

3.2 Die weiteren Festsetzungen

3.2.1 Sondergebiet

In der Abwägung aller zuvor genannten Belange von Wohnen und Sport hat sich ergeben, im Bebauungsplan ein Sondergebiet für Sportanlagen festzusetzen.

Das Sondergebiet wird gegliedert in ein Gebiet für sportliche Großveranstaltungen und in ein Gebiet für Schul-, Vereins-

und Freizeitsport. Die Abgrenzung der Flächen entspricht den örtlichen Gegebenheiten. Im Bereich des Gebietes für sportliche Großveranstaltungen soll das Stadion entsprechend den Anforderungen, die gestellt werden für die Durchführung von Sportwettkämpfen, Fußballbundesligaspielen und sonstigen sportlichen Darbietungen, ausgebaut werden. Die Gesamtzuschauerzahl wird auf 15 000 begrenzt. Es ist geplant, die Sitztribünen auszubauen, so daß sie bis zu 5 000 Zuschauern Platz bieten. Außerdem soll eine Flutlichtanlage installiert werden.

Aufgrund der Sportanlagenlärmschutzverordnung sind Sportanlagen so zu errichten und zu betreiben, daß die in der Verordnung genannten Immissionsrichtwerte für die jeweilig angrenzenden Baugebiete nicht überschritten werden. Wie bereits unter 3.1 dargelegt, können die Werte eingehalten werden. Dazu sind insbesondere organisatorische Maßnahmen durchzuführen. Die Stadt Oldenburg ist als Betreiber des Stadions bereits aufgrund der Sportanlagenlärmschutzverordnung zur Durchführung dieser Maßnahmen verpflichtet, entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sind, soweit überhaupt möglich, daher nicht erforderlich. Das nördliche Sondergebiet ist weiterhin Standort der Rasenspielfelder, daneben sind hier auch die Leichtathletikanlagen untergebracht. Darüber hinaus sind in diesem Bereich nur Anlagen zulässig, die in Verbindung stehen mit dem Schul-, Vereins- und Freizeitsport. Auch der von hier ausgehende Lärm wurde untersucht. Danach werden bei gleichzeitiger Nutzung der Spielfelder in der mittäglichen Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen bei geringfügigen Zuschauermengen die Beurteilungspegel im Wohngebiet Am Schloßgarten überschritten. Finden statt dessen außerhalb der Ruhezeit ein bis zwei Spiele statt, vermindern sich die Beurteilungspegel auf das zulässige Maß.

Obwohl keine genaueren Untersuchungen durchgeführt wurden, ist davon auszugehen, daß der Leichtathletiktrainingsbetrieb in der Sportanlage nicht zu unzulässigen Geräuschemissionen führt. Dabei wird Bezug genommen auf die Ermittlung der Schallemissionen und Schallimmissionen von Sport- und Freizeitanlagen des TÜV Norddeutschland im Auftrage des Niedersächsischen Umweltministers.

3.2.2 Baugebietsfestsetzungen an der Straße Am Schloßgarten und an der Straße Marschweg

Die Bauzeile südlich der Straße Am Schloßgarten ist geprägt sowohl durch die Wohnnutzung als auch durch das seit 1949 bestehende Nebeneinander mit der Sportnutzung. Das Gebiet ist daher vorbelastet. Selbst in einem unbelasteten reinen Wohngebiet können Eigentümer von Grundstücken nicht damit rechnen, daß in der Nachbarschaft keine emittierenden Nutzungen oder allenfalls reine Wohngebiete entstehen. Die für ein reines Wohngebiet charakteristische Wohnruhe ist hier nicht gegeben. Sie wäre nur einzuhalten durch eine weitgehende Aufgabe der angrenzenden Sportnutzung, was jedoch der Zielsetzung der Stadt entgegensteht, hier die zentrale Sportanlage Oldenburgs weiter zu betreiben.

