



Bebauungsplan 831 und 82. Änderung des Flächennutzungsplanes (Stadion Maastrichter Straße)

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß
§ 84 Absatz 3 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

Grundzüge der Planung

- Ämterbeteiligung,
- Beteiligung Träger öffentlicher Belange (TÖB-Beteiligung),
- Ausschuss für Stadtplanung und Bauen (ASB): 11. April 2024
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Grundsätzliche Vorgaben	4
2.1 Lage im Plangebiet/Geltungsbereich	4
2.2 Planungsrechtliche Situation	4
2.2.1 Landes- und Regionalplanung	4
2.2.2 Flächennutzungsplan	4
2.2.3 Verbindliche Bauleitplanung	5
2.2.4 Informelle Planungen	5
2.3 Bestandsbeschreibung	6
3. Grundzüge der Planung	7
3.1 Inhalte des Bebauungsplans	7
3.2 Inhalte des Flächennutzungsplanes	8
3.3 Erforderliche Gutachten	8
4. Städtebauliche Daten	9

1. Anlass und Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 831 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Stadions geschaffen werden, das den Anforderungen des Profisports - insbesondere im Hinblick auf die Vorgaben des Deutschen Fußball-Bundes (DFB) für Spielstätten der 3. Liga - entspricht. Perspektivisch soll die Ausbaumöglichkeit zu einem Stadion mit den DFB-Anforderungen der 2. Bundesliga möglich werden. Die Multifunktionalität des Stadions sowie die ergänzende Nutzbarkeit für andere Großveranstaltungen sollen die Wirtschaftlichkeit und Effektivität der Anlage steigern und unterstützen.

Das bestehende Marschweg-Stadion in Oldenburg dient bisher als Spielstätte des VfB Oldenburg (Verein für Bewegungsspiele), diversen anderen Sportveranstaltungen sowie dem Schulsport. Da das bestehende Stadion insbesondere hinsichtlich der sicherheitstechnischen und infrastrukturellen Gegebenheiten nicht den Anforderungen des DFB entspricht und auch Einschränkungen im Hinblick auf die Betriebszeiten der Stadionanlage bestehen, stellte sich die Frage nach der grundsätzlichen Eignung des bestehenden Standortes als dauerhafte Spielstätte für Fußball im Rahmen des Spielbetriebs ab der 3. Fußballbundesliga. Auch für den Spielbetrieb in der Regionalliga benötigt der VfB Oldenburg aufgrund des noch fehlenden Flutlichts und der zu geringen Maße des Spielfeldes eine Ausnahmegenehmigung des Norddeutschen Fußballverbandes.

Vor diesem Hintergrund wurden im Jahr 2014 mögliche Standortalternativen ermittelt und unter Berücksichtigung von mittel- bis langfristigen Entwicklungsperspektiven überprüft. Das Marschweg-Stadion wurde hierbei ebenfalls berücksichtigt, jedoch erwies sich dieser Standort aufgrund der verkehrlichen Anbindung und der Konflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung nicht als geeignet. Letztlich weist die Fläche an der Maastrichter Straße das beste Entwicklungspotenzial als Stadionstandort auf.

Den Vorgaben des DFB entsprechend muss die Kapazität des Stadions für den Spielbetrieb in der 3. Liga mindestens 5.001 Zuschauer umfassen. Im Sinne einer nachhaltigen Standortentscheidung ist die mittel- bis langfristige Entwicklungsperspektive des Standorts für den Profisport zu berücksichtigen, weshalb eine Gesamtkapazität von 15.000 Zuschauer (Lizensierungsvorgabe zur Stadionkapazität der Bundesliga/2. Bundesliga) die Grundlage für die Schaffung neuen Planrechts bildet, um eine Ausbaumöglichkeit am Standort nachhaltig zu ermöglichen. Die Eignung des Standortes an der Maastrichter Straße für ein solches Stadion wurde in einer Machbarkeitsstudie im Jahr 2017 nachgewiesen. Im Jahr 2022 wurde die Stadionplanung aktualisiert und Varianten für ein Stadion mit 5.001 Zuschauer, 7.500 und 10.000 Zuschauern mit entsprechenden Ausbaumöglichkeiten gegenübergestellt. Aufgrund des Reliefs im Plangebiet liegt der mögliche Gebäudekörper des Stadions auf der Südseite (zur Maastrichter Straße) deutlich über dem jetzigen Geländeneiveau, so dass hier im weiteren Planungsprozess noch eine Nutzungsschichtung mit Überlagerung von Funktionen denkbar wäre.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die erforderlichen Flächen für den Bau eines Stadions, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen für die Infrastruktur

des Stadionbetriebs. Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren mit Umweltbericht aufgestellt. Die erforderliche 82. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren durchgeführt.

2. Grundsätzliche Vorgaben

2.1 Lage im Plangebiet/Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich zentral in der Stadt Oldenburg, nordwestlich des Oldenburger Hauptbahnhofes. Der Geltungsbereich grenzt südöstlich an die Weser-Ems-Hallen, nördlich an die Maastrichter Straße sowie westlich an die Berufsbildenden Schulen 3.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche mit einer Gesamtgröße von circa 8,14 Hektar. Das Plangebiet ist derzeit unbebaut, eine Teilfläche wurde im Zuge von Altlastensondierungen versiegelt, um durchdringendes Oberflächenwasser zu verhindern.

2.2 Planungsrechtliche Situation

2.2.1 Landes- und Regionalplanung

Im Landes-Raumordnungsprogramm von Niedersachsen in der Neubekanntmachung von 2017 ist Oldenburg als Oberzentrum dargestellt. Mit Schreiben des Amtes für regionale Landesentwicklung (ARL) vom 15. Juli 2016 wurde bestätigt, dass auf ein Raumordnungsverfahren verzichtet werden kann, sofern die Belange der Raumordnung und Landesplanung in den Bauleitplanverfahren (Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes) adäquat abgearbeitet werden.

2.2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 1996, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 6. Juni 2014, ist die Fläche bereits als Sonderbaufläche dargestellt. Im westlichen Bereich ist eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Weser-Ems-Halle“ und am östlichen Rand eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“ verortet. Im Erläuterungsbericht wird der Bereich des Bebauungsplanes inhaltlich der Zweckbestimmung „Weser-Ems-Hallen“ zugeordnet. Im östlichen Randbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist ein schmaler Streifen als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt. Durch das Gebiet verläuft eine unterirdische Hochspannungsleitung (110 kV), die im Zuge der Planumsetzung verlegt werden soll.

Die Planungen zur Errichtung eines (multifunktionalen) Stadions sind nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelbar. Parallel zur verbindlichen Bauleitplanung soll auch die vorbereitende Bauleitplanung in Form der 82. Änderung des Flächennutzungsplanes ausgearbeitet werden. Der Geltungsbereich der Änderung stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes überein.

2.2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Großteil des Plangeltungsbereichs besteht derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Entlang der Ostgrenze verläuft ein Graben, der im Bebauungsplan 736 A als öffentliche Grünfläche festgesetzt und als Regenrückhaltung dargestellt ist. Dieser Teilbereich, der circa 1.350 Quadratmeter umfasst, wird durch die vorliegende Planaufstellung überplant und tritt nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes 831 außer Kraft.

2.2.4 Informelle Planungen

Im Stadtentwicklungsprogramm step2025 (2014) ist der Standort bereits als „Sport- und Freizeitstätte der Zukunft (SportEvents)“ innerhalb einer „Sonderbaufläche Freizeit und Sport“ markiert. Auf den Flächen ist außerdem eine Freiraumentwicklung im Bestand vorgesehen.

Die Karte „1a Arten und Biotope“ des Landschaftsrahmenplanes (2017) der Stadt Oldenburg stellt im nördlichen Bereich die Biotoptypen „Verkehrsfläche“ sowie „Scher- und Trittrassen“, im östlichen und westlichen Bereich „sonstigen Pionier- und Sukzessionswald“ und im mittleren Bereich „halbruderaler Gras- und Staudenflur“ dar. Die Bereiche, in denen der sonstige Pionier- und Sukzessionswald vorherrscht, haben eine hohe Bedeutung (auch: schutzwürdig, teilweise auch schutzbedürftiger Biotyp), während in den anderen Bereichen die Biotoptypen eine mittlere bis niedrige Bedeutung haben. Mitten durch das Plangebiet verläuft die Grenze der naturräumlichen Region.

Die Karte „2 Landschaftsbild“ verortet am östlichen Rand des Plangebiets eine Feldhecke als prägendes Landschaftselement. Ebenso stellen die Einzelbäume/Baumgruppen begleitend zur Maastrichter Straße ein prägendes Landschaftselement dar.

Die Karte „32 Altablagerungen/Kampfmittel-Altlasten und -Entsorgungsflächen“ zeigt, dass in einem Großteil des Plangebiets Altablagerungen vorhanden sind.

Zurzeit wird ein Rahmenplan für das Weser-Ems-Hallen-Areal erarbeitet, welcher sämtliche geplanten Entwicklungen in diesem Bereich in einem Zusammenhang betrachtet.



Umgrenzung des Bereichs der Rahmenplanung (ohne Maßstab).

2.3 Bestandsbeschreibung

Im Plangebiet befindet sich keine Bebauung, das Gelände liegt überwiegend brach. Ein Teilbereich im Norden wird als Parkplatz, teils befestigt, teils unbefestigt und nur nach Bedarf für die Weser-Ems-Hallen genutzt. Im südlichen und östlichen Teilbereich dominiert Spontanvegetation. Im westlichen Bereich befindet sich eine kürzlich versiegelte Fläche, die aufgrund von festgestellten Bodenverunreinigungen ein Eindringen von Oberflächenwasser verhindern soll, so dass Altlasten nicht in das Grundwasser eindringen können. Die Fläche wurde kurzzeitig als Stellplatzanlage genutzt.

Das Plangebiet wird von der Maastrichter Straße erschlossen, die im Süden und Westen das Plangebiet begrenzt. Fußwege verlaufen teils befestigt zwischen Schulstandort und Weser-Ems-Hallen durch das Plangebiet.

Von Nordost nach Südwest verläuft der „Nördliche Zuggraben“ (Gewässer III. Ordnung), der an ein Regenrückhaltebecken außerhalb der südöstlichen Plangebietsgrenze angeschlossen ist und weiter nach Nordosten verläuft (Geltungsbereich Bebauungsplan 736 A).

Die Grundstücke im Plangebiet (außer dem befestigten Parkplatz) befinden sich im Besitz der Stadt Oldenburg.

3. Grundzüge der Planung

3.1 Inhalte des Bebauungsplanes

Grundlage des Bebauungsplanes ist eine schematische Funktionsplanung, die auf einer Machbarkeitsstudie für den Standort Maastrichter Straße aufbaut. Die Funktionsplanung liegt in der Entwurfsfassung vom November 2023 vor. Diese wird im Rahmen der Stadionplanung, parallel zum Bauleitplanverfahren, fortgeschrieben.

Das gesamte Plangebiet soll als sonstiges Sondergebiet „Stadion“ (§ 11 Baunutzungsverordnung - BauNVO) festgesetzt werden. Gegebenenfalls findet im weiteren Planverlauf eine Unterteilung in Teilbereiche statt. Der Teilbereich für das Stadion soll mit einer Baugrenze festgesetzt werden, die in Anlehnung an die Funktionsplanung noch einen moderaten Spielraum für die Länge und Breite des Stadionbaukörpers lässt. Die Teilbereiche für Stellplatzanlagen sollen mit einer Umgrenzung für Stellplatzanlagen ausgewiesen werden. Im Norden ist ein Parkhaus beziehungsweise eine Parkpalette vorgesehen, die mit einer Baugrenze verortet und mit einer Gebäudehöhe festgesetzt werden soll.

Zur Art der baulichen Nutzung soll textlich die Zulässigkeit von einzelnen Nutzungen bestimmt und festgesetzt werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird aus der Funktionsplanung abgeleitet und wird voraussichtlich über die zulässige Grundfläche und die Gebäudehöhen festgelegt.

Die Hauptfahrwege zur Erschließung der Kfz-Stellplätze und zu den Fahrradabstellplätzen innerhalb des Sondergebiets sollen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung aufgenommen werden. Die Fahrwege sind gemäß Funktionsplanung über zwei Anschlüsse an die Maastrichter Straße angebunden. Ein dritter Anschluss an das öffentliche Straßennetz führt über die Parkplatzzufahrt der Weser-Ems-Hallen. Über die Privatstraßen soll auch eine öffentliche Durchwegung (Fuß- und Radverkehr) des Areals ermöglicht werden (gegebenenfalls Gehrecht).

Begleitend zur Maastrichter Straße soll ein 5 bis 15 Meter breiter Saum als öffentliche Grünfläche kombiniert mit einer Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie von Gewässern festgesetzt werden. Die hier bestehende Reihe aus Eichen und einzelnen Birken hat einen prägenden und erhaltenswerten Charakter.

Im Osten, entlang der Geltungsbereichsgrenze, soll die festgesetzte Grünfläche mit der Darstellung Regenrückhaltung aus dem bestehenden Planrecht übernommen werden.

Im Nordosten soll eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt werden. In diesem Bereich könnte eine Lärmschutzwand errichtet werden, die noch zeichnerisch festzusetzen wäre.

Weitere Festsetzungen zum Lärmschutz, zum Naturschutz (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) und zur Oberflächenentwässerung werden erwartet. Hierfür werden unter anderem Erhaltungsgebote für erhaltenswerte Grünstrukturen und Anpflanzgebote zur Eingrünung sowie Auflagen zur Altlastensanierung geprüft. Mit der artenschutzrechtlichen Eingriffsregelung und der Bilanzierung wird ermittelt, ob und wieviel Ausgleich beziehungsweise Ersatz geschaffen werden muss. Grundlage hierfür bilden die Ergebnisse der Fachgutachten, die derzeit erarbeitet werden.

Die vorhandene 110 kV-Leitung (Kilovolt-Leitung) kann mit einem Leitungsrecht gesichert werden.

Für die örtlichen Bauvorschriften sind Bestimmungen zu Werbeanlagen und Gebäudegestaltung vorgesehen.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes sollen auch die Planungsziele zur Sicherung von Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung gemäß des Integrierten Energie- und Klimaschutzkonzepts 2020 verfolgt werden.

3.2 Inhalte des Flächennutzungsplanes

Das gesamte Plangebiet soll als Sonderbaufläche mit den Zweckbestimmungen „Sportanlage“, „Freizeit“ und „Veranstaltungen“ dargestellt werden.

3.3 Erforderliche Gutachten

Der Bebauungsplan sowie die Flächennutzungsplanänderung bereiten Eingriffe in die Natur und Landschaft vor, so dass eine Umweltprüfung durchgeführt wird und ein Umweltbericht als Teil des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung erstellt wird (Auftragnehmer planungsgruppe grün (pgg)). Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgt schutzgutbezogen eine Bestandsaufnahme. Weiterhin werden die Auswirkungen durch das Bauvorhaben auf die einzelnen Schutzgüter (Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz, Mensch, Landschafts- und Stadtbild, Kultur und sonstige Sachgüter) zunächst beschrieben und dann bewertet. Von den zu erwartenden Beeinträchtigungen sind möglicherweise Arten betroffen, die zu den besonders beziehungsweise streng geschützten Arten gemäß § 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gehören und für die besondere Schutzvorschriften gelten (§§ 44 und 45 BNatSchG). Insofern erfolgt auch eine artenschutzrechtliche Beurteilung des Bauvorhabens, um abschätzen zu können, ob Zulassungsrisiken hinsichtlich des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu erwarten sind. Zudem wird im Umweltbericht die Eingriffsregelung nach § 13 BNatSchG und § 5 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) berücksichtigt.

Des Weiteren werden folgende fachliche Gutachten und Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung erstellt:

- Bodengutachten (einschließlich Untersuchung von Altlasten, Kampfmitteln, Versickerungsmöglichkeiten, Grundwasserständen und Gründungsbeurteilung),
 - Kampfmittelauswertung; Luftbildauswertung, Stand: Februar 2014, liegt vor, Aktualisierung im Dezember erwartet, der weitere Umgang mit Bombenblindgängerverdachtspunkten ist zu klären,
 - Altlastenuntersuchung; Untersuchung, Stand: August 2016, liegt vor, der weitere Umgang mit Altlasten ist zu klären,
- Entwässerungskonzept → Grundsatzuntersuchung, Stand Januar 2024, liegt vor, Fortschreibung erforderlich,
- Lärmgutachten → Grundsatzuntersuchung, Stand Mai 2017, liegt vor, Fortschreibung erforderlich,
- Verkehrsgutachten → Untersuchung, Stand Juni 2017, liegt vor, Fortschreibung erforderlich,
- Mobilitätskonzept (inklusive Stellungnahme zur Stellplatzermittlung und Untersuchung von Möglichkeiten zur Mehrfachnutzung und Reduzierung als Anlage),
- Biotoptypenkartierung → Überprüfung der Biotopkartierung des Landschaftsrahmenplanes 2017 erforderlich.

4. Städtebauliche Daten

Plangebietsgröße	8,14 Hektar
- davon Sondergebiet	6,38 Hektar
- davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,43 Hektar
- davon Grünflächen	1,31 Hektar

Oldenburg,