

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 57 (Pflegeeinrichtung Schinkelstraße)

ohne
örtliche Bauvorschriften

Begründung

- Stand: Entwurf f. Auslegungsbeschluss
 Ämterbeteiligung,
 ASB:
 Entwurf Satzungsbeschluss, ASB:
 Rechtsverbindlich seit: 02. Aug. 2019



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung	4
1.1 Anlass und Ziel der Planung	4
1.2 Vorhabenbeschreibung	7
2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	8
2.1 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	8
2.2 Eigentumsverhältnisse	9
3. Planungsrechtliche Situation	9
3.1 Landes- und Regionalplanung	9
3.2 Landschaftsplanung	10
3.3 Stadtentwicklungsplanung	11
3.4 Sonstige gesetzliche Vorschriften und Fachplanungen	12
3.4.1 Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)	12
3.4.2 Wasserschutzgebiet	13
3.5 Flächennutzungsplan	13
3.6 Bebauungspläne	13
4. Bestandsbeschreibung	14
4.1 Städtebau	14
4.2 Technische Infrastruktur	15
4.2.1 Verkehr	15
4.2.2 Entwässerung	16
4.2.3 Versorgungsleitungen	16
4.3 Soziale Infrastruktur	16
4.4 Naturschutz, Landschaftsschutz und Artenschutz	17
4.4.1 Zustand und Bewertung von Natur und Landschaft	17
4.4.2 Eingriffe in Natur und Landschaft	19
4.4.3 Berücksichtigung von Natur und Landschaft	20
4.5 Immissionen	21
4.6 Bodenverhältnisse	21
4.7 Nichtdurchführung einer Umweltprüfung	22

5. Planinhalte	22
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	22
5.1.1 Art der baulichen Nutzung	22
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung	22
5.1.3 Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche/Stellung baulicher Anlagen	23
5.1.4 Grünordnerische Festsetzungen	23
5.1.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung	24
5.1.5.1 Verkehrliche Erschließung	24
5.1.5.2 Entwässerung	24
5.1.5.3 Versorgungsanschlüsse	25
5.1.6 Schallschutz	25
5.1.7 Altlasten	39
5.1.8 Kampfmittel	39
5.1.9 Artenschutz	39
5.1.10 Sonstige Festsetzungen	41
5.2 Planungsalternativen/Planungsvarianten	41
5.3 Örtliche Bauvorschriften	42
6. Gewichtung der unterschiedlichen städtebaulichen Belange	42
7. Städtebauliche Daten	43
8. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung	43
9. Gutachten	43

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57 (Pflegeeinrichtung Schinkelstraße) ist der Wunsch eines Investors (SPECHT Gruppe, Residenz Baugesellschaft mbH, Konsul-Smidt-Straße 12, 28217 Bremen), östlich des an der Alexanderstraße und der Schinkelstraße gelegenen Discountmarktes ein Gebäude mit einer Altenpflegeeinrichtung zu errichten. Das Vorhaben soll dazu dienen, den im nordwestlichen Stadtgebiet und im Stadtteil Alexanderhaus bestehenden Bedarf an Pflegeeinrichtungen zu decken.

Oldenburg gehört zur Metropolregion Nordwest (Bremen, Oldenburg und Umland) und hat im Landes-Raumordnungsprogramm 2017 die Funktion eines Oberzentrums erhalten. Die Stadt bietet sämtliche Versorgungseinrichtungen sowie eine umfassende Infrastruktur in den Bereichen Kultur, Verkehr, Freizeit, Gesundheit, Soziales und Bildung. Als Universitätsstadt hat Oldenburg einen relativ hohen Anteil an junger Bevölkerung aufzuweisen, aber auch für die Bevölkerungsgruppe der über 50-Jährigen ist die Stadt auf Grund ihrer guten Versorgungslage und Infrastrukturausstattung als Wohnort attraktiv. Deshalb steigt die Zahl der Senioren nicht nur durch die demografische Entwicklung, sondern auch durch Zuzüge stetig an.

Durch große Neubaugebiete, die innerhalb kurzer Zeit bebaut wurden, hat der Stadtteil Alexanderhaus in den vergangenen Jahren einen deutlichen Bevölkerungszuwachs erfahren. Der Stadtteil ist für die Bevölkerung sehr attraktiv, weil er durch die renaturierte Ofenerdieker Bäche, die den Stadtteil durchquert, sowie durch Waldflächen und umfangreiche Grünzonen eine besondere Wohnqualität besitzt. Ein weiteres wichtiges Ansiedlungskriterium besteht darin, dass das Gebiet nur ca. 4 km vom Stadtzentrum entfernt liegt. Diese Entfernung kann schnell mit dem Auto, dem Bus und dem Fahrrad zurückgelegt werden.

Weitere Entwicklungsmöglichkeiten für den Stadtteil Alexanderhaus sind durch die Umnutzung des ehemaligen Fliegerhorstes westlich der Alexanderstraße absehbar. Hier sollen Wohnnutzungen, Gewerbe und Kulturangebote angesiedelt werden, der Planungshorizont wurde auf ca. 20 Jahre angesetzt. Diese künftigen Nutzungen werden auch Einfluss auf die benachbarten Siedlungsgebiete haben.

Im Rahmen der allgemeinen Daseinsvorsorge hat die Stadt Oldenburg auch Sorge dafür zu tragen, dass die älter werdende Bevölkerung bis zuletzt in der eigenen Häuslichkeit selbstbestimmt wohnen kann. Sollte dies nicht möglich sein, wird das Ziel verfolgt, dass die Betroffenen möglichst in der Nähe ihres derzeitigen Wohnstandortes bleiben können, damit die bestehenden sozialen Kontakte weiterhin gepflegt und erhalten werden können.

Der Stadtteil Alexanderhaus weist im Umfeld des Plangebietes bereits zwei Wohnanlagen speziell für die ältere Bevölkerung auf. Dem Plangebiet direkt gegenüber wurde südlich der Schinkelstraße ein dreigeschossiges Gebäude mit 11 Wohneinheiten für „Betreutes Wohnen“ errichtet. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich im Bereich der Eiffelstraße und der Semperstraße ein barrierefreies Wohnquartier vorrangig für die ältere Generation, der „Semperhof“ mit 14 ebenerdigen Einzelhäusern.

Im Fall einer Pflegebedürftigkeit bestehen im nordwestlichen Stadtgebiet nur unzureichende Möglichkeiten, in der gewohnten Umgebung wohnen zu bleiben. In dem Stadtbezirk 6 (Bürgerfelde, Rauhehorst, Dietrichsfeld, Flugplatz, Alexandersfeld, Ofenerdiek, Nadorst) gibt es nur ein einziges Pflegeheim mit 105 Pflegeplätzen und 61 Wohneinheiten für Betreutes Wohnen: das am Swarte-Moor-See gelegene „Seniorenwohntift Ofenerdiek“ (Langenweg 152). Betreiber ist die in Oldenburg ansässige Hansa-Gruppe. Außerhalb von Oldenburg, in dem nordwestlich an den Stadtbezirk Alexandersfeld angrenzenden Ortsteil Metjendorf der Gemeinde Wiefelstede, befindet sich die Seniorenresidenz „Mühlengrund“ mit 81 Pflegeplätzen; diese Pflegeeinrichtung versorgt aber vordringlich die eigene Bevölkerung in Metjendorf.

Um den Bedarf an Pflegeeinrichtungen in Oldenburg zu ermitteln, hat der Vorhabenträger eine Bedarfsanalyse aufstellen lassen („Standortuntersuchung für den Stadtteil Oldenburg-Alexandersfeld mit Blick auf den Bedarf an stationären Pflegeplätzen“; Annett Könner-Sodemann, Oldenburg, 28.07.2014). Deren Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass im Stadtbezirk 6 bereits heute mindestens 110 Pflegeplätze fehlen, wenn man alle pflegebedürftigen Einwohner dieses Bezirks in ihrer vertrauten Umgebung unterbringen möchte. Für die Zukunft sei auch im Bezirk 6 mit einem weiter ansteigenden Bedarf an stationären Pflegeplätzen zu rechnen. Wenn keine weitere Pflegeeinrichtung eröffnet wird, vergrößere sich die Angebotslücke bis zum Jahr 2030 auf mindestens 240 Pflegeplätze. Eine neue Pflegeeinrichtung im Stadtteil Alexandersfeld könne zur Deckung der Nachfrage im Norden der Stadt beitragen. Daher beabsichtigt der Vorhabenträger, an der Schinkelstraße ein Pflegeheim mit 71 Pflegezimmern zu errichten. Die Gestaltung des Gebäudes soll sich an den modernen, gehobenen Standard im Stadtteil Alexandersfeld anpassen.

Die durch den Bebauungsplan N-800 B (Stadtteil Alexanderhaus/Quartier Süd-West) derzeit bestehenden planungsrechtlichen Grundlagen haben die Entwicklung eines Versorgungszentrums mit einer Mischung aus Einzelhandelsbetrieben und sonstigen versorgungsrelevanten Nutzungen, wie Schank- und Speisewirtschaften, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden, Gebäuden für freie Berufe sowie Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke, zum Ziel. Die Versorgung der Bevölkerung im Stadtteil Alexanderhaus mit den notwendigen Infrastruktureinrichtungen hat sich aber in der Zwischenzeit in geringer Entfernung südlich des Plangebietes an der Alexanderstraße verfestigt. Das Stadtentwicklungsprogramm 2025 sieht die Stärkung

und den Ausbau dieses Stadtteilzentrums vor. Um das Entwicklungsziel nicht zu gefährden, soll zukünftig auf die Bildung eines weiteren Versorgungszentrums im Bereich der Schinkelstraße verzichtet und stattdessen auf dem neben dem Discountmarkt verbliebenen Baugrundstück die in der Umgebung bereits vorhandenen Einrichtungen des betreuten Seniorenwohnens um eine Pflegeeinrichtung ergänzt werden. Aufgrund der wesentlichen Änderungen der städtebaulichen Zielvorstellungen für das Sondergebiet ist eine Anpassung der Bauleitplanung erforderlich.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57 (Pflegeeinrichtung Schinkelstraße) soll das Vorhaben planungsrechtlich konkret vorgegeben und abgesichert werden. Ziel der Planung ist die Erhöhung des Angebotes zur Versorgung pflegebedürftiger Menschen insbesondere im Stadtbezirk 6 bzw. im Stadtteil Alexandersfeld. Um das relativ kleine Grundstück effektiv nutzen zu können, ist eine leicht verdichtete bauliche Nutzung vorgesehen, die sich durch eine dezentere, aber moderne Gestaltung an die in der Nachbarschaft vorhandene Bebauung anpasst.

Der gewählte Standort bietet sich aus folgenden Gründen für die Pflegeeinrichtung an:

- In der näheren Umgebung befinden sich zwei Wohnanlagen für Betreutes Wohnen: ein Wohngebäude südlich des Plangebietes sowie der „Semperhof“ nördlich des Plangebietes. Zwischen diesen Einrichtungen können sich Synergien ergeben; bei Eintreten der Pflegebedürftigkeit wäre ein Umzug direkt vor Ort möglich.
- Die an das Plangebiet angrenzenden Fußwegverbindungen und Grünzonen bieten Möglichkeiten zum Spaziergehen, ein Besuch bei dem westlich angrenzenden Discountmarkt mit seinem Backshop kann den Bewohnern Abwechslung in ihren Alltagsstrukturen bieten. Weitere Infrastruktureinrichtungen (Geschäfte, Arzt, Apotheken, Cafés und Restaurants, Dienstleister etc.) befinden sich in kurzer Distanz südlich des Plangebietes an der Alexanderstraße.
- An der Alexanderstraße befindet sich unmittelbar südlich der Schinkelstraße eine Bushaltestelle, sodass ein direkter ÖPNV-Anschluss an die Innenstadt besteht. So können auch die Besucher die Pflegeeinrichtung leicht mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen.
- Im Stadtbezirk 6 ist bis zum Jahr 2030 (unter Einbeziehung der Pflegeeinrichtung in Metjendorf) ein Bedarf von mindestens 240 weiteren Pflegeplätzen zu erwarten (vgl. „Standortuntersuchung für den Stadtteil Oldenburg-Alexandersfeld mit Blick auf den Bedarf an stationären Pflegeplätzen“; Annett Könner-Sodemann, Oldenburg 28.07.2014). Dieser sollte möglichst vor Ort gedeckt werden, weil die betroffenen Bewohner wegen der sozialen Kontakte gerne in der Nähe ihres bisherigen Wohnstandortes bleiben wollen. Die geplante Pflegeeinrichtung könnte aber auch für Bewohner anderer Stadtteile interessant sein.

- Die florierende Entwicklung auf dem gegenüberliegenden Gelände des ehemaligen Fliegerhorstes wird die bauliche Nutzung im Stadtbezirk 6 erweitern und lässt langfristig gesehen einen weiteren Bedarf an Pflegeplätzen erwarten. Der Standort für die geplante Pflegeeinrichtung befindet sich somit etwa in der Mitte des bewohnten Bereichs des Stadtbezirks 6.

Die Stadt Oldenburg unterstützt die Planungen des Investors und möchte durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57 (Pflegeeinrichtung Schinkelstraße) die rechtlichen Grundlagen für die Umsetzung des Vorhabens schaffen.

1.2 Vorhabenbeschreibung

Die geplante Pflegeeinrichtung dient der Unterbringung von Menschen aller Pflegegrade.

Sie besteht aus 71 Pflegeeinzelzimmern sowie den zugehörigen Aufenthaltsräumen und Versorgungseinrichtungen. Die in Bezug auf Schallbelastungen besonders schutzbedürftigen Pflegezimmer sind in Richtung Norden und Osten ausgerichtet, also entgegengesetzt zum Gelände des Discountmarktes.

Im Erdgeschoss wird im nördlichen Gebäudeteil ein geschützter Bereich für Demenzkranke eingerichtet. Zwei Ein- und Ausgänge führen in einen abgeschlossenen Gartenbereich, der eine sichere und geschützte Unterbringung dieser Bewohner gewährleistet.

Der Aufenthaltsraum im 1. Obergeschoss soll als Café eingerichtet werden und steht zu bestimmten Zeiten auch den Gästen der Einrichtung zur Verfügung, z. B. für einen offenen Mittagstisch. Dieser Raum ist für die Gäste direkt über das Treppenhaus zu erreichen.

Das vorgesehene Gebäude weist vier Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss auf, das kein Vollgeschoss ist. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl beträgt 0,5.

Die Müllcontainer werden in einem Nebengebäude untergebracht.

Südwestlich des abgeschlossenen Gartenbereichs führt ein schmaler Weg zu dem nordwestlich der Pflegeeinrichtung verlaufenden öffentlichen Fuß- und Radweg, sodass in Verbindung mit dem nordöstlich angrenzenden Fuß- und Radweg und der Schinkelstraße die Möglichkeit eines Rundgangs zwischen der privaten und der öffentlichen Fläche entsteht.

Die Zu- und Abfahrt zum Grundstück erfolgt von der Schinkelstraße aus. Dafür wird einer der im Straßenseitenraum angelegten öffentlichen Parkplätze in Anspruch genommen, die im Straßenseitenraum vorhandenen Bäume werden dabei vollständig erhalten.

Auf dem Baugrundstück werden 10 Pkw-Einstellplätze angelegt, davon zwei Stellplätze für Menschen mit Behinderungen. Fahrradabstellflächen sind ebenfalls vorgesehen.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze wird eine Baumreihe mit acht Bäumen angepflanzt. Außerdem ist ein Baum neben der Stellplatzanlage nahe an der Schinkelstraße vorgesehen. Die Stellplätze und das Nebengebäude werden gegenüber dem Grundstück des Discountmarktes durch eine Hecke eingegrünt. Im Anschluss an diese Hecke wird an der südwestlichen Grundstücksgrenze eine 2 m hohe begrünte Sichtschutzwand errichtet. Hauptmerkmal dieser „Living Wall“ ist die vollflächige fassadengebundene Vertikalbegrünung. Die Begrünung der Wand erfolgt durch Pflanzmodule, die als Kästen, Platten oder Pflanzwannen ausgestaltet sein können. Die Pflanzen sollen flächig in unterschiedliche Nährmedien wie Vliese oder Steinwolle an der Wand angebracht werden. Um ein ganzjährig ästhetisches Gesamtbild zu erzielen, soll eine Mischung aus immer- und wintergrünen Pflanzen und vereinzelt sommergrüne Pflanzen gepflanzt werden. Für die Bepflanzung stehen Teppichmispel, Kletter-Spindelstrauch, Efeu, Heckenkirsche, Schneebeere, Großblättriges Immergrün und Teppich-Golderdbeere zur Auswahl, also überwiegend rankende Pflanzen, die die Wand bedecken. Diese können zur Vielfalt jedoch auch um weitere Arten erweitert werden. Detaillierte Regelungen werden in dem Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan getroffen.

Die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die in der Schinkelstraße gelegenen Kanalleitungen. Auch für die Strom-, Wasser-, Gas- und Telekommunikationsversorgung bestehen Anschlussmöglichkeiten an das dort vorhandene Versorgungsnetz.

2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt im Stadtteil Alexanderhaus, östlich der Alexanderstraße und nördlich angrenzend an der Schinkelstraße (siehe Abb. 1). Betroffen ist die Fläche zwischen dem an der Alexanderstraße gelegenen Discountmarkt und dem entlang der Ofenerdieker Bäke verlaufenden Fuß- und Radweg. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erstreckt sich über das Flurstück 168/433, Flur 18, der Gemarkung Eversten.



Abb. 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)

2.2 Eigentumsverhältnisse

Das überplante Flurstück 168/433 befindet sich im Eigentum der SPECHT Gruppe.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Landes- und Regionalplanung

Im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) 2017 ist die Stadt Oldenburg als Oberzentrum dargestellt. In Oberzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den spezialisierten höheren Bedarf zu sichern und zu entwickeln. Hierzu zählen u. a. auch Wohnmöglichkeiten und Pflegeeinrichtungen für ältere, weniger mobile bzw. für betreuungs-

bedürftige Menschen. Oberzentren haben für die Bevölkerung zugleich mittel- und grundzentrale Versorgungsaufgaben zu leisten.

In der zeichnerischen Darstellung des LROP sind für das Bebauungsplangebiet keine Vorgaben getroffen worden. Die in einiger Entfernung östlich des Plangebietes verlaufende Bahnstrecke Oldenburg - Wilhelmshaven ist als Haupteisenbahnstrecke dargestellt.

In Bezug auf die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57, der die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung einer Pflegeeinrichtung schaffen soll, enthält die Änderungsverordnung 2017 des LROP keine neuen oder geänderten Ziele. Bezüglich der Siedlungsstruktur und der Daseinsvorsorge wurden einige neue Grundsätze aufgestellt: Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden und vorrangig auf die zentralen Orte und vorhandenen Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden, wobei Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben sollen. Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge unter Berücksichtigung der sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung sowie der Alters- und Haushaltsstruktur in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden; sie sollen auch im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung einander räumlich zweckmäßig zugeordnet werden und den spezifischen Mobilitäts- und Sicherheitsbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57 (Pflegeeinrichtung Schinkelstraße) berücksichtigt und erfüllt die Ziele und Grundsätze des Landes-Raumordnungsprogramms 2017.

3.2 Landschaftsplanung

Landschaftsrahmenplan 2016

Nach dem Landschaftsrahmenplan (LRP) beinhaltet das Plangebiet keinen besonders wertvollen Bereich für Arten und Biotope. Im LRP wird für das Plangebiet eine Baustelle dargestellt. Somit ist die Fläche weitgehend ohne Bedeutung. In Bezug auf das Landschaftsbild besitzt das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung. Besonders wertvolle Böden beinhaltet der überplante Bereich nicht. Eine gefährdete/beeinträchtigte Funktionsfähigkeit der Wasser- und Stoffretention wird im LRP nicht angegeben. Für das Schutzgut Klima und Luft handelt es sich um einen Bereich mit beeinträchtigter/gefährdeter Funktionsfähigkeit und somit um einen Bereich mit geringer bis sehr geringer Bedeutung für Klima und Luft. Als Zielkategorie wird für das Plangebiet eine umweltverträgliche Nutzung mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für die Schutzgüter genannt. Das Plangebiet beinhaltet keine Schutzgebiete und -objekte.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (LP) der Stadt Oldenburg wurde im Jahr 1996 parallel mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes fertiggestellt.

Nach dem Landschaftsplan liegt das Plangebiet in einem Bereich von mittlerer Bedeutung für die Schutzgüter Boden und Klima/Luft. Für das Schutzgut Wasser ist der überplante Bereich von besonderer Bedeutung. In Bezug auf die Vegetation, Brutvögel, Kriechtiere, Libellen und Heuschrecken ist der Bereich von eingeschränkter Bedeutung. Für Fledermäuse und Lurche ist er von mittlerer Bedeutung und für Laufkäfer von eingeschränkter Bedeutung. Für das Landschaftsbild ist der Landschaftsraum von eingeschränkter Bedeutung. Des Weiteren stellt der LP für den Bereich des Plangebietes die Sicherung/Entwicklung naturnaher Strukturen und ordnungsgemäßer Landwirtschaft in Grünland- bzw. Ackerbereichen dar. Zudem wird das Plangebiet von einer Entwicklungsachse für den Biotopverbund durchquert.

In der Zwischenzeit sind bereits umliegend um das Bebauungsplangebiet bauliche Anlagen errichtet wurden. Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57 setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan N-800 B ein Sondergebiet fest.

3.3 Stadtentwicklungsplanung

Stadtentwicklungsprogramm 2025

Das Stadtentwicklungsprogramm 2025 (step2025) wurde am 31.03.2014 vom Rat der Stadt beschlossen.

Gemäß der für die Zukunftsplanung aufgestellten Prognose der Altersentwicklung wird in Oldenburg der Anteil der über 55-Jährigen in den nächsten 15 Jahren stark wachsen und soll von 29,8 % im Jahr 2010 auf 38,1 % im Jahr 2025 ansteigen, wobei gerade die Anteile der 60- bis 64-Jährigen und der über 80-Jährigen bis 2025 wachsen werden. Diese Veränderung der Bevölkerungsstruktur mit mehr Hochbetagten wird zu einem zusätzlichen Bedarf an Unterstützung, Beratung und Pflege führen. In Bezug auf das Segment Wohnen und Bevölkerung wird daher als Ziel für die Entwicklung in den Stadtteilen und Wohnquartieren formuliert, das möglichst lange Verbleiben im vertrauten Umfeld zu ermöglichen und die Durchmischung der Wohnquartiere im Hinblick auf Alter und soziale Schicht zu fördern.

Die Stadtteilzentren sollen zur Stärkung der wohnungsnahen Versorgung ausgebaut und um die notwendigen stadtteilbezogenen Infrastrukturen mit sozialen, medizinischen und wohnungsbaulichen Angeboten ergänzt werden. Das Stadtteilzentrum des Stadtteils Alexanderhaus liegt an der Alexanderstraße, nur wenige Gehminuten südlich des Plangebietes.

Oldenburg baut die Angebote für ältere Menschen aus, das Wohnungsangebot wird ebenso wie die Versorgung und die Infrastruktur auf die Bedürfnisse älterer Menschen abgestimmt. Dabei wird dem Wunsch der Betroffenen Rechnung getragen, bis zuletzt selbstbestimmt in der eigenen Häuslichkeit zu wohnen.

3.4 Sonstige gesetzliche Vorschriften und Fachplanungen

3.4.1 Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der geringen Größe des Plangebietes soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 57 gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren als sogenannter „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- a) Die in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57 einbezogenen Flächen liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage im Stadtteil Alexanderhaus. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Innenentwicklung des östlich der Alexanderstraße gelegenen Quartiers.
- b) Die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57 zulässige Grundfläche hat eine Größe von ca. 1.230 m² und liegt damit deutlich unter 20.000 m².
- c) Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.
- d) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage und ist weit entfernt von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.
- e) Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB auf dieses Bebauungsplanverfahren ist damit gegeben.

3.4.2 Wasserschutzgebiet

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Alexandersfeld. Eine entsprechende nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan ist erfolgt.

Bei allen baulichen und sonstigen Maßnahmen im Geltungsbereich des Wasserschutzgebietes sind die Vorschriften der Verordnung der Bezirksregierung Weser-Ems über die Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Verkehr und Wasser GmbH Oldenburg in Oldenburg-Alexandersfeld vom 25.01.1990 zu beachten.

3.5 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan 1996, in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 16.06.2014, stellt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57 Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dar. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 57 getroffene Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Pflegeeinrichtung“ ist damit nicht aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an die geänderten Zielvorstellungen angepasst.

3.6 Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57 überdeckt einen Teilbereich des Bebauungsplangebietes N-800 B (Stadtteil Alexanderhaus/Quartier Süd-West), der am 11. 01.2002 rechtsverbindlich geworden ist. Dieser Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein Sondergebiet (aufgeteilt in SO 1 und SO 2) fest, das der Unterbringung eines Versorgungszentrums mit maximal 2.600 m² Verkaufsfläche dient (siehe Ausschnitt aus dem Bebauungsplan in Abb. 2).

Neben Einzelhandelsbetrieben (mit eingeschränkten Sortimenten und Verkaufsflächen) sind auch Schank- und Speisewirtschaften, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Gebäude für freie Berufe sowie Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Aus Gründen des Schallschutzes sind Lärmpegelbereiche dargestellt (der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57 liegt im Lärmpegelbereich III). Wohnungen sind nur in dem 15 m breiten Gebiet SO 2 im Lärmpegelbereich III zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Gebiet SO 1 mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 2,4 festgesetzt. Zulässig ist eine Bebauung mit maximal vier Vollgeschossen. Die Bauweise ist nicht geregelt. Im Gebiet SO 2 ist eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt mit einer Überschreitungsmöglichkeit durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Neben-

anlagen sowie Zuwegungen auf bis zu 1,0; die Geschossflächenzahl beträgt 2,4. Hier dürfen Gebäude mit mindestens zwei und maximal vier Vollgeschossen in abweichender Bauweise (a = geschlossene Bauweise mit insgesamt zwei Unterbrechungen, die überdacht werden dürfen) errichtet werden.

Nordwestlich an das Plangebiet angrenzend ist eine „Fläche für schienegebundenen Personennahverkehr“ festgesetzt. Die Bahntrasse führt von der Strecke Oldenburg - Wilhelmshaven zu dem Gelände des ehemaligen Fliegerhorstes westlich der Alexanderstraße. Nordöstlich grenzt eine Straßenverkehrsfläche an. Zurzeit sind sowohl auf der ehemaligen Bahntrasse als auch auf der Straßenverkehrsfläche Fuß- und Radwegeverbindungen angelegt.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan N-800 B mit Abgrenzung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57 (ohne Maßstab).

4. Bestandsbeschreibung

4.1 Städtebau

Die Fläche des Bebauungsplangebietes ist zurzeit unbebaut, liegt brach und weist demnach in Teilbereichen einen Bewuchs von Sukzessionsgehölzen (Birke) auf, der keine besondere Wertigkeit besitzt.

Westlich des Plangebietes befindet sich ein Discountmarkt mit seinen Stellplatzflächen. Das Marktgebäude liegt an der nördlichen Seite des Grundstücks, die Stellplätze sind südlich des Gebäudes und entlang der Grenze zum Bebauungsplangebiet angeordnet. An der Westseite des Marktgebäudes befinden sich Räumlichkeiten, die durch einen Massagesalon genutzt werden.

Nördlich des Plangebietes liegen ein nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb und ein Wohngebiet mit ein- bis zweigeschossiger Einzel- und Doppelhausbebauung. Zwischen diesem Wohngebiet und dem Bebauungsplangebiet verläuft eine großzügige, eingegrünte Fuß- und Radwegeverbindung; diese wurde auf der ehemaligen Bahntrasse angelegt, die zu dem vor einigen Jahren stillgelegten Fliegerhorst westlich der Alexanderstraße führte. Dass die Bahntrasse jemals wieder in Betrieb genommen wird, ist nicht vorgesehen. Der Rat der Stadt Oldenburg hat am 22.08.2016 den Masterplan für die künftige städtebauliche Entwicklung auf dem Fliegerhorstgelände beschlossen; die Grundzüge der Planung für den zweiten Bauabschnitt, den Bebauungsplan N-777 E (Fliegerhorst/Alexanderstraße), wurden am 20.09.2017 im Rahmen einer Bürgerversammlung der Öffentlichkeit vorgestellt. Der Masterplan sieht östlich der Alexanderstraße in Höhe des Plangebietes ein relativ großes Wohngebiet vor. Gemäß dem Verkehrskonzept ist eine Verlängerung der auf der bisherigen Bahntrasse eingerichteten Radwegverbindung geplant, die westlich der Alexanderstraße als Fahrradstraße mit Freigabe für den Kfz-Verkehr weitergeführt werden soll.

Östlich des Plangebietes befindet sich eine Grünanlage, durch die sich die Ofenerdieker Bäche schlängelt. Sie ist ausgestattet mit umfangreichem Baumbestand sowie zwei Teichen und kann über einen unbefestigten Fußweg durchquert werden.

Südlich der Schinkelstraße wurde beiderseits der Schlüterstraße ein weiteres Wohngebiet entwickelt, das mit ein- bis dreigeschossigen Doppel- und Reihenhäusern bebaut ist. Direkt gegenüber dem Plangebiet besteht ein dreigeschossiges Gebäude mit Wohneinheiten für „Betreutes Wohnen“. Zwischen der Schlüterstraße und der Alexanderstraße erstreckt sich ein Laubwald, der von der Ofenerdieker Bäche durchflossen wird.

4.2 Technische Infrastruktur

4.2.1 Verkehr

Das Plangebiet liegt am Rand des Stadtteils Alexandersfeld und ist über die Alexanderstraße mit der Innenstadt verbunden.

Die Erschließung des im Plangebiet gelegenen Grundstücks erfolgt über eine Zu- und Abfahrt zur Schinkelstraße. Das vorhandene Straßennetz ist sehr gut ausgebaut und kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr ohne Probleme aufnehmen.

Nordöstlich und nordwestlich grenzen Fuß- und Radwege an das Plangebiet an, sodass kurze Verbindungen zwischen den Baugebieten entstehen. Diese Fuß- und Radwege sind allerdings bisher nicht öffentlich gewidmet.

Südlich der Schinkelstraße befindet sich die Haltestelle „Fliegerhorst“ des öffentlichen Personennahverkehrs. Das Baugebiet ist über die Buslinien 329, 329E, 330, N36 und N37 mit der Innenstadt verbunden.

4.2.2 Entwässerung

In der Schinkelstraße und in dem nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Fuß- und Radweg verlaufen Schmutzwasserkanäle. Die für das Grundstück vorhandenen Hausanschlüsse der Schmutzwasserkanalisation sind auf die Leitung in der Schinkelstraße ausgerichtet.

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser versickert zurzeit vor Ort. Für die Beseitigung des Niederschlagswassers wurde aber in der Schinkelstraße bereits ein Regenwasserkanal verlegt. Über diesen Kanal fließt das Wasser in das für das Bebauungsplangebiet N-800 B (Stadtteil Alexanderhaus/Quartier Süd-West) in dem Wald zwischen Schlüterstraße und Alexanderstraße angelegte Regenwasserrückhaltebecken, aus dem es gedrosselt in die Ofenerdieker Bäke abgegeben wird.

Laut Auskunft des OOWV besteht grundsätzlich die Möglichkeit, das Plangebiet auf der Grundlage der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen (AEB) des OOWV an diese Kanalleitungen anzuschließen. Hierzu wird auch auf Punkt 5.1.5.2 verwiesen.

4.2.3 Versorgungsleitungen

In der Schinkelstraße befinden sich Leitungen zur Versorgung des Baugebietes mit Wasser, Strom und Gas.

Telekommunikationsleitungen der Telekom Deutschland GmbH befinden sich in der Schinkelstraße. Eine weitere Telekommunikationsleitung verläuft durch den nördlichen Teil des Plangebietes, sie liegt aber außerhalb der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen und ist durch die Baumaßnahmen nicht gefährdet.

4.3 Soziale Infrastruktur

Westlich angrenzend am Plangebiet befindet sich ein Discountmarkt.

Das Stadtteilzentrum von Alexandersfeld mit Dienstleistungsbetrieben, Arzt- und sonstigen Praxen, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten beginnt wenige Gehminuten südöstlich des Plangebietes an der Alexanderstraße und ist auch mit den auf der Alexanderstraße verkehrenden Bussen sehr gut erreichbar.

Ebenfalls an der Alexanderstraße findet sich in 900 m Entfernung die städtische Gemeinwesenarbeit „Stadtteiltreff Dietrichsfeld“. Sie ist Nachbarschaftshaus und Treffpunkt für alle Menschen im Stadtteil und bietet darüber hinaus soziale Beratung an. In unmittelbarer Nähe dazu befindet sich auch das Sozialkaufhaus „Blaues Wunder“ der Diakonie sowie die LebensWerkSTATT, ein Angebot für Jugendliche und junge Erwachsene in schwierigen Lebenssituationen.

Der „Seniorentreffpunkt im Pavillon“ der Caritas befindet sich in ca. 2 km Entfernung im Scheideweg. Dort finden zahlreiche Veranstaltungen statt. Zudem wird Beratung insbesondere zu Fragen der Pflege sowie für Demenzbetroffene angeboten.

Soziale Belange des Stadtteils werden beim „Stadtteilkreis Dietrichsfeld“ erörtert. Beteiligt sind soziale Einrichtungen im Stadtteil.

4.4 Naturschutz, Landschaftsschutz und Artenschutz

4.4.1 Zustand und Bewertung von Natur und Landschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine baulich noch nicht genutzte Fläche, die beim Bau des westlich angrenzenden Discountmarktes als verbleibender Teil eines ehemals vorgesehenen Versorgungszentrums abgetrennt wurde.

Die Fläche weist in Teilbereichen einen noch recht jungen Bewuchs von Sukzessionsgehölzen (Birke) auf, der derzeit noch keine wesentliche Bedeutung besitzt. Bemerkenswert sind lediglich drei junge Bäume mit einem Stammdurchmesser von 0,2 bis 0,3 m nahe an der östlichen Grundstücksgrenze.

Nördlich des Plangebietes verläuft ein Fuß- und Radweg. Beidseitig dieses Weges erstreckt sich relativ dichter Baum- und Strauchbestand, der vollständig außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wächst. Auch hierbei handelt es sich um noch jungen Baumbestand (Stammdurchmesser 0,2 bis 0,3 m).

Östlich an das Plangebiet angrenzend verläuft ein weiterer Fuß- und Radweg, der die Schinkelstraße mit dem nördlich gelegenen Wohngebiet verbindet. Auf dem Grundstück des Fuß- und Radweges steht nahe an der östlichen Bebauungsplangrenze ein weiterer Baum mit einem Stammdurchmesser von 0,2 m.

Die Fuß- und Radwege sind mit Schotter befestigt.

Östlich des Plangebietes beginnt eine öffentliche Grünfläche, die von der Ofenerdieker Bäche durchflossen ist und zwei Teiche sowie Baum- und Strauchbestand aufweist. Die Grünfläche kann auf einem unbefestigten Weg durchquert werden.

Im Straßenseitenraum der Schinkelstraße wechseln sich öffentliche Parkplätze mit Pflanzbeeten ab, in denen Einzelbäume angepflanzt wurden. Die Bäume haben einen Stammdurchmesser von 0,2 m.

Faunistische Untersuchungen liegen nicht vor. Der an dem nördlichen Fuß- und Radweg vorhandene Gehölzbestand stellt durchaus einen Lebensraum für an städtische Strukturen angepasste Tier-, Pflanzen- und Vogelarten dar. Dieser Bestand liegt jedoch vollständig außerhalb des Plangebietes und ist vom Vorhaben nicht betroffen. Der im Plangebiet vorhandene Aufwuchs junger Bäume weist derzeit noch keine besondere Wertigkeit für die Tier- und Pflanzenwelt auf. Des Weiteren ist die Eignung als Brutplatz aufgrund des jungen Bestandes eingeschränkt.

Landschaftsbild

Das Plangebiet selbst ist Bestandteil eines Baugebietes und besitzt keine besondere Wertigkeit in Bezug auf Belange des Landschaftsschutzes. Der nördliche Fuß- und Radweg ist durch den relativ hohen Gehölzbestand gut eingegrünt. Die östlich gelegene öffentliche Grünfläche ist naturnah angelegt. Auswirkungen auf den umliegenden Bestand sind vom Vorhaben nicht zu erwarten.

Boden

Nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK50) steht im Planbereich Podsol-Gley als Bodentyp an. Nach den im Januar/Februar 2018 durchgeführten Baugrunduntersuchungen (siehe unten Punkt 4.6) ergab sich folgender Baugrundaufbau: unter Schichten aus Oberboden mit stellenweisen Auffüllungen sowie Flugsanden folgt Geschiebelehm. Darunter folgt mittelsandiger Feinsand. Auf den bindigen Sedimenten (Geschiebelehm) bildet sich Stau- und Schichtenwasser.

Aufgrund der innerstädtischen Lage ist im Plangebiet von einem anthropogen überprägten Boden auszugehen.

Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Nördlich und östlich des Plangebietes bestehen Stauteiche.

Die Grundwasserneubildungsrate ist bisher nicht wesentlich eingeschränkt.

Klima und Luft

Der vorhandene junge Gehölzaufwuchs im Plangebiet trägt einen gewissen Beitrag zur Frischluftentstehung bei. Einen deutlich wichtigeren Beitrag leisten jedoch die umliegenden Wälder und die Grünfläche entlang der Ofendieker Bäke.

4.4.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Der für das Plangebiet rechtsverbindliche Bebauungsplan N-800 B (Stadtteil Alexanderhaus/Quartier Süd-West) setzt die Fläche des Plangebietes als Sondergebiet fest, aufgeteilt in SO 1 und SO 2, die jeweils etwa die Hälfte der Plangebietsfläche einnehmen. Im Gebiet SO 1 ist eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, im Gebiet SO 2 eine Grundflächenzahl von 0,8 mit einer Überschreitungsmöglichkeit durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen sowie Zuwegungen auf bis zu 1,0. Erhaltenswerter Baumbestand ist nicht festgesetzt. Bei Stellplatzanlagen ist im Sondergebiet pro fünf Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum (Stammumfang mind. 16/18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) in max. 3,00 m Entfernung anzupflanzen und zu unterhalten. Die durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumscheiben muss mindestens 16 m² betragen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 57 (Pflegeeinrichtung Schinkelstraße) setzt zukünftig im gesamten Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,5 fest, die Überschreitungsmöglichkeit für die Grundflächen durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen sowie Zuwegungen beträgt gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) maximal 50 vom Hundert. Damit ist eine Versiegelung der Grundstücksfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 zulässig. Gegenüber den bisher geltenden Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes N-800 B wird die zulässige Versiegelung also deutlich reduziert.

Die drei im Plangebiet vorhandenen Bäume mit Stammdurchmessern von 0,20 bis 0,30 m können nicht erhalten werden, weil sie zu nahe an dem geplanten Gebäude und direkt vor den Fenstern stehen würden.

Für die Anlage der Stellplätze am südwestlichen Rand des Plangebietes würde sich gemäß den Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplanes N-800 B ein Bedarf von zwei Bäumen ergeben.

Für die Anlegung der Zufahrt zum Plangebiet muss im Seitenraum der Schinkelstraße ein öffentlicher Parkplatz entfallen. Dieser Parkplatz soll nicht ersetzt werden, denn bei einer Neuanlegung dieses Parkplatzes in dem östlich angrenzenden Straßenseitenraum müsste einer der Straßenbäume (Stammdurchmesser ca. 0,2 m) gefällt werden. Bei einem Verzicht auf Ersatz des Parkplatzes kann der angrenzende straßenbegleitende Baum bestehen bleiben, sodass sich nur durch die Beseitigung von drei Bäumen im Plangebiet erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen ergeben.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 57 (Pflegeeinrichtung Schinkelstraße) dient nach § 13 a BauGB der Innenentwicklung, sodass kein Ausgleichsbedarf für die genannten Beeinträchtigungen der Schutzgüter besteht. Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Bebauungsplangebieten der Innenentwicklung bei einer zulässigen Grundfläche von

weniger als 20.000 m² Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die im Plangebiet zukünftig zulässige Grundfläche beschränkt sich auf maximal ca. 1.230 m² und liegt somit sehr weit unter 20.000 m². Die Anforderungen des § 13 a BauGB werden dahingehend erfüllt. Daher sind für den Eingriff in den Naturhaushalt keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

4.4.3 Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Der im Plangebiet und der angrenzenden Umgebung vorhandene Baumbestand wurde eingemessen und wird im Rahmen der Planaufstellung berücksichtigt.

Der Baum- und Strauchbestand entlang des nördlich angrenzenden Fuß- und Radweges wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Er steht von dem geplanten Bauvorhaben ausreichend weit entfernt auf dem an das Plangebiet angrenzenden Flurstück. Der im Wegeseitenraum des östlich angrenzenden Fuß- und Radweges vorhandene, noch junge Baum (Stammdurchmesser 0,2 m) wird ebenfalls erhalten.

Um einen Übergang zwischen der Bebauung und der östlich gelegenen Grünfläche zu schaffen, ist entlang der östlichen Grundstücksgrenze die Anpflanzung einer Baumreihe, bestehend aus acht Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm, vorgesehen (textliche Festsetzung Nr. 4). Auch die im Bebauungsplan N-800 B festgesetzte Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen für die auf dem Grundstück angelegten Stellplätze wird durch städtebaulich geeignete Maßnahmen erfüllt. Zur Eingrünung der geplanten Stellplatzanlage ist entlang der südwestlichen Seite der Stellplätze eine 1,00 m breite Hecke aus heimischen Arten (textliche Festsetzung Nr. 4 b) anzupflanzen. Des Weiteren soll südöstlich der Stellplatzfläche ein standortgerechter Laubbaum (Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 16 - 18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) angepflanzt werden. Zwar ist angrenzend auf dem Grundstück des Discountmarktes bereits dichter Baum- und Strauchbestand vorhanden, dieser ist aber nicht dauerhaft über den Bebauungsplan N-800 B abgesichert. Durch die Pflanzmaßnahmen wird das Plangebiet auch zukünftig ausreichend durchgrünt.

Mit Durchführung der Pflanzmaßnahmen werden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft deutlich gemindert. Des Weiteren ist für die zulässige Bodenversiegelung, die deutlich geringer ausfällt als im Ursprungsbebauungsplan, bereits auf der Grundlage des Bebauungsplanes N-800 B ein externer Ausgleich geschaffen worden. Der Ausgleich wurde bemessen und durchgeführt für ein weitaus höheres Maß an Versiegelung als es nun durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 57 ermöglicht wird. Die Belange von Natur und Landschaft werden damit ausreichend berücksichtigt.

4.5 Immissionen

Auf das Bebauungsplangebiet wirken Schallbelastungen aus dem relativ hohen Verkehrsaufkommen der Alexanderstraße ein. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge auf dieser Straße liegt zurzeit bei ca. 15.800 Kfz/24 h. Deshalb sind bereits in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan N-800 B Lärmpegelbereiche gekennzeichnet worden, in denen in Verbindung mit der Tabelle 8 der DIN 4109 passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude durchzuführen sind. Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57 liegt im Lärmpegelbereich III.

Weitere Schallbelastungen ergeben sich durch den Verkehr auf der südlich angrenzenden Schinkelstraße. Das durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen liegt hier zurzeit bei ca. 2.800 Kfz/24 h.

Außerdem ist die im Bebauungsplangebiet vorgesehene Nutzung den Immissionen aus dem An- und Abfahrverkehr auf dem Stellplatzgelände des Discountmarktes ausgesetzt (Fahrgeräusche, leichte Abgasbelastungen). Hinzu kommen die Geräusche aus der Warenanlieferung, von den Lüftungsanlagen auf dem Gebäude und durch die Einkaufswagen an der Sammelstation. Für den Discountmarkt liegen inzwischen Planungen für Erweiterungsmaßnahmen vor. Die Schallbelastungen sind mit einer Pflegeeinrichtung grundsätzlich vereinbar, bezüglich Details wird auf die Ausführungen unter Punkt 5.1.6 verwiesen.

4.6 Bodenverhältnisse

Im Januar/Februar 2018 wurden auf dem Baugrundstück 12 Stück Rammkernsondierbohrungen bis zu einer Tiefe von 7,00 m bzw. 9,00 m unter Geländeoberkante (GOK) durchgeführt („Geotechnischer Bericht - Neubau einer Pflegeeinrichtung, Schinkelstraße, 26127 Oldenburg“; re rasteder erdbaulabor, Rastede 07.02.2018). Nach den Bohrergebnissen steht im Bereich der geplanten Baufläche unter einer 1,20 m - 2,80 m dicken Auffüllbodenschicht aus Feinsand und Mittelsand, bereichsweise auch aus humosen Sanden, natürlich gelagerter Geschiebelehm aus stark sandigen, schwach kiesigem Schluff bis zu einer Tiefe von rd. 5,30 m - 7,00 m unter GOK an. Darunter folgt mittelsandiger Feinsand. In den offenen Bohrlöchern wurde Grundwasser als Stau- und Schichtenwasser auf bzw. in dem Geschiebelehm angetroffen. Die zu diesem Zeitpunkt eingemessenen Grundwasserstände lagen rd. 0,00 m - 1,80 m unter GOK. Die gemessenen Grundwasserstände sollten nur als Anhaltswerte dienen, denn aufgrund der geologischen und hydrogeologischen Gesamtsituation ist von einer jahreszeitlich unterschiedlich starken Schichtenwasserführung auf und in dem anstehenden Geschiebelehm auszugehen. Als Bemessungswasserstand kann ein Druckniveau von - 0,80 m Oberkante Bezugspunkt (OK BP) angesetzt werden. Als Höhenbezugspunkt (OK BP = 0,00 m) wurde die Oberkante eines am Plangebiet im Gehweg der Schinkelstraße gelegenen Schachtdeckels gewählt.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes N-800 B wurde im März 2000 eine Gefährdungsabschätzung des Untergrundes für das gesamte Baugebiet „Alexanderhaus“ durchgeführt. Der Planbereich N-800 B und damit auch der des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57 war danach organoleptisch unauffällig und verlangte keine weiteren Untersuchungen. Auch bei den 2018 durchgeführten Baugrunduntersuchungen wurden keine Auffälligkeiten festgestellt.

4.7 Nichtdurchführung einer Umweltprüfung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 57 (Pflegeeinrichtung Schinkelstraße) wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB auf dieses Bebauungsplanverfahren wird unter Punkt 3.4.1 nachgewiesen.

5. Planinhalte

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 57 (Pflegeeinrichtung Schinkelstraße) besteht aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes, den textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der aus einer Vorhabenbeschreibung und dem Vorhabenplan mit Lageplan und Ansichten gebildet wird. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist in die Planfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit einbezogen.

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Um die bauliche Nutzung des Plangebietes eindeutig festzulegen, wird das Baugebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflegeeinrichtung“ festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Unterbringung einer Pflegeeinrichtung und der sonstigen zugehörigen und ergänzenden Anlagen gem. § 12 und § 14 BauNVO (textliche Festsetzung Nr. 1).

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

In dem zurzeit für das Plangebiet rechtsverbindlichen Bebauungsplan N-800 B (Stadtteil Alexanderhaus/Quartier Süd-West) sind eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 2,4 festgesetzt. Zulässig ist eine Bebauung mit mindestens zwei und maximal vier Vollgeschossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 57 teilweise verringert. Zukünftig gilt eine Grundflächenzahl von 0,5, weil für die Wohnnutzung auf dem Grundstück größte-

re Freiflächen gesichert werden sollen. Die Zahl der Vollgeschosse wird weiterhin auf maximal vier begrenzt. In Verbindung mit der Grundflächenzahl von 0,5 ergibt sich eine Geschossflächenzahl von 2,0, auf deren Festsetzung in der Planzeichnung aber verzichtet werden kann, weil das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bereits ausreichend und eindeutig definiert ist.

5.1.3 Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche/Stellung baulicher Anlagen

Im Plangebiet gilt eine abweichende Bauweise, die besagt, dass Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind. Da zu allen Grundstücksgrenzen die nach der Niedersächsischen Bauordnung erforderlichen Grenzabstände einzuhalten sind, bleibt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 57 auch diesbezüglich hinter den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes N-800 B zurück, der eine abweichende Bauweise in Form einer geschlossenen Bauweise mit möglichen überdachten Unterbrechungen der Gebäudefront festsetzt.

5.1.4 Grünordnerische Festsetzungen

Entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze sind acht standortgerechte heimische Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten (textliche Festsetzung Nr. 4 a), um einen Übergang der Bebauung zu der östlich beginnenden Grünfläche sowie eine optische Eingrünung des direkt an das Plangebiet angrenzenden Fuß- und Radweges zu erreichen. Zulässig sind auch schmalkronige Formen, wie z. B. Stieleiche - *Quercus robur* „Fastigiata“, Säulenbuche - *Fagus sylvatica* „Dawyck“, Hainbuche - *Carpinus betulus* „Fastigiata“ etc., denn aufgrund der geringen Abstände der Bäume untereinander und zur Gebäudefassade würden breite Baumkronen die Fenster der Pflegeeinrichtung vollkommen verdecken.

Zur Eingrünung der Stellplatzanlagen ist entlang der südwestlichen Seite der Stellplätze eine Hecke mit 1,00 m Breite aus folgenden ortsüblichen Arten anzupflanzen: Hainbuche - *Carpinus betulus*; Rotbuche - *Fagus sylvatica*; Liguster - *Ligustrum vulgare*; Feldahorn - *Acer campestre*; Eibe - *Taxus baccata*. Des Weiteren ist südöstlich der Stellplatzfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum anzupflanzen.

Die Artenauswahl der Bäume ist der Gehölzliste in der Anlage 1 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unter Ziffer 1 bis 3 zu entnehmen. Als anzupflanzende Qualität ist Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm (gemessen 1,00 m über dem Erdboden) vorgeschrieben, damit die Bäume von Anbeginn eine städtebauliche Wirkung haben. Des Weiteren sind Rückschnitte der Leittriebe nicht zulässig und in die Kronentraufbereiche der Bäume darf nicht eingegriffen werden. Die durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumscheiben muss mindestens 16 m² betragen. Die Umsetzung der Pflanzmaßnahme erfolgt durch den Vorhabenträger in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Fertigstellung des Hauptgebäudes. Die An-

pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Bäume unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

5.1.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung

5.1.5.1 Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Zu- und Abfahrt an der Schinkelstraße. Diese soll so gelegt werden, dass sie über einen der am Straßenrand der Schinkelstraße angelegten öffentlichen Parkplätze verläuft. Der entfallende Parkplatz wird in diesem Fall nicht im Bereich des angrenzenden Grünstreifens ersetzt, denn für die Verlegung des Parkplatzes müsste der dort vorhandene, gut gewachsene Straßenbaum entfernt werden. Auf den entfallenden Parkplatz kann verzichtet werden, weil der Straßenseitenraum der Schinkelstraße in ausreichendem Maße mit Parkplätzen ausgestattet ist und diese nicht vollständig ausgelastet sind.

5.1.5.2 Entwässerung

Laut Auskunft des OOWV besteht grundsätzlich die Möglichkeit, das anfallende *Schmutzwasser* in die in der Schinkelstraße und dem östlich an das Plangebiet angrenzenden Fuß- und Radweg verlaufenden Schmutzwasserkanäle einzuleiten. Die für das Grundstück vorhandenen Hausanschlüsse der Schmutzwasserkanalisation sind auf die Leitung in der Schinkelstraße ausgerichtet.

Laut Auskunft des OOWV kann das *Niederschlagswasser* ungedrosselt über den in der Schinkelstraße vorhandenen Regenwasserkanal abgeleitet werden. Von dort fließt das Wasser in das für das Bebauungsplangebiet N-800 B (Stadtteil Alexanderhaus/Quartier Süd-West) bereits angelegte Regenwasserrückhaltebecken, von dem es gedrosselt in die Ofenerdieker Bäke abgegeben wird. Eine Versickerung des gesamten Oberflächenwassers vor Ort, wie es die Grundsätze der Abwasserbeseitigung im § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vorsehen, kommt aufgrund der Ergebnisse der im Januar/Februar 2018 durchgeführten Baugrunduntersuchung (siehe Punkt 4.6) nicht in Betracht. Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers stellt sich eine Oberflächenentwässerung über Versickerungsanlagen nicht als erfolgversprechend dar.

Nach Mitteilung des OOWV ist die Kapazität des Regenwasserrückhaltebeckens bemessen für einen Befestigungsanteil auf dem Grundstück von 60 %. Die berechnete Grundflächenzahl II des geplanten Vorhabens (Grundfläche aller befestigten Flächen) beträgt 0,68 und liegt damit geringfügig höher als der in das Rückhaltebecken ableitbare Anteil von 60 % der Grundstücksfläche. Allerdings besitzen die in den Gartenbereichen vorgesehenen, befestigten Fußwege und Aufenthaltsbereiche eine Fläche von rund 320 m². Das auf diesen Flächen anfallende Regenwasser fließt in die Beete und Rasenflächen des Grundstücks und kommt dort zur Versickerung. Der verbleibende Anteil der

befestigten Flächen, deren Oberflächenwasser in das Rückhaltebecken abgeleitet wird, beträgt damit noch 55 % der Grundstücksfläche und liegt unter den zulässigen 60 %. Das anfallende Wasser kann also ohne Probleme von dem Rückhaltebecken aufgenommen werden.

5.1.5.3 Versorgungsanschlüsse

Für die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikationsanlagen sind Anschlüsse an die in der Schinkelstraße vorhandenen Leitungen möglich.

5.1.6 Schallschutz

Das Bebauungsplangebiet ist Schallbelastungen aus dem Verkehr auf der Alexanderstraße, der Schinkelstraße und der Stellplatzanlage des westlich angrenzenden Discountmarktes ausgesetzt. Außerdem wirken von dem Discountmarkt die Geräusche aus der Warenanlieferung auf das Pflegeheim ein, von den Lüftungsanlagen auf dem Gebäude und bei der Übernahme von Einkaufswagen an der Sammelstation.

Bezüglich der erheblichen Belastungen aus dem Verkehr der Alexanderstraße sind bereits in dem im Plangebiet geltenden Bebauungsplan N-800 B (Stadtteil Alexanderhaus/Quartier Süd-West) Lärmpegelbereiche und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Für den Bereich, in dem der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 57 aufgestellt wird, ist der Lärmpegelbereich III dargestellt.

Um die auf die geplante Pflegeeinrichtung einwirkenden Schallbelastungen einschätzen zu können, wurden neue Schallgutachten aufgestellt, in denen drei Varianten für die von dem südwestlich angrenzenden Discountmarkt ausgehenden Schallemissionen untersucht werden:

1. Die „Schalltechnische Untersuchung für das geplante Pflegeheim in der Schinkelstraße in Oldenburg“; T&H Ingenieure GmbH, Bremen 28.02.2018, ermittelt die Auswirkungen, die durch den bestehenden Discountmarkt auf die Pflegeeinrichtung einwirken.
2. Da der Discountmarkt jedoch vergrößert werden soll, wurde ein zusätzliches Gutachten aufgestellt, das die Lärmimmissionen unter Berücksichtigung eines Neubaus des Discountmarktes ermittelt („Schalltechnische Untersuchung für das geplante Pflegeheim in der Schinkelstraße in Oldenburg“; T&H Ingenieure GmbH, Bremen 28.02.2018).
3. Die dritte Variante untersucht die Auswirkungen einer Erweiterung des Marktgebäudes in Richtung Nordosten, für die bereits eine positiv beschiedene Bauvoranfrage vorliegt („Schalltechnische Untersuchung für die geplante Pflegeeinrichtung in der Schinkelstraße in Oldenburg“; T&H Ingenieure GmbH, Bremen 02.11.2018).

Grundlage für die Gutachten sind jeweils die Gebäudeplanung der Pflegeeinrichtung, die aktuellen Verkehrsbelastungen auf der Alexanderstraße und der Schinkelstraße, wobei für die Alexanderstraße in den zukünftigen Jahren eine allgemeine Verkehrssteigerung um 10 % berücksichtigt wurde, sowie die bestehende Nutzung auf dem südwestlich des Plangebietes gelegenen Grundstück des Discountmarktes (Gutachten vom 28.02.2018) bzw. Konzepte für den Neubau (Gutachten vom 25.07.2018) oder die Erweiterung des Bestandsgebäudes (Gutachten vom 02.11.2018) des Discountmarktes.

Die Pflegeeinrichtung ist mit vier Vollgeschossen zuzüglich eines Staffelgeschosses geplant. Die Fenster der Pflegezimmer sollen in Richtung Nordwesten, Nordosten und Südosten ausgerichtet werden, sodass die Zimmer gegenüber dem Lärm des benachbarten Discountmarktes abgeschirmt sind. In Richtung Südwesten, also in Richtung des Discountmarktes, werden lediglich Aufenthaltsräume, Personalräume, die Zentralküche etc. angeordnet.

Für eine Erweiterung des Discountmarktes auf 1.600 m² Verkaufsfläche ist zurzeit vorgesehen, das vorhandene Gebäude in Richtung Nordosten zu erweitern und die Stellplatzanlage entsprechend dem Stellplatzbedarf in Richtung der Schinkelstraße zu vergrößern; hierfür wurde bereits eine Bauvoranfrage positiv entschieden.

Aus schalltechnischer Sicht wurde auch eine Variante für eine Erweiterung auf 1.700 m² Verkaufsfläche berechnet, die vorsieht, das Bestandsgebäude abzureißen und ein neues Gebäude parallel ausgerichtet zur südwestlichen Grenze des Bebauungsplangebietes zu errichten.

Um zu gewährleisten, dass die Pflegeeinrichtung sowohl während der Zeit, in der der Discountmarkt in seiner jetzigen Konstellation bestehen bleibt, als auch nach einer Erweiterung oder Errichtung eines Neubaus einen ausreichenden Lärmschutz für die Bewohner und die Mitarbeiter bietet, werden die Ergebnisse der drei Schallgutachten ausgewertet, die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zusammengefügt und durch textliche Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 57 (Pflegeeinrichtung Schinkelstraße) sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan abgesichert.

In Abstimmung mit der Stadt Oldenburg sollen bezüglich der Schutzbedürftigkeit der geplanten Pflegeeinrichtung für die Pflegezimmer die Anforderungen an Pflegeanstalten und für die sonstigen schutzbedürftigen Räume gem. DIN 4109-1:2018-01, Kap. 3.16 (hierunter fallen z. B. die allgemeinen Aufenthaltsräume, Verwaltungs- und Besprechungsräume, das Foyer und die Küche), die Anforderungen an allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

Maßgeblich für die Beurteilung von Schallimmissionen aus gewerblicher Nutzung ist die TA Lärm. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm betragen für allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A).

Für Krankenhäuser und Pflegeanstalten sind gemäß den Vorgaben der TA Lärm aber höhere Anforderungen an den Schallschutz zu stellen. Für diese Nutzungen betragen die Immissionsrichtwerte tags 45 dB(A) und nachts 35 dB(A).

Die DIN 18005 /7/ wird in Verbindung mit dem Beiblatt 1 der DIN 18005 /8/ zur Ermittlung und Beurteilung der Geräusche im Rahmen der städtebaulichen Planung herangezogen. Die schalltechnischen Orientierungswerte betragen für allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) bzw. 45 dB(A), wobei der niedrigere Nachtwert für Gewerbelärm, der höhere Nachtwert nur für Verkehrslärm heranzuziehen ist. Für Krankenhäuser und Pflegeeinrichtungen sieht die DIN 18005 keine gesonderten Orientierungswerte vor. Gemäß der Auffassung der Stadt Oldenburg wären hier in Anlehnung an die TA Lärm Orientierungswerte von 45 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts heranzuziehen. Die Orientierungswerte haben Bedeutung für die städtebauliche Planung, insbesondere für die Abwägung im Rahmen der Planung schutzbedürftiger Nutzungen oder der Planung von Flächen, von denen Schallemissionen ausgehen, sie sind aber keine Grenzwerte. Wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen sollen die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Schallquellen (Verkehr, Gewerbe, Freizeitlärm) jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen werden.

Da die Einhaltung der oben genannten Orientierungswerte insbesondere bei hoher Vorbelastung durch Verkehrslärm oftmals problematisch ist, sind Abweichungen von den Orientierungswerten möglich. In diesem Fall sollte ein Ausgleich, z. B. durch geeignete Gebäudeanordnung, Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen etc., geschaffen werden. Zur Beurteilung der Schallimmissionssituation können dabei hilfsweise auch die Regelungen der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) (Verkehrslärmschutzverordnung) /4/ herangezogen werden. Die 16. BImSchV /4/ gibt folgende Grenzwerte an: In allgemeinen Wohngebieten tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A), an Krankenhäusern, Schulen, Kurheimen und Altenheimen tags 57 dB(A) und nachts 47 dB(A).

Wie oben bereits aufgeführt, sollen für die nach Nordwesten, Nordosten und Südosten ausgerichteten Pflegezimmer die Immissionsschutzanforderungen für Pflegeanstalten gelten, für die nach Südwesten ausgerichteten schutzbedürftigen Räume gem. DIN 4109-1:2018-01, Kap. 3.16 (z. B. die allgemeinen Aufenthaltsräume, Verwaltungs- und Besprechungsräume, das Foyer und die Küche), die Anforderungen für allgemeine Wohngebiete.

Die schalltechnischen Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass sowohl bezüglich der Schallbelastungen aus der gewerblichen Nutzung als auch aus dem Verkehr Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese werden durch Maßnahmen bei der Gebäudeplanung umgesetzt sowie über die textliche Festsetzung Nr. 4 im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Schallgutachten im Einzelnen aufgeführt und die daraus resultierenden Schallschutzmaßnahmen beschrieben.

1. Immissionsprognose unter Berücksichtigung des bestehenden Discountmarktes (28.02.2018)

Gewerbelärm

Der bestehende Discountmarkt befindet sich auf dem Grundstück südwestlich der geplanten Pflegeeinrichtung. Er hat eine Verkaufsfläche von ca. 1.300 m². Zwischen dem Marktgebäude im Norden und der Schinkelstraße im Süden stehen insgesamt 102 Pkw-Stellplätze zur Verfügung.

Für die Beurteilung der zu erwartenden Immissionen aus der gewerblichen Nutzung sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm maßgeblich. Die Berechnungen ergaben, dass die Immissionsrichtwerte größtenteils eingehalten werden können.

Der Immissionsrichtwert für Pflegeanstalten von 45 dB(A) am Tag kann an der nordwestlichen und der nordöstlichen Gebäudeseite eingehalten werden. An der südöstlichen Gebäudeseite wird er dagegen mit einem Beurteilungspegel von bis zu 54 dB(A) deutlich überschritten. Der Immissionsrichtwert von 35 dB(A) nachts wird an den maßgeblichen nordwestlichen, nordöstlichen und südöstlichen Gebäudeseiten mit Beurteilungspegeln bis zu 30 dB(A) deutlich unterschritten.

Der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag wird an der südwestlichen Gebäudeseite überwiegend eingehalten bzw. unterschritten. Eine geringfügige Überschreitung des Richtwertes ergibt sich während der Tageszeit im Bereich des Haupteingangs (Foyer): hier betragen die Beurteilungspegel auf kurzer Länge an der Südwestfassade bis zu 56 dB(A), am südöstlichen Teil der Fassade bis zu 57 dB(A). Nachts wird der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) auf der gesamten Fassadenlänge unterschritten, die Beurteilungspegel ergeben bis zu 36 dB(A).

Die Berechnungen ergaben zudem, dass Geräuschspitzen, z. B. durch das Zuschlagen von Kofferraumdeckeln, die zulässigen Werte am Tag nicht überschreiten. Nachts findet auf dem Gelände des Discountmarktes kein Betrieb statt.

Verkehrslärm

Für die Beurteilung der Auswirkungen der Verkehrsbelastungen auf der Alexanderstraße und der Schinkelstraße sind die Orientierungswerte der DIN 18005 heranzuziehen. Wie oben bereits aufgeführt, sollen für die nach Südwesten ausgerichteten allgemeinen Aufent-

haltsräume, Verwaltungs-, Besprechungs- und sonstigen schutzbedürftigen Räume gem. DIN 4109-1:2018-01, Kap. 3.16, die Anforderungen für allgemeine Wohngebiete gelten. Für die nach Nordwesten, Nordosten und Südosten ausgerichteten Pflegezimmer werden in Anlehnung an die TA Lärm die Immissionsschutzanforderungen für Pflegeanstalten (45 dB(A) am Tag und 35 dB(A) nachts) als Orientierungswerte angenommen. Hilfsweise können weiterhin die Grenzwerte der 16. BImSchV von 57 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts für Pflegezimmer sowie 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts für die an der Südwestseite des Gebäudes gelegenen schutzbedürftigen Räume gem. DIN 4109-1: 2018-01, Kap. 3.16, herangezogen werden.

Die Berechnungen der Verkehrslärmimmissionen ergaben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A)) an der südwestlichen Gebäudeseite zum Teil deutlich überschritten werden. Die berechneten Beurteilungspegel betragen am Tag bis zu 60 dB(A), nachts bis zu 53 dB(A).

Der für die Beurteilung Hilfsweise heranzuziehende Grenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags wird damit in dem vom Straßenverkehr am meisten belasteten südlichen Bereich minimal um bis zu 1 dB(A), der Grenzwert von 49 dB(A) nachts um 3 - 4 dB(A) überschritten, in dem überwiegenden Teil der Südwestfassade aber eingehalten.

An den übrigen Fassaden werden die für die Pflegezimmer gewählten Orientierungswerte von 45 dB(A) bzw. 35 dB(A) sowohl am Tag als auch in der Nacht überschritten. An der nordöstlichen und der nordwestlichen Gebäudeseite wurde für die Belastung am Tag ein Beurteilungspegel von bis zu 52 dB(A) und nachts bis zu 47 dB(A) berechnet, an der südöstlichen Gebäudeseite bis zu 59 dB(A) am Tag und bis zu 51 dB(A) nachts.

Der Grenzwert der 16. BImSchV für Pflegeanstalten von 57 dB(A) am Tag wird an der nordwestlichen und der nordöstlichen Gebäudeseite mit einem Beurteilungspegel bis zu 52 dB(A) deutlich unterschritten, an der südöstlichen Gebäudeseite dagegen mit einem Beurteilungspegel von 59 dB(A) geringfügig überschritten. An der nordwestlichen und nordöstlichen Gebäudeseite wird der Grenzwert der 16. BImSchV von 47 dB(A) nachts unterschritten (Beurteilungspegel bis zu 45 dB(A)), an der südöstlichen Gebäudeseite wurde dagegen ein Beurteilungspegel von bis zu 51 dB(A) berechnet, sodass der Grenzwert hier überschritten ist.

2. Immissionsprognose unter Berücksichtigung des Neubaus des Discountmarktes (25.07.2018)

Gewerbelärm

Für die Beurteilung der zu erwartenden Immissionen aus der gewerblichen Nutzung wurde das Konzept für den Neubau des angrenzenden Discountmarktes zu Grunde gelegt. Vorgesehen ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf ca. 1.700 m². Das neue Gebäude soll parallel zur südöstlichen Plangebietsgrenze errichtet werden, 102 Kundenparkplätze sind südwestlich und südlich des Gebäudes vorgesehen. Der Eingangsbereich befindet sich im südlichen Bereich des Neubaus, die Sammelstelle der Einkaufswagen ist am Eingang angeordnet. Die Anlieferung der Waren erfolgt an der nordwestlichen Gebäudeseite. Auf dem Dach der Anlieferungszone befinden sich auch Rückkühler und Wärmepumpen, daneben sind Ablufteinrichtungen auf dem Dach des Marktgebäudes erforderlich.

Die Öffnungszeiten des Marktes belaufen sich auf einen Zeitraum von 8:00 Uhr bis 21:30 Uhr. Die Anlieferung der Waren erfolgt während der Tageszeit ab 6:00 Uhr.

Für die Rückkühler und Wärmepumpen, die über der Anlieferzone an der nördlichen Seite des geplanten Marktes angebracht werden, wurden Schalleistungspegel von über 70 dB(A) angenommen. Diese technischen Anlagen können zwar erheblich leiser ausgeführt werden, die den Berechnungen zugrunde gelegten Emissionswerte geben aber den Worst-Case-Fall wieder, was im Rahmen der Immissionsbeurteilung sinnvoll ist.

Die Berechnungen der zu erwartenden Gewerbelärmimmissionen ergaben, dass an der geplanten Pflegeeinrichtung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm größtenteils eingehalten werden können. Lediglich an der nordwestlichen und südwestlichen Fassade ergeben sich durch die Anlieferungszone des Discountmarktes Überschreitungen der zulässigen Werte.

An der nordwestlichen Fassade werden die Immissionsrichtwerte für Pflegeanstalten von 45 dB(A) am Tag und 35 dB(A) nachts überschritten. Die berechneten Beurteilungspegel betragen am Tag bis zu 50 dB(A), nachts bis zu 44 dB(A). Davon sind pro Geschoss vier Pflegezimmer und in der nordwestlichen Ecke des Erdgeschosses ein Aufenthaltsraum betroffen. An der nordöstlichen und der südöstlichen Gebäudeseite dagegen kann der Immissionsrichtwert für Pflegeanstalten von 45 dB(A) am Tag eingehalten werden, nachts wird der Immissionsrichtwert von 35 dB(A) sogar deutlich unterschritten (Beurteilungspegel bis zu 26 dB(A)).

An der südwestlichen Fassade wird der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tage deutlich unterschritten (Beurteilungspegel bis zu 50 dB(A)). Nachts dagegen wird der Im-

missionsrichtwert von 40 dB(A) um bis zu 5 dB(A) überschritten. Betroffen ist aber nur der nördliche Teil dieser Gebäudeseite, der an die künftige Anlieferungszone des Discountmarktes angrenzt. Hier befinden sich Fenster von Aufenthaltsräumen, Flur und Treppenhaus.

Die Berechnungen ergaben zudem, dass Geräuschspitzen, z. B. durch das Zuschlagen von Kofferraumdeckeln, die zulässigen Werte am Tag nicht überschreiten. Nachts sind nur die technischen Außenanlagen in Betrieb, durch die aber keine Maximalpegel verursacht werden.

Verkehrslärm

Die Berechnungen der Verkehrslärmimmissionen ergaben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A)) an der südwestlichen Gebäudeseite zum Teil deutlich überschritten werden. Die berechneten Beurteilungspegel betragen am Tag bis zu 59 dB(A), nachts bis zu 52 dB(A).

Der für die Beurteilung hilfswise heranzuziehende Grenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags wird damit eingehalten; der nächtliche Grenzwert von 49 dB(A) dagegen wird in dem vom Straßenverkehr am meisten belasteten südlichen Bereich geringfügig um 2 - 3 dB(A) überschritten, ansonsten aber auch eingehalten.

An den übrigen Fassaden werden die für die Pflegezimmer gewählten Orientierungswerte von 45 dB(A) bzw. 35 B(A) sowohl am Tag als auch in der Nacht überschritten. An der nordöstlichen und der nordwestlichen Gebäudeseite wurde für die Belastung am Tag ein Beurteilungspegel von bis zu 52 dB(A) und nachts bis zu 45 dB(A) berechnet, an der südöstlichen Gebäudeseite bis zu 58 dB(A) am Tag und bis zu 50 dB(A) nachts.

Die Grenzwerte der 16. BImSchV für Krankenhäuser, Schulen, Kurheime und Altenheime von 57 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts werden damit an der nordwestlichen und der nordöstlichen Gebäudeseite deutlich unterschritten. An der südöstlichen Gebäudeseite dagegen werden die Grenzwerte am Tag geringfügig um bis zu 1 dB(A), in der Nacht um bis zu 3 dB(A) überschritten.

3. Immissionsprognose unter Berücksichtigung einer Gebäudeerweiterung des Discountmarktes in Richtung Nordosten (02.11.2018)

Gewerbelärm

Für die Beurteilung der zu erwartenden Immissionen aus der gewerblichen Nutzung wurde eine bauliche Erweiterung des Bestandsgebäudes des Discountmarktes in Richtung Nordosten zu Grunde

gelegt, für die bereits eine positiv beschiedene Bauvoranfrage vorliegt. Vorgesehen ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.600 m². Die Stellplatzfläche umfasst 107 Kundenparkplätze. Der Eingangsbereich befindet sich weiterhin an der südöstlichen Ecke des Gebäudes, die Sammelstelle der Einkaufswagen wird in der Nähe des Eingangs angeordnet. Die Anlieferung der Waren erfolgt an der westlichen Gebäudeseite.

Die Öffnungszeiten des Marktes belaufen sich auf einen Zeitraum von 8:00 Uhr bis 22:00 Uhr. Die Anlieferung der Waren erfolgt während der Tageszeit ab 6:00 Uhr.

Für die Beurteilung der zu erwartenden Immissionen aus der gewerblichen Nutzung sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm maßgeblich. Die Berechnungen ergaben, dass die Immissionsrichtwerte größtenteils eingehalten werden können. Überschreitungen ergeben sich jedoch an der südwestlichen und der südöstlichen Fassade, insbesondere durch das erhöhte Verkehrsaufkommen auf der Stellplatzanlage des Discountmarktes.

An der südwestlichen Gebäudeseite werden die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) nachts deutlich überschritten. Hier betragen die Beurteilungspegel bis zu 64 dB(A) am Tag und bis zu 50 dB(A) nachts.

Die Immissionsrichtwerte für Pflegeanstalten von 45 dB(A) am Tag und 35 dB(A) nachts können an der nordwestlichen und der nordöstlichen Gebäudeseite eingehalten bzw. deutlich unterschritten werden. Es wurden Beurteilungspegel bis zu 39 dB(A) tags und bis zu 28 dB(A) nachts ermittelt. An der südöstlichen Gebäudeseite dagegen werden diese Immissionsrichtwerte mit Beurteilungspegeln bis zu 55 dB(A) bzw. 42 dB(A) um 10 dB(A) tags bzw. 7 dB(A) nachts überschritten.

Die Berechnungen ergaben zudem, dass Geräuschspitzen, z. B. durch das Zuschlagen von Kofferraumdeckeln, die zulässigen Werte am Tag nicht überschreiten. Allerdings wird der zulässige Spitzenpegel während der Nachtzeit an der südwestlichen und der südöstlichen Fassade überschritten, an der nordwestlichen und der nordöstlichen Fassade jedoch eingehalten.

Verkehrslärm

Die Berechnungen der Verkehrslärmimmissionen ergaben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A)) an der südwestlichen Gebäudeseite überschritten werden (Beurteilungspegel bis zu 60 dB(A) am Tag und bis zu 53 dB(A) nachts).

Der für die Beurteilung hilfsweise heranzuziehende Grenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags wird in

dem vom Straßenverkehr am meisten belasteten südlichen Bereich minimal um bis zu 1 dB(A), der Grenzwert von 49 dB(A) nachts hier um 3 - 4 dB(A) überschritten, in dem überwiegenden Teil des Südwestfassade aber eingehalten.

An den übrigen Fassaden werden die für die Pflegezimmer gewählten Orientierungswerte von 45 dB(A) bzw. 35 dB(A) sowohl am Tag als auch in der Nacht überschritten. An der nordöstlichen und der nordwestlichen Gebäudeseite wurde für die Belastung am Tag ein Beurteilungspegel von bis zu 53 dB(A) und nachts bis zu 45 dB(A) berechnet, an der südöstlichen Gebäudeseite bis zu 58 dB(A) am Tag und bis zu 51 dB(A) nachts.

Die Grenzwerte der 16. BImSchV für Krankenhäuser, Schulen, Kurheime und Altenheime von 57 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts werden damit an der nordwestlichen und der nordöstlichen Gebäudeseite deutlich unterschritten. An der südöstlichen Gebäudeseite dagegen werden die Grenzwerte am Tag geringfügig um bis zu 1 dB(A), in der Nacht um bis zu 4 dB(A) überschritten.

Abwägungskriterien und Schallminderungsmaßnahmen

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dabei sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Für die ermittelten Überschreitungen der Orientierungs- bzw. Grenzwerte werden im Rahmen der Bauleitplanung und in der Gebäudeplanung Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt, die einen ausreichenden Schutz der Pflegeeinrichtung für alle drei Fallvarianten des Discountmarktes (Bestand, Erweiterung, Neubau) zugleich abdecken können, da je nach der untersuchten Variante die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen anders ausfallen.

Gewerbelärm

In Bezug auf die Gewerbelärmimmissionen ergeben sich für den Fall der Bestandsimmobilie, für den Fall der Erweiterung des Bestandsgebäudes und für den Fall des geplanten Neubaus Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm an unterschiedlichen Seiten der Pflegeeinrichtung.

Da gemäß TA Lärm /1/ der Immissionsrichtwert in einer Entfernung von 0,5 m vor dem geöffneten Fenster einzuhalten ist, kommen passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern nicht in Frage. Dagegen sind Fenster, die sich nicht öffnen lassen (sogenannte Festverglasungen), als Schallschutzmaßnahme möglich.

Planfall des bestehenden Marktes

Die Berechnungen unter Berücksichtigung des bestehenden Marktes ergeben, dass an der südöstlichen Fassade eine geringfügige Über-

schreitung des Immissionsrichtwertes von 45 dB(A) für Pflegeanstalten zu erwarten ist. Betroffen sind hier je zwei Pflegezimmer pro Etage.

Das jeweils betroffene westliche Zimmer besitzt nur ein Fenster, das in Richtung Südosten zur Schinkelstraße weist. Um die Anforderungen an den Schallschutz auch dann erfüllen zu können, wenn das Fenster zum Lüften des Zimmers offen steht, wird vor dem Fenster eine schmale verglaste Loggia angebracht, die eine Öffnung ausschließlich in Richtung Nordosten aufweist, also abgeschirmt zum Grundstück des Discountmarktes (textliche Festsetzung Nr. 4 b), 3. Spiegelstrich). Die Glas- bzw. Fensterelemente der Loggia dürfen nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden, um den Schallschutz sicherzustellen. Die Vorbauten werden von außen nach innen eine Schallpegeldifferenz von mindestens 10 dB bewirken, sodass die für Pflegezimmer geltenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Das jeweils betroffene östliche Pflegezimmer weist dagegen zwei Fenster auf: Eines ist in Richtung Südosten zur Schinkelstraße und eines in Richtung Nordosten zur Grünfläche ausgerichtet. Während das Fenster an der südöstlichen Seite mit einer Festverglasung ausgestattet wird und nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden soll, kann das an der lärmgeschützten Nordostseite gelegene Fenster zum Lüften genutzt werden.

Die geringfügige Überschreitung des Richtwertes von 55 dB(A) während der Tageszeit im Bereich des Haupteingangs (Foyer) wird durch die textliche Festsetzung Nr. 4 a) abgedeckt, durch die vorgegeben wird, dass Fenster von schutzbedürftigen Räumen (gem. DIN 4109-1:2018-01, Kap. 3.16) an der südwestlichen Fassade nur zu Reinigungszwecken zu öffnen sein dürfen. Für die Belüftung dieser Räume sind schallgedämmte Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage vorzusehen. Der Eingangsbereich des Foyers ist durch den Windfang vor unzuträglichen Schallbelastungen geschützt.

Planfall eines Neubaus des Discountmarktes

Nach Durchführung des Neubaus des Discountmarktes werden die Richtwerte der TA Lärm für Pflegeanstalten an der nordwestlichen, nordöstlichen und südöstlichen Gebäudeseite sowie die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete an der südwestlichen Gebäudeseite überwiegend eingehalten.

Überschreitungen der Immissionsrichtwerte wurden allerdings an der nordwestlichen Fassade und im nördlichen Bereich der südwestlichen Fassade der Pflegeeinrichtung (an der Anlieferungszone des Discountmarktes) festgestellt. Betroffen sind an der nordwestlichen Gebäudeseite vier Pflegezimmer pro Etage und ein Aufenthaltsraum im Erdgeschoss, an der südwestlichen Gebäudeseite Aufenthaltsräume, Flur und Treppenhaus.

Um die Schallschutzanforderungen an der nordwestlichen Gebäude-
seite erfüllen zu können, werden für die beiden westlichen Pflegezim-
mer zwei Erker eingeplant, die ein zu öffnendes Fenster lediglich in
Richtung Nordosten aufweisen (textliche Festsetzung Nr. 4 b), 2. Spie-
gelstrich). Die Fenster sind somit gegenüber den Geräuschen des Dis-
countmarktes abgeschirmt. Außerdem werden mit diesen Erkern die
Geräusche des Marktes so weit gedämmt, dass an den beiden anderen
Pflegezimmern die Immissionsrichtwerte tags und nachts eingehalten
werden können.

An der südwestlichen Fassade sind lediglich Aufenthaltsräume von
Überschreitungen betroffen, die Pflegezimmer in den oberen Geschos-
sen weisen in Richtung des Discountmarktes keine Fenster auf. In der
nordwestlichen Ecke des Erdgeschosses ist an Stelle eines Pflegezim-
mers ein Aufenthaltsraum vorgesehen, der je ein Fenster in Richtung
Nordwesten und Südwesten aufweist. Die Richtwertüberschreitung wird
durch die textliche Festsetzung Nr. 4 a), 2. Spiegelstrich, abgedeckt,
durch die vorgegeben wird, dass Fenster von schutzbedürftigen Räu-
men (gem. DIN 4109-1:2018-01, Kap. 3.16) an der südwestlichen Fas-
sade nur zu Reinigungszwecken zu öffnen sein dürfen. Für die Belüf-
tung dieser Räume sind schallgedämmte Lüftungsöffnungen oder eine
Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage vorzusehen.

Planfall der Erweiterung des bestehenden Marktgebäudes

Bei einer Erweiterung des Discountmarktes in Richtung Nordosten er-
geben sich wesentliche Auswirkungen für die südwestliche und die süd-
östliche Gebäudeseite. Die Berechnungen ergeben, dass an diesen
Fassaden die Immissionsrichtwerte sowohl tags als auch nachts deut-
lich überschritten werden. Die Überschreitungen der Immissionsricht-
werte entstehen insbesondere durch das erhöhte Verkehrsaufkommen
auf der Stellplatzanlage des Discountmarktes, also durch Gewerbelärm.
Die Immissionsrichtwerte sind also gemäß TA Lärm in einer Entfernung
von 0,5 m vor den geöffneten Fenstern einzuhalten.

Daher dürfen Fenster von schutzbedürftigen Räumen (gem. DIN 4109-
1:2018-01, Kap. 3.16) an der südwestlichen Fassade nur zu Reini-
gungszwecken zu öffnen sein (textliche Festsetzung Nr. 4 a), 2. Spie-
gelstrich). Für die Belüftung dieser Räume sind schallgedämmte Lüf-
tungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage
vorzusehen. Um die an der südwestlichen Gebäudeseite im 1. bis
3. Obergeschoss vorgesehenen Loggien von den schutzbedürftigen
Aufenthaltsräumen aus betreten zu können, soll zwischen dem jeweili-
gen Aufenthaltsraum und der Loggia ein Windfang angeordnet werden,
um durch die doppelte Anordnung von Türen den erforderlichen Schall-
schutz auch beim Heraustreten auf den Balkon sicherstellen zu können.
Im Staffelgeschoss können die Terrassen vom Flur aus betreten wer-
den, sodass hier keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen erforder-
lich sind.

Auch an der südöstlichen Gebäudefassade ist der Schallschutz durch Fenster sicherzustellen, die nur zu Reinigungszwecken zu öffnen sind (textliche Festsetzung Nr. 4 b), 3. Spiegelstrich). Hier sind nur Pflegezimmer betroffen. Das westliche betroffene Pflegezimmer weist nur ein einziges, zur Schinkelstraße ausgerichtetes Fenster auf. Um dieses Fenster zum Belüften des Raumes öffnen zu können, ist als Schallschutzmaßnahme eine schmale verglaste Loggia vorgesehen, die nur in Richtung Nordosten geöffnet ist; durch die Umlenkung des Schalls kann eine Schallpegeldifferenz von außen nach innen von mindestens 10 dB sichergestellt werden (textliche Festsetzung Nr. 4 b), 3. Spiegelstrich), sodass die Immissionsrichtwerte für Pflegezimmer eingehalten werden. Betroffen von diesen Vorbauten sind fünf Pflegezimmer, d. h. je ein Pflegezimmer pro Etage. Dagegen verfügt das jeweils betroffene östliche Pflegezimmer zusätzlich zu dem zur Schinkelstraße ausgerichtetem Fenster über ein Fenster an der Nordostfassade, das zum Lüften geöffnet werden kann, da die Immissionsrichtwerte hier eingehalten sind.

Verkehrslärm

Die Berechnungen der Verkehrslärmimmissionen zeigen sowohl für den bestehenden Discountmarkt als auch im Fall der Erweiterung und des geplanten Neubaus des Marktes im Wesentlichen übereinstimmende Werte.

Sie kommen zu dem Ergebnis, dass an der südwestlichen Gebäude-seite die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts um bis zu 5 dB(A) überschritten werden; die Grenzwerte der 16. BImSchV (59 dB(A)/49 dB(A)) werden dagegen tags und nachts überwiegend eingehalten; lediglich im südlichen Bereich dieser südwestlichen Gebäudeseite wird nachts eine geringfügige Überschreitung des Grenzwertes um ca. 3 dB(A) entstehen.

Die für die Pflegezimmer an den nordwestlichen, nordöstlichen und südöstlichen Fassaden gewählten Orientierungswerte von 45 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts werden überschritten. An der nordwestlichen und der nordöstlichen Gebäudeseite werden die hilfsweise zur Beurteilung herangezogenen Grenzwerte der 16. BImSchV /4/ für Krankenhäuser und Altenwohnheime (57 dB(A)/47 dB(A)) aber unterschritten bzw. eingehalten; an der südöstlichen Gebäudeseite dagegen sowohl tagsüber als auch nachts überschritten. Hier wurden Beurteilungspegel von bis zu 58 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts ermittelt.

Daher sind mindestens für die Bereiche, wo der Orientierungswert überschritten wird, passive Schallschutzmaßnahmen, also Anforderungen an das Schalldämm-Maß der Fassade, vorzusehen (siehe textliche Festsetzungen Nr. 4 a), 1. Spiegelstrich und Nr. 4 b), 1. Spiegelstrich). Außerdem sind für die schutzbedürftigen Räume schallgedämmte Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage vorzusehen, um einen ungestörten Schlaf zu gewährleisten.

Außenwohnbereiche

Für die Außenwohnbereiche werden keine Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Die höchsten aus dem Gewerbelärm ermittelten Beurteilungspegel ergeben sich an der südwestlichen Gebäudeseite mit Pegelwerten im nördlichen Bereich von 55 dB(A) bis 60 dB(A) am Tag, im Bereich des Haupteingangs und des Foyers mit Pegelwerten zwischen 61 dB(A) und 64 dB(A). An der südöstlichen Gebäudeseite werden Pegelwerte von ca. 55 dB(A) erwartet. In dem für Demenzzranke zugänglichen Gartenbereich im nördlichen Teil des Grundstücks wurden Beurteilungspegel von 47 dB(A) bis 56 dB(A) berechnet. Bis auf die am höchsten belasteten Grundstücksflächen am Haupteingang der Pflegeeinrichtung, die für einen Aufenthalt im Freien nicht attraktiv sind, bewegen sich die Beurteilungspegel also im Rahmen des Orientierungswertes der DIN 18005 für Mischgebiete (60 dB(A) tags) und des Grenzwertes der 16. BImSchV /4/ für allgemeine Wohngebiete (59 dB(A) tags). Die Schallbelastungen bleiben damit in einem Rahmen, der gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet und auch für Pflegebedürftige beim Aufenthalt im Freien verträglich ist. Wollte man dagegen in den Außenwohnbereichen die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags oder gar die für Pflegeeinrichtungen gewählten Orientierungswerte von 45 dB(A) tags einhalten, hätte dies zur Folge, dass das gesamte Baugrundstück mit Schallschutzwänden umgeben werden müsste. Dies wäre sowohl aus städtebaulicher Sicht als auch wegen der „Abschottung“ aus der Sicht der Bewohner nicht vertretbar. Abgesehen davon wäre auch die Verhältnismäßigkeit dieser Maßnahme zu der Schutzbedürftigkeit der Außenflächen nicht gewahrt.

Allerdings ist in Verlängerung der vorgesehenen Hecke entlang der Grundstücksgrenze des Discountmarktes die Errichtung einer 2 m hohen, begrünten Sichtschutzwand nach dem Vorbild sogenannter „Living Walls“ vorgesehen. Diese Wand dient für die Außenbereichsflächen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität der Bewohner und als Sichtschutz zum anliegenden Verbrauchermarkt sowie im südwestlichen und nordwestlichen Teil des Grundstücks zudem als aktive Schallschutzmaßnahme, um die Einwirkungen des Lärms zu reduzieren. Daneben trägt im Bereich des Haupteingangs auch das Nebengebäude (Müllstation) zu einer Lärminderung bei, sodass die hohen Schallbelastungen deutlich gesenkt werden können. Somit wird der Qualität des Aufenthaltes in den Gartenbereichen ausreichend Rechnung getragen.

Da sich die Bewohner und die Mitarbeiter nachts nicht in den Gartenflächen aufhalten, erübrigen sich Schallschutzmaßnahmen für die in diesem Zeitraum berechneten Überschreitungen der Orientierungswerte.

Die Schallminderungen durch die Sichtschutzwand wirken sich nicht auf die an der südwestlichen Gebäudeseite geplanten Loggien aus; da hier aber bei einem Beurteilungspegel bis zu 60 dB(A) gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind, ist für den Aufenthalt auf den Balkonen kein weiterer Schallschutz erforderlich. Der Aufenthalt auf den Balkonen

dient im Allgemeinen der kurzfristigen Aufnahme von Frischluft, durch eine schalldämmende Vollverglasung der Loggien würde diese Möglichkeit verloren gehen. Alternativ stehen für den Aufenthalt im Freien die geschützten Gartenbereiche zur Verfügung. Daher sind die leicht erhöhten Schallbelastungen auf den Balkonen/Loggien zumutbar.

Gesamtlärm, passive Schallschutzmaßnahmen

Die Auslegung der passiven Schallschutzmaßnahmen erfolgt nach der neuen DIN 4109, Teil 1 /10/. Entsprechend der Neufassung der DIN 4109, Teil 2 /10/, werden die Schallbelastungen aus der gewerblichen Nutzung und aus dem Verkehrsaufkommen zusammengefasst, also der Gesamtlärm betrachtet. Hierzu werden die maßgeblichen Außenlärmpegel auf Basis der Nachtwerte berechnet, wenn die Differenz der Beurteilungspegel von Tag minus Nacht weniger als 10 dB(A) beträgt. Dies ist bei dem vorliegenden Bauvorhaben der Fall. Daher wurde für die Auslegung der passiven Schallschutzmaßnahmen der Nachtwert des Verkehrslärms herangezogen und mit 10 dB(A) beaufschlagt; anschließend wurde der Gewerbelärm addiert. Abschließend wurde auf den Gesamtwert ein Zuschlag von + 3 dB(A) vergeben. Das erforderliche Schalldämmmaß der Fassade wurde unter Berücksichtigung der erforderlichen Korrekturwerte ermittelt.

In einer weiteren Ergänzung der Stellungnahme wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109, Ausgabe 2018, ermittelt, um die höchsten Schallschutzanforderungen aus allen drei Gutachten festzulegen. Dabei erfolgt die Festlegung nicht mehr pauschal, sondern entsprechend der einzelnen Fassadenseiten. Bei einem maximalen, maßgeblichen Außenlärmpegel von 69 dB(A) für die südwestliche Gebäudeseite berechnet sich ein erforderliches Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ von 39 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches. Für die Außenbauteile der Pflegezimmer an der südöstlichen Fassade gilt ein erforderliches Bau-Schalldämm-Maß von $R'_{w,ges} \geq 39$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien. Für die Außenbauteile der Pflegezimmer an der nordöstlichen Fassade gilt ein erforderliches Bau-Schalldämm-Maß von $R'_{w,ges} \geq 33$ dB. Für die Außenbauteile der Pflegezimmer an der nordwestlichen Fassade gilt ein erforderliches Bau-Schalldämm-Maß von $R'_{w,ges} \geq 34$ dB. Der Nachweis zur Einhaltung des erforderlichen Bau-Schalldämm-Maßes hat nach der DIN 4109, Teil 2, Ausgabe Januar 2018, zu erfolgen. Außerdem sind für diese Räume schallgedämmte Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen. Diese Anforderungen werden als textliche Festsetzungen Nr. 4 a) und b), jeweils unter dem 1. Spiegelstrich, in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass z. B. aufgrund von Abschirmungen oder ähnlicher Effekte geringere Außenlärmpegel vorliegen.

5.1.7 Altlasten

Im Rahmen der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes N-800 B wurde im März 2000 eine Gefährdungsabschätzung des Untergrundes für das gesamte Baugebiet „Alexanderhaus“ durchgeführt. Der Planbereich N-800 B und damit auch das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57 war gemäß dem Ergebnis dieses Gutachtens unauffällig und verlangte keine weiteren Untersuchungen.

5.1.8 Kampfmittel

Laut städtischer Kampfmittelbelastungskarte besteht für das Plangebiet kein Kampfmittelverdacht.

Sicherheitshalber wurde vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst - eine Auswertung der zurzeit vorhandenen Luftbilder vorgenommen. Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Plangebietes. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken (Schreiben vom 22.12.2016). Ein Teilbereich wurde zudem während der Aufstellung des Bebauungsplanes N-800 B bereits nach dem damaligen Stand der Technik durch Sondierung bereinigt.

Das Gebiet der Stadt Oldenburg war im zweiten Weltkrieg Ziel mehrerer Luftangriffe. Das Vorhandensein von unentdeckten Kampfmitteln im Erdreich innerhalb des gesamten Plangebietes ist deshalb grundsätzlich nicht auszuschließen. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover, zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis ist in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 57 aufgenommen worden.

5.1.9 Artenschutz

Der § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wild lebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten. Für die Bauleitplanung sind jedoch besonders und streng geschützte Arten des § 44 BNatSchG zu beachten. Artenschutzrechtliche Verbote greifen grundsätzlich erst bei der Realisierung konkreter (Bau)Vorhaben. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch bereits zu prüfen, ob einer Planumsetzung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Das betrifft speziell die Zugriffsverbote der besonders und streng geschützten Arten nach § 44 BNatSchG, die der Umsetzung europarechtlicher Vorgaben dienen. Zu den besonders geschützten Arten zählen die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang A und B der Europäischen Artenschutzverordnung, Tier- und Pflanzenarten nach

Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und die europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Zu den streng geschützten Arten gehören die Arten nach Anhang A der Europäischen Artenschutzverordnung, die Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

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

Die Zugriffsverbote werden durch Sonderregelungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG weiter modifiziert. Darin heißt es, dass die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Für die Bauleitplanung sind demnach die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten relevant.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Die Beurteilung der potentiell betroffenen Artengruppen bzw. das Vorkommen streng geschützter Artengruppen im Plangebiet orientiert sich am realen Bestand und nicht an der planungsrechtlichen Situation, da die Realisierung des Vorhabens ausschlaggebend ist.

Innerhalb des Plangebietes ist ein Vorkommen von Vogelarten nicht auszuschließen. Dabei dürfte es sich jedoch nur um allgegenwärtige Arten handeln, die umliegend im Stadtgebiet vermehrt auftreten. Die

Eignung des Gehölzaufwuchses als Brutplatz ist zudem durch den jungen Bestand eingeschränkt, sodass eine Vielzahl von Brutplätzen ausgeschlossen werden kann. Um eine Tötung von europäischen Vogelarten ausschließen zu können, ist die Beseitigung des Gehölzbestandes außerhalb der allgemeinen Brut- und Setzzeit durchzuführen. Durch die umliegenden Gehölzbestände ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion auch weiterhin erfüllt wird. Zudem werden mit der Anpflanzung von Bäumen neue Lebensräume im Plangebiet geschaffen.

Ein Vorkommen von Fledermäusen kann ausgeschlossen werden, da der Gehölzbestand keine geeigneten Lebensstätten beinhaltet. Der gesamte Bestand ist jungen Alters und beinhaltet durch das Fehlen von Spalten, Höhlungen und abstehender Rinde keine Lebensstätte für Fledermäuse.

Unter Berücksichtigung der bauzeitlichen Aspekte sind keine weiteren Anforderungen zum speziellen Artenschutz zu erwarten und es liegen keine artenschutzrechtlichen Vorgaben vor, die die Umsetzung der Planung dauerhaft verhindern.

5.1.10 Sonstige Festsetzungen

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57 liegt im Wasserschutzgebiet Alexandersfeld. In der Planzeichnung des Bebauungsplanes ist eine nachrichtliche Übernahme der Wasserschutzzone III erfolgt. Zusätzlich wird textlich auf die sich für den Bauherrn ergebenden Pflichten hingewiesen. Bei allen baulichen und sonstigen Maßnahmen im Geltungsbereich des Wasserschutzgebietes sind die Vorschriften der Verordnung der Bezirksregierung Weser-Ems über die Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Verkehr und Wasser GmbH Oldenburg in Oldenburg-Alexandersfeld vom 25.01.1990 zu beachten.

5.2 Planungsalternativen/Planungsvarianten

Der an der Schinkelstraße zurzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan N-800 B setzt im Bereich des Plangebietes und des westlich angrenzenden Grundstücks des Discountmarktes Sondergebiete für die Unterbringung eines Versorgungszentrums fest. Neben Einzelhandelsnutzungen sind auch Schank- und Speisewirtschaften, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Gebäude für freie Berufe sowie Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Um die vorgesehene vielfältige Nutzung zum Mindesten teilweise umzusetzen, wurde mit dem ersten Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes ein Konzept verfolgt, das neben der Altenpflegeeinrichtung auch zwei gewerbliche Einheiten im Erdgeschoss für Frisör und Bäckerei bzw. Café vorsah (ggf. auch für andere Dienstleistungs- oder Handwerksbetriebe oder freiberuflich Tätige (z. B. Ärzte, Zahnärzte, Rechtsanwälte etc.)). Außerdem sollten in den Obergeschossen 11 klei-

ne Wohnungen für den Bedarf des allgemeinen Wohnungsmarktes vorgehalten werden, die getrennt von der Pflegeeinrichtung über ein gesondertes Treppenhaus erreichbar waren. Für dieses Bauvorhaben wurde die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 41 (Wohn- und Pflegeeinrichtung Schinkelstraße) beschlossen und ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren der Ämter der städtischen Verwaltung und der betroffenen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Dieses Konzept wurde aus diversen Gründen, die sich durch die Anregungen aus einem frühzeitigen Beteiligungsverfahren ergaben, wieder aufgegeben. Die Planung wird nun mit einem etwas kleineren Gebäude weitergeführt, in dem nur die Pflegeeinrichtung untergebracht werden soll. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für dieses neue Vorhaben wird nun der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 57 (Pflegeeinrichtung Schinkelstraße) aufgestellt.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften werden für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 57 (Pflegeeinrichtung Schinkelstraße) nicht erlassen. Gestaltungsvorschriften können immer nur einen Rahmen setzen, in dem sich die Ausführung des Bauvorhabens bewegen muss. Das geplante Bauvorhaben wird aber durch den Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, detailliert vorgegeben. Zusätzliche Regelungen können bei Bedarf in dem Durchführungsvertrag getroffen werden, der gem. § 12 Abs. 1 BauGB zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abgeschlossen wird.

6. Gewichtung der unterschiedlichen städtebaulichen Belange

Die Fläche des Plangebietes war ursprünglich zur Entwicklung eines kleinen Versorgungszentrums für die umgebende Wohnnutzung vorgesehen. In der Zwischenzeit hat sich jedoch in geringer Entfernung südlich des Plangebietes an der Alexanderstraße ein leistungsfähiger zentraler Bereich mit Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sowie sozialen Einrichtungen entwickelt, der gemäß dem Stadtentwicklungsprogramm 2025 (step2025) gestärkt und ausgebaut werden soll. Um dieses Entwicklungsziel nicht zu gefährden, soll auf die Bildung eines weiteren Versorgungszentrums im Bereich der Schinkelstraße verzichtet werden.

Durch die im Plangebiet vorgesehene Pflegeeinrichtung sollen die in der Umgebung bereits vorhandenen Einrichtungen des betreuten Seniorenwohnens ergänzt werden. Im step2025 wird als Ziel formuliert, dass den Bewohnern in den Stadtteilen und Wohnquartieren die Möglichkeit geboten werden soll, möglichst lange im vertrauten Umfeld zu verbleiben. Diesem Ziel wird durch die Planung entsprochen, das geplante Pflegeheim befindet sich in zentraler Lage des Stadtteils und ist auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut zu erreichen.

Durch die Anpflanzung von Bäumen im Plangebiet wird eine Anpassung an die angrenzenden Grünflächen erreicht. Die verkehrliche Anbindung des Grund-

stücks an die Schinkelstraße erfolgt über einen der zahlreichen Parkplätze, so dass der im Straßenseitenraum vorhandene Baumbestand nicht tangiert wird.

Den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Pflegeeinrichtung wird durch passive Schallschutzmaßnahmen Rechnung getragen.

Die Wiedernutzbarmachung der relativ kleinen, neben dem Discountmarkt verbliebenen Brachfläche für soziale Zwecke trägt zu einer nachhaltigen, ressourcenschonenden Stadtentwicklung bei und dient der Stärkung der Innen- und Stadtteilentwicklung.

7. Städtebauliche Daten

Plangebietsgröße bzw. Größe des Baugebietes	ca. 0,25 ha
Grundflächenzahl (GRZ I)	ca. 0,5
Zulässige Versiegelung des Grundstücks (GRZ II)	ca. 0,75
Zahl der Vollgeschosse	IV plus Staffelgeschoss

8. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung

Für die Stadt Oldenburg entstehen bei der Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 57 (Pflegeeinrichtung Schinkelstraße) keine Kosten. Die Kosten für die Umsetzung der Planung werden vom Vorhabenträger übernommen. Entsprechende Regelungen werden in dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

9. Gutachten

„Schalltechnische Untersuchung für das geplante Pflegeheim in der Schinkelstraße in Oldenburg“; T&H Ingenieure GmbH, Bremerhavener Heerstraße 10, 28717 Bremen vom 28.02.2018

„Schalltechnische Untersuchung für die geplante Pflegeeinrichtung in der Schinkelstraße in Oldenburg“; T&H Ingenieure GmbH, Bremerhavener Heerstraße 10, 28717 Bremen vom 25.07.2018

„Schalltechnische Untersuchung für die geplante Pflegeeinrichtung in der Schinkelstraße in Oldenburg“; T&H Ingenieure GmbH, Bremerhavener Heerstraße 10, 28717 Bremen vom 02.11.2018

„Zusammenfassende Stellungnahme zur schalltechnischen Untersuchung für die geplante Pflegeeinrichtung in der Schinkelstraße in Oldenburg“; T&H Ingenieure GmbH, Bremerhavener Heerstraße 10, 28717 Bremen vom 02.11.2018

„Ergänzung zur zusammenfassenden Stellungnahme zur schalltechnischen Untersuchung für die geplante Pflegeeinrichtung in der Schinkelstraße in

Oldenburg“; T&H Ingenieure GmbH, Bremerhavener Heerstraße 10, 28717 Bremen vom 18.12.2018

„Geotechnischer Bericht - Neubau einer Pflegeeinrichtung, Schinkelstraße, 26127 Oldenburg“; re rasteder erdbaulabor, Einenkel GbR, Bürgermeister-Brötje-Straße 15 B, 26180 Rastede vom 07.02.2018

„Standortuntersuchung für den Stadtteil Oldenburg-Alexandersfeld mit Blick auf den Bedarf an stationären Pflegeplätzen“; Annett Könner-Sodemann, Oldenburg vom 28.07.2014

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) in seiner Sitzung am 24.06.2019 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, 19.07.2019

L.S.

Gez. Jürgen Krogmann
Oberbürgermeister