Das Wohngebiet Am Schloßgarten wird als reines Wohngebiet festgesetzt, jedoch ist die bestehende Vorbelastung durch Lärm hinzunehmen. Es wird hier ein Gemengelagen-Aufschlag von 5 dB(A) in Anrechnung gebracht, indem der gesamte Planbereich als mit Sport- und Verkehrslärm vorbelasteter Bereich gekennzeichnet wird (siehe Planzeichenerklärung).

Das Wohngebiet Am Schloßgarten grenzt im übrigen mit seinen Wohngärten nicht unmittelbar an das Sondergebiet an, sondern zunächst an das Landschaftsschutzgebiet, das mit seinem landschafts- und stadtbildprägenden Grünbestand und dem Wasserzug in einer Gesamtbreite von 30 m einen angemessenen optischen Abstand bietet und die Qualität der eigenen Wohngärten aufwertet. Hinzu kommt, daß im angrenzenden Sondergebiet, im Norden ebenfalls mit Bäumen bewachsen, lediglich Rasenspielfelder zulässig sind. Der Abstand zum Stadion selbst beträgt dagegen mindestens 170 m.

Für das reine Wohngebiet Am Schloßgarten ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die seitlich vorhandenen Abstände der Gebäude zur Grenze entsprechen nicht den Anforderungen, wie sie die Niedersächsische Bauordnung heute stellt. Es ist jedoch aus städtebaulicher Sicht beabsichtigt, hier bei Veränderungen der Bausubstanz die Ausnahmeregelung des § 13 der Niedersächsischen Bauordnung anzuwenden, da die vorhandenen geringen Grenzabstände aus baugestalterischer und städtebaulicher Sicht dieses Gebiet prägen und dadurch die Eigenart des Gebietes erhalten werden kann.

Das Baugebiet am Marschweg ist geprägt durch Wohnnutzung. Es sind jedoch Tendenzen erkennbar, die in Richtung gemischte Nutzung zielen. Dennoch wird das Gebiet am Marschweg als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um störintensive Nutzungen, die in Mischgebieten zulässig sind, aus dem Gebiet herauszuhalten. Der Tatsache folgend, daß es sich hier jedoch nicht um ein idealtypisches allgemeines Wohngebiet handelt, werden alle Ausnahmen gemäß Baunutzungsverordnung zugelassen. Auch hier wird wegen der vorhandenen Gemengelage ein Aufschlag von 5 dB(A) vorgesehen. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht weitgehend den vorhandenen Nutzungen, läßt jedoch zusammen mit den überbaubaren Flächen eine Entwicklung zu.

3.3 Erschließung

Das Stadion und seine Nebenflächen werden über den Marschweg erschlossen. Das Stadion selbst ist z. Z. über einen Hauptzugang am Marschweg zu betreten. Dabei ist jedoch geplant, den Haupteingangsbereich nach Süden unter die BAB A 28 zu verlegen und völlig neu zu gestalten. Auch die Zugänge für die Fans werden nach hier verlegt.

Bei kleineren Veranstaltungen wird das Stadion durch den öffentlichen Busverkehr erschlossen. Der Individualverkehr kann aus dem innerstädtischen Bereich über Gartenstraße und

Marschweg sowie von außerhalb über die unmittelbar am Stadion vorbeiführende Autobahn A 28 direkt erreicht werden.

Bei größeren Veranstaltungen werden verkehrsregelnde Maßnahmen vorgesehen sowie für Stadionbesucher zusätzliche Parkplätze im Nahbereich angeboten. Die verkehrsregelnden Maßnahmen sehen vor, daß die Straße Marschweg von der Gartenstraße bis zum Niedersachsendamms sowie der Niedersachsendamms von Marschweg bis Westfalendamms für den allgemeinen Verkehr gesperrt wird. Wenn der verkehrliche Bedarf es aufgrund der zu erwartenden Zuschauer erfordert, können ebenfalls die Wohnstraßen in der Umgebung des Stadions gesperrt werden.

Vom Parkplatz an der Weser-Ems-Halle mit rd. 4 500 Stellplätzen wird ein P+R-Verkehr zum Stadion angeboten. Im Nahbereich des Marschwegstadions werden rd. 1 400 Stellplätze angeboten. Dieses Parkangebot soll um rd. 630 Stellplätze erweitert werden. Insgesamt können damit für Veranstaltungen rd. 2 000 Stellplätze im Nahbereich des Stadions und rd. 4 500 Stellplätze an der Weser-Ems-Halle angeboten werden. Siehe im einzelnen den entsprechenden Beiplan. Neben dem P+R-Verkehr Weser-Ems-Halle kann das Marschwegstadion auch mit dem normalen Linienverkehr erreicht werden, und zwar mit den Linien 1, 3, 6, 14, 15 und 17. Die Bedienung erfolgt entsprechend dem jeweils gültigen Fahrplan, der bei Bedarf durch Einsatzbusse verdichtet werden kann. Für Besucher, die mit dem Fahrrad kommen, werden im Stadionbereich Abstellplätze für mindestens 600 Fahrräder angeboten. Es wird in diesem Zusammenhang auf die entsprechenden Beipläne zum Bebauungsplan hingewiesen.

3.4 Natur und Landschaft

Unter 2.4 der Begründung wird der Bestand von Natur und Landschaft dargelegt und bewertet. Bei der Durchführung des Bebauungsplanes ergeben sich Eingriffe im Sinne von § 7 Niedersächsisches Naturschutzgesetz voraussichtlich lediglich dadurch, daß die Eingangsbereiche und die Stellplätze neu gestaltet bzw. verlegt werden und durch eine Bodenversiegelung die Grundwasserneubildung unterbunden wird. Darüber hinaus kann im Einzelfall die Entfernung von Gehölzen erforderlich werden.

Wie unter 3.1 der Begründung dargelegt, sind grundsätzliche Alternativen zu den geplanten Ausbaumaßnahmen ausgeschlossen. Die Belange von Natur und Landschaft werden daher insoweit zurückgestellt wie die der Belange von Sicherheit und Ordnung Vorrang haben. Inwieweit sich im Detail eine Minimierung der Eingriffe erreichen läßt, kann erst im Rahmen der Ausführungsplanung geklärt werden. Dabei ist auch nicht ausgeschlossen, daß einzelne Bäume gefällt werden müssen, um städtebaulich, baugestalterisch und funktionell angemessene Planungen realisieren zu können. In diesen Fällen können Ausgleichsmaßnahmen auf den dafür festgesetzten Flächen zwischen Hausbänke und den Rasenspielfeldern durchgeführt werden.

Zwischen dem Wohngebiet an der Straße Am Schloßgarten und dem Sondergebiet liegt eine Grünzone, in der sich Rad- und Fuß-

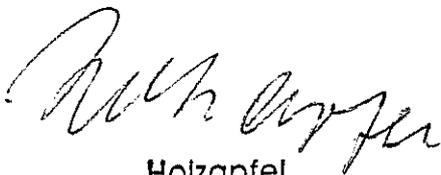
wege und ein Wasserzug befinden. Diese Zone wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Es ist geplant, - unabhängig vom Bebauungsplanverfahren- diese Zone aufzuwerten durch eine geänderte Gestaltung des Wasserzuges und durch Sanierung des Grünbestandes. Für die Umgestaltung des Wasserzuges ist ein wasserrechtliches Verfahren nach dem Niedersächsischen Wassergesetz erforderlich.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg in seiner Sitzung am 05.12.94 zur Beschlußfassung vorgelegen.

Oldenburg, den 05.12.94

Oberbürgermeister

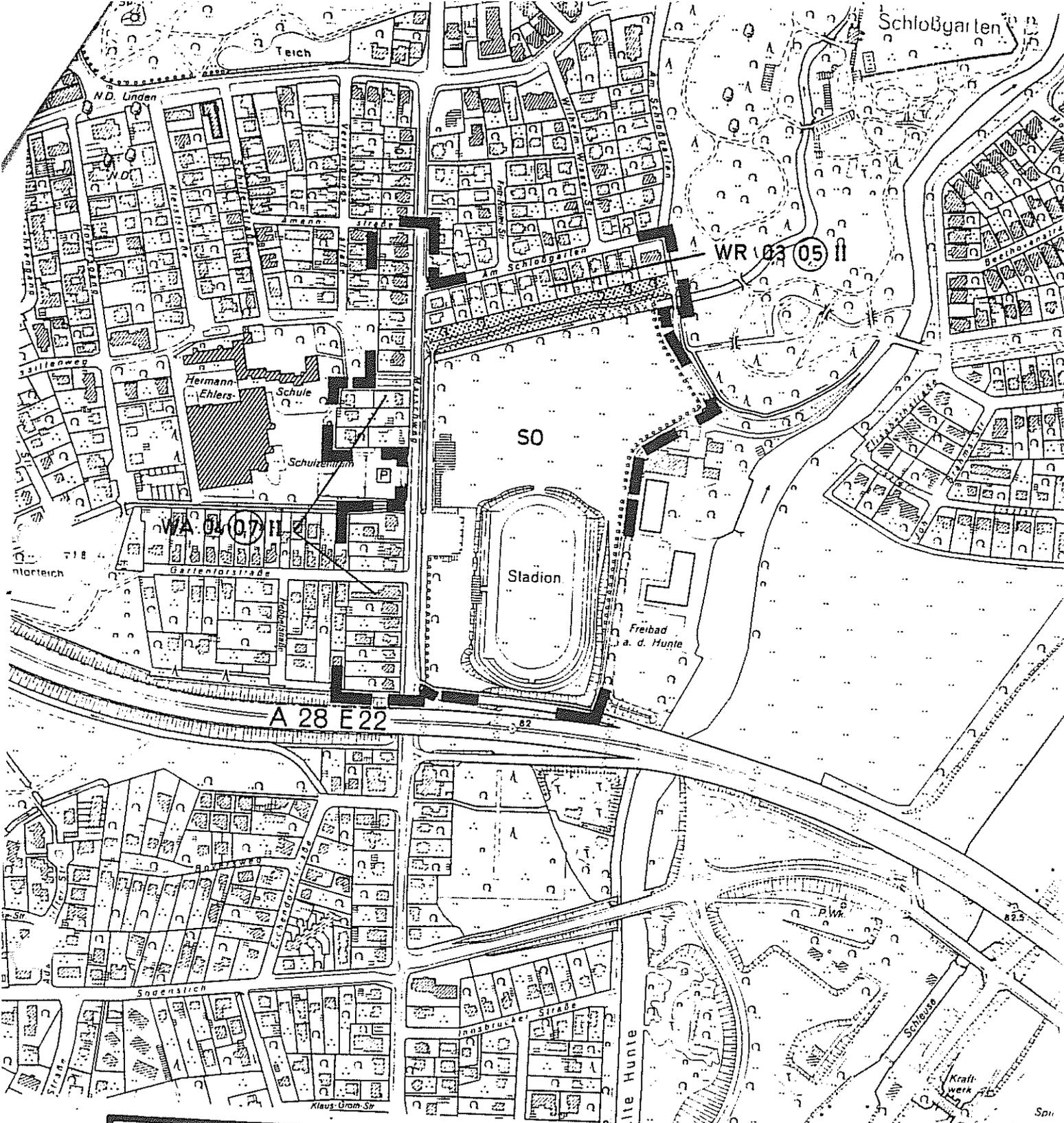
Oberstadtdirektor



Holzapfel
Oberbürgermeister



Wandscher
Oberstadtdirektor



STADT OLDENBURG (OLDB)
DER OBERSTADTDIREKTOR
STADTPLANUNGSAMT - ABTEILUNG 611 - BAULEITPLANUNG

AZ.:
6122.20/652
 BLATT:
 MASSTAB:
1: 5000

WESENTLICHE FESTSETZUNGEN DES
 BEBAUUNGSPLANES M-652

BEARBEITET: GR
 GEZEICHNET: *Schick*

DATUM:
 DATUM: 15.2.94

GENEHMIGT:
 AMTSLIETTER:
 DATUM: