

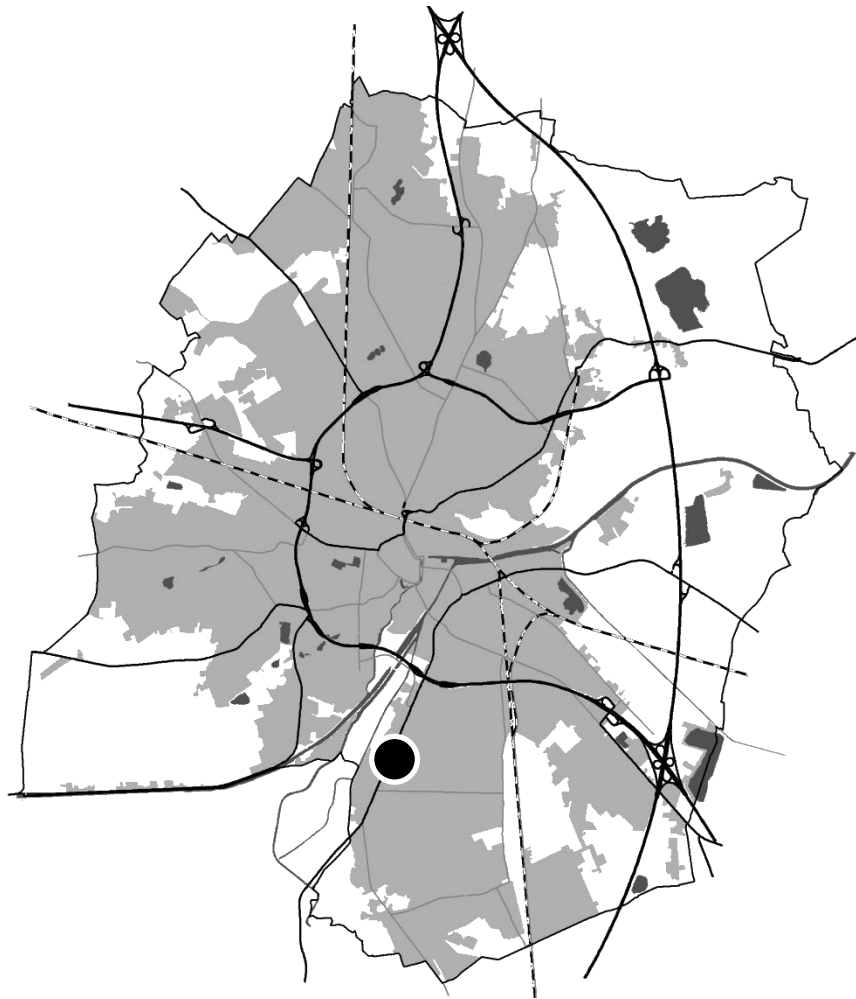
# Bebauungsplan S-827

(östlich Cloppenburger Straße / nördlich Dr.-Schüßler-Straße)

mit  
örtlichen Bauvorschriften

## Begründung

- Stand:  Entwurf für Auslegungsbeschluss  
 Ämterbeteiligung,  
 Ausschuss für Stadtplanung und Bauen (ASB):  
 Entwurf Satzungsbeschluss, ASB:  
 Rechtsverbindlich seit: 20. November 2020



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>4</b>
1.1 Anlass	4
1.2 Ziel der Planung	4
<b>2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
2.1 Lage des Plangebietes	4
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
<b>3. Planungsrechtliche Situation</b>	<b>5</b>
3.1 Landes- und Regionalplanung	5
3.2 Landschaftsplanung	5
3.3 Stadtentwicklungsplanung	5
3.4 Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK)	6
3.5 Sonstige gesetzliche Vorschriften und Fachplanungen	6
3.6 Flächennutzungsplan	6
3.7 Bebauungspläne	7
3.8 Formales	7
<b>4. Bestandsbeschreibung</b>	<b>7</b>
4.1 Städtebau	7
4.2 Technische Infrastruktur	7
4.3 Verkehr	8
4.4 Soziale Infrastruktur	8
4.5 Naturschutz, Landschaftsschutz und Artenschutz	8
4.6 Bodenverhältnisse	11
4.7 Nichtdurchführung einer Umweltprüfung	11
<b>5. Planinhalte</b>	<b>11</b>
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	11
5.1.1 Art der baulichen Nutzung	12
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung	13
5.1.3 Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche/Stellung baulicher Anlagen	14
5.1.4 Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen	14
5.1.5 Grünordnerische Festsetzungen	15
5.1.6 Verkehr, Ver- und Entsorgung	15
5.1.7 Schallschutz	17
5.1.8 Altlasten	21

5.1.9	Kampfmittel	21
5.2	Planungsalternativen/Planungsvarianten	21
5.3	Örtliche Bauvorschriften	21
5.3.1	Stellplatzsatzung	21
5.3.2	Dachbegrünung	23
5.4	Sonstige Satzungen	23
<b>6.</b>	<b>Gewichtung der unterschiedlichen städtebaulichen Belange</b>	<b>23</b>
<b>7.</b>	<b>Städtebauliche Daten</b>	<b>24</b>
<b>8.</b>	<b>Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung</b>	<b>24</b>
<b>9.</b>	<b>Gutachten</b>	<b>24</b>

## **1. Anlass und Ziel der Planung**

### 1.1 Anlass

Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) hat die Satzung zur Festlegung des Sanierungsgebietes Kreyenbrück-Nord am 21. Dezember 2009 beschlossen. Rechtsverbindlich gemäß § 143 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde die Satzung mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt Nummer 1 für die Stadt Oldenburg am 8. Januar 2010. Das im Sanierungsgebiet Kreyenbrück-Nord eingesetzte Quartiersmanagement hat zusammen mit dem Sanierungsbeirat seit Mitte des Jahres 2010 - parallel zur Realisierung erster Maßnahmen - schrittweise Richt- und Leitlinien für die Sanierung erarbeitet. Der Rat der Stadt Oldenburg hat die erarbeiteten Teilkonzepte als Sanierungsziele am 24. Juni 2013 beschlossen. Ein formuliertes Ziel ist, eine direkte Verbindung zwischen dem Klinikum und der Cloppenburger Straße herzustellen (Sitzung vom 24. Juni 2013, Vorlage: 13/0422). Aus diesem Grund hat die Stadt Oldenburg bereits seit dem Jahre 2013 Grundstücke aufgekauft, um in diesem Bereich eine Verbindungsstraße realisieren zu können.

### 1.2 Ziel der Planung

Die Stadt Oldenburg stellt für ein Areal an der Cloppenburger Straße Höhe Hausnummer 275 bis 293 den Bebauungsplan S-827 (östlich Cloppenburger Straße/nördlich Dr.-Schüßler-Straße) auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Verbindungsstraße zwischen dem Klinikum und der Cloppenburger Straße zu schaffen und um für einen Einzelhandelsbetrieb einen Neubau zu ermöglichen, damit das derzeit genutzte Grundstück des existierenden Betriebes für den geplanten Straßenbau zur Verfügung gestellt werden kann. In den angrenzenden Bereichen im Plangebiet werden entsprechend der Nutzungsstruktur Misch- und Wohnnutzungen sowie private Grünflächen entstehen.

## **2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich**

### 2.1 Lage des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-827 liegt im Stadtteil Kreyenbrück, östlich der Cloppenburger Straße (Landstraße 870) und nördlich der Dr.-Schüßler-Straße. Das städtebauliche Umfeld wird entlang der Cloppenburger Straße vornehmlich durch gemischte Baustrukturen (Gewerbe und Wohnen) geprägt. Daran schließen sich östlich hauptsächlich Wohnnutzungen an.

### 2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan S-827 umfasst den circa 2 Hektar großen Geltungsbereich auf der östlichen Seite der Cloppenburger Straße, nördlich der Dr.-Schüßler-Straße und westlich der Straße An den Voßbergen. Nördlich und südlich des Plangebietes erstreckt sich die

durch Mischnutzungen geprägte Straßenrandbebauung der Cloppenburg Straße. Daran schließen sich Wohnnutzungen, die bis über die Straße An den Voßbergen hinausgehen, an. In Höhe des Plangebietes befindet sich östlich der Straße An den Voßbergen das weitläufige Gelände des Klinikums Oldenburg.



### 3. Planungsrechtliche Situation

#### 3.1 Landes- und Regionalplanung

Die vorliegende Planung stimmt mit den Zielen/Funktionen, die Oldenburg als Oberzentrum in Niedersachsen übernehmen soll, überein.

Als Oberzentrum sind in der Stadt Oldenburg zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den spezialisierten höheren Bedarf zu sichern und zu entwickeln. Mit der Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um das Klinikum als eine Einrichtung des spezialisierten höheren Bedarfs in seiner Entwicklung zu stärken, eine direkte Anbindung an die Cloppenburg Straße zu entwickeln und damit eine Adressbildung zu forcieren.

#### 3.2 Landschaftsplanung

Festgelegte beziehungsweise geplante Schutzgebiete (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, europäische Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete (Fauna-Flora-Habitat) et cetera) liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-827 nicht vor.

#### 3.3 Stadtentwicklungsplanung

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Kreyenbrück, nordwestlich eines Bereiches, der im Stadtentwicklungsprogramm (step2025) als Gesundheitsquartier (Impulsquartier 2) gekennzeichnet ist. Innerhalb dieses Quartiers sollen die Gesundheitsnutzungen rund um das Klinikum, auch mit Blick auf den Medizinstudiengang, ausgebaut und das städtische Umfeld entsprechend gestärkt werden. Damit das Oldenburger Klinikum im Stadtbild wahrnehmbarer wird, soll das Gesundheitsquartier mit dem Klinikbereich funktional und gestalterisch an die Radiale Cloppenburg Straße rücken. Eine direkte Anbindung

und der Ausbildung einer Verbindungsstraße führen zur angemessenen Adressbildung und Auffindbarkeit.

Ziel für die Radiale Cloppenburger Straße ist, dass hier eine straßenbegleitende städtebauliche Verdichtung, eine Aufwertung der Randbebauung und eine Aufwertung des Straßenraumes erfolgen sollen.

Zur besseren Akzeptanz des Klinikums als Nachbar im Stadtteil ist neben der Gestaltung und Verkehrsberuhigung der Straße An den Voßbergen dringend die Verbesserung der Andienungssituation notwendig. Für den ruhenden Kraftfahrzeug-Verkehr am Klinikum Oldenburg ist ab 2018 ein Parkhaus in Betrieb genommen worden.

### 3.4 Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK)

In der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (EEK) aus dem Jahr 2015 (Büro Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung) wird der Standort als zentraler Versorgungsbereich (ZVB) Typ C beschrieben.

Hier sollte die Ansiedlung beziehungsweise Entwicklung des Einzelhandels mit nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten erfolgen. Zentrenrelevante Sortimente sollten dort nicht beziehungsweise nur ausnahmsweise als Randsortiment bis zu 10 Prozent der Verkaufsfläche beziehungsweise bis maximal 800 Quadratmeter in Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment angeboten werden.

### 3.5 Sonstige gesetzliche Vorschriften und Fachplanungen

Mit dem Beschluss des Rates der Stadt Oldenburg vom 29. September 2016 müssen bei Bauleitplanungen auf nicht städtischen Grundstücken 10 Prozent der geplanten Wohnungen für preiswerten Wohnraum vorgesehen werden. Dies ist zu beachten, sofern mehr als fünf Wohnungen entstehen, und erfolgt zeitgebunden für 10 Jahre. Aufgrund der in den letzten Jahren stark gestiegenen Zuwanderungsrate besteht in der Stadt Oldenburg ein besonderes städtebauliches Interesse an der Siedlungsentwicklung zur Bereitstellung eines vielfältigen Wohnraumangebotes, das den Bedürfnissen der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen Rechnung trägt. Insbesondere das Nachfragepotenzial nach preiswertem Wohnraum ist in Oldenburg sehr hoch. Die rechtliche Absicherung dieser Quote erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Oldenburg und dem Planbegünstigten (GSG - Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft Oldenburg).

### 3.6 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 1996, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 6. Juni 2014, stellt für das vorliegende Plangebiet Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dar. Die

geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes weichen insofern von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Da mit dem Bebauungsplan eine Maßnahme der Innenentwicklung verfolgt und die städtebauliche Entwicklung hiervon nicht beeinträchtigt wird, ist gemäß § 13 a Absatz 2 Nummer 2 BauGB eine Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege einer Berichtigung angepasst.

### 3.7 Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt größtenteils keine verbindliche Bauleitplanung vor, so dass Bauvorhaben bisher nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Lediglich die Straßenrandbebauung an der Straße An den Voßbergen liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nummer 421, der seit dem 10. August 1973 rechtsverbindlich ist. Dieser setzt hier unter anderem ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0, eine straßenseitige 5,00 Meter breite, nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie eine offene dreigeschossige Bebauung fest.

### 3.8 Formales

Gemäß § 6 Absatz 1 Satz 3 des neu eingeführten Plansicherstellungsgesetzes (PlanSiG) können Bauleitplanverfahren, für die bereits ein Verfahrensschritt begonnen wurde, trotz möglicherweise vorhandener Einschränkungen der physischen Auslegung (geschlossene beziehungsweise eingeschränkt zu erreichende Verwaltung) während der Covid-19-Pandemie, ohne erneute Auslegung weitergeführt werden, sofern eine ausreichende (alternative) Auslegung über das Internet stattgefunden hat. Dieses war im vorliegenden Verfahren der Fall. Zudem war die Verwaltung uneingeschränkt telefonisch erreichbar, so dass mögliche Fragen und auch der Plan selbst hätten erörtert werden können.

## 4. Bestandsbeschreibung

### 4.1 Städtebau

Im Plangebiet befinden sich an der Cloppenburger Straße eine Immobilie mit diversen Gewerbeeinheiten, ein Café mit Wohnnutzung im Obergeschoss, ein Bankgebäude mit einem Planungsbüro im Obergeschoss und ein Einzelhandel. Dieser Discounter soll aufgegeben werden und an der Cloppenburger Straße 275 angesiedelt werden. Des Weiteren befindet sich an der Straße An den Voßbergen ein Kiosk.

Ansonsten überwiegen im Plangebiet Wohngebäude.

### 4.2 Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation erfolgt über den Anschluss des vorhandenen Leitungsnetzes. Die Lage der

gegebenenfalls neu zu verlegenden Hausanschlüsse wird im Zuge der Ausführungsplanung mit den Leitungsbetreibern abgestimmt.

#### 4.3 Verkehr

Die Erschließung der geplanten Wohn- und Geschäftsgebäude für die motorisierten Individualverkehre wird von der Planstraße beziehungsweise der Cloppenburg Straße und der Straße An den Voßbergen erfolgen, wobei die Münnichstraße gekreuzt wird.

Das Plangebiet ist über die an der Cloppenburg Straße vorhandenen Bushaltestellen der VWG (Verkehr und Wasser GmbH) gut in das ÖPNV-Netz (Öffentlicher Personennahverkehr) integriert.

#### 4.4 Soziale Infrastruktur

Die nächstgelegenen sozialen Infrastruktureinrichtungen in Form von Schulen und Kindertagesstätten befinden sich in Kreyenbrück, vor allem im Bereich Kneippstraße/Sperberweg, entlang der Klingenbergstraße und im südlichen Teil der Straße An den Voßbergen.

#### 4.5 Naturschutz, Landschaftsschutz und Artenschutz

Der Geltungsbereich stellt sich als versiegelter und deutlich städtebaulich vorgeprägte Fläche dar.

Im Norden verläuft der Wasserzug, der ab dem Flurstück 1013/191 verrohrt ist.

Der Planungsraum kennzeichnet sich durch Einzel- und Reihenhausbauung im südlichen Bereich, Zeilenbauung mit Norden und gewerbliche (Einzelhandel) Nutzung im Nordosten. Die Grünflächen beschränken sich auf die vorhandenen Gartenflächen. Nennenswerte Gehölzbestände befinden sich auf dem Gelände des Aldi-Marktes (zwei Lindenreihen), als Verkehrsgrün an der Cloppenburg Straße (neun Eichen) sowie einzelne Altbaumbestände innerhalb der Gärten. Unmittelbar nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich auf der Grenze zum Grundstück Münnichstraße 56 bis 58 eine schutzwürdige Platane.

Durch die Planungen des S-827 sind nahezu alle vorhandenen Baumbestände nicht zu erhalten. Vorhandene Garten- und Freiflächen mit Rasen- und Staudenflächen gehen verloren. Aufgrund des hohen Verlustes von gehölzbestandenen Grünflächen innerhalb eines bereits sehr stark urban geprägten und versiegelten Stadtteiles kommt es zu weiteren Verlusten von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere. Gleichzeitig kann der Verlust von Grünflächen Auswirkungen auf das lokale Klima haben. Filter-, Rückhalte- und Pufferfunktionen der Schutzgüter Boden und Wasser gehen innerhalb dieser noch vorhandenen Freiflächen verloren. Diese Eingriffe in den Naturhaushalt sind jedoch aufgrund der Beurteilung des Baugebietes nach § 34 BauGB zulässig und können nicht



kompensiert werden. Eine Vermeidung von Eingriffen durch die Sicherung der vorhandenen Baumbestände erfolgt nicht, da im Rahmen der Abwägung der Bebaubarkeit der Grundstücke Vorrang eingeräumt wird.

### Artenschutz

Die vorhandenen Gartenflächen und Gehölzbestände stellen einen Lebensraum für an den urbanen Raum angepasste Tier- und Pflanzenarten dar. Die Gärten mit sowohl standortheimischen Bäumen und Sträuchern als auch Ziergehölzen, Hecken, Rasen- und Staudenflächen, Ruderalvegetation werden zum Beispiel von Wirbellosen (unter anderem Insekten) und diversen Vogelarten des Siedlungsraumes besiedelt. Das zu erwartende Vogelartenspektrum wird sich zu einem großen Teil aus Lebensraumgeneralisten zusammensetzen, die eine große ökologische Valenz an die Besiedlung verschiedener Habitat stellen. Hierbei handelt es sich fast ausschließlich um Vertreter der Baum- und Gebüschbrüter, aber auch um Gebäudebrüter, wie zum Beispiel Hausperling und Mauersegler.

Zur Vermeidung der Gefährdung von Vögeln durch Kollisionen an Glasfassaden sind bauliche Vorgaben oder Maßnahmen umzusetzen. Das beinhaltet zum Beispiel das Anbringen von Mustern, UV-absorbierender Schichten oder Außenjalousien.

Des Weiteren kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Planungsraum von Fledermäusen genutzt wird. Die Arten Breitflügel- und Zwergfledermaus als typische „Hausfledermäuse“ treten schwerpunktmäßig im menschlichen Siedlungsraum auf. Bei allen Fledermausarten handelt es sich nach Anhang IV der FFH-Richtlinie um streng geschützte Arten.

§ 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit Artikel 12 und 13 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und Artikel 5 der Vogelschutzrichtlinie (VRL) begründen ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Danach ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, 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- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten 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.

Entsprechend § 44 Absatz 5 BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zulässige Vorhaben im Sinne des § 15 Absatz 2 Satz 1 BNatSchG nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie für die europäischen Vogelarten.

Innerhalb des Plangebietes ist davon auszugehen, dass neben den Vogelarten, die den Raum als Brut- und Nahrungsstätte nutzen, auch Fledermäuse vorkommen können. Alle Arten sind einer artenschutzrechtlichen Prüfung zu unterziehen.

Im Hinblick auf die mögliche Bedeutung des Plangebietes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Vogelarten ist von Betroffenheit allgemein verbreiteter Arten auszugehen. Es wird davon ausgegangen, dass die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Um Tötungen europäischer Vogelarten zu vermeiden, darf die Beseitigung der Gehölze nur außerhalb der Vogelbrutzeit, das heißt nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar des Folgejahres erfolgen.

Zum Vorkommen von Fledermäusen liegen keine Daten vor. Daher ist vor der Fällung von Bäumen beziehungsweise dem Abriss von Gebäuden durch einen unabhängigen Sachverständigen zu prüfen, ob Lebensräume von Fledermäusen betroffen sind. Bei betroffenen Quartieren sind abhängig von der Art entsprechende Quartierszeiten zu berücksichtigen und im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 BNatSchG oder einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG weitere entsprechende Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen durch den Sachverständigen zu benennen.

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 hindern.

Innerhalb des geplanten Quartiers befinden sich Teile einer Lindenreihe, die als Kompensationsbäume im Rahmen des Neubaus des Aldi-Marktes (Baugenehmigung vom 3. Juli 2002 - AZ 02003-00/33) bepflanzt wurden. Es ist sicherzustellen, dass die nicht zu erhaltenden Bäume an anderer Stelle innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kompensiert werden (Regelungen im städtebaulichen Vertrag oder im Rahmen der Baugenehmigung). Grundlage der Berechnung des Kompensationsbedarfs bei dem Verlust der Bäume ist das verlorengelassene Grünvolumen.

#### 4.6 Bodenverhältnisse

Das Plangebiet wurde nach den derzeitigen Erkenntnissen der Unteren Bodenschutzbehörde durch mehrere Betriebe gewerblich genutzt.

Aufgrund dieser gewerblichen Nutzungen, die aller Voraussicht nach mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen sind, wurde 2001 im Rahmen einer Neubebauung eine historische Recherche durchgeführt. Diese wies für den Planbereich diverse altlastenverdächtige Bereiche aus. Bei der gewerblichen Tätigkeit in Nummer 275, 287 und 289 kann vom Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in Kleinmengen ausgegangen werden, so dass hier kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Für die im Baugenehmigungsverfahren für den Bau des Discounters (Aldi) (Nummer 293) durchzuführenden Untersuchungen im Bereich unterirdischer Heizöltanks liegen hier keine Ergebnisse vor, so dass hier abschließend keine Freigabe erfolgen kann.

Daher ist nach Rückbau des Lebensmittelmarktes eine Prüfung des Altlastenverdachts erforderlich. Der Verdacht ist neben den Heizöltanks auch durch einen unterirdischen Dieseltank zum Betrieb einer Handzapfsäule begründet.

#### 4.7 Nichtdurchführung einer Umweltprüfung

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes S-827 aufgrund des innerörtlichen Standortes um eine Maßnahmen der Innenentwicklung handelt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Die Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gemäß § 2 a BauGB ist ebenso wie die Ermittlung des Eingriffsumfanges gemäß § 1 a Absatz 3 BauGB nicht notwendig. Die Belange des Artenschutzes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden entsprechend beachtet.

### 5. Planinhalte

#### 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt unter Berücksichtigung der in § 1 Absatz 6 BauGB genannten Anforderungen, wobei die Aufstellung des Bebauungsplanes im Wesentlichen den Zielen der Stadtsanierung, der Wirtschaft mit dem Ziel einer wohnortnahen Versorgung und der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum dient. Die Schaffung des bezahlbaren Wohnraums kann nicht über textliche Festsetzungen, sondern nur über einen städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan erfolgen. Zur städtebaulich optimalen Ausbildung eines qualitativ gestalteten und gefassten Straßenraums an dieser zukünftig wichtigen Zufahrt zum Klinikum sind wesentliche Festsetzungen zu berücksichtigen. Grundsätzlich entgegenstehende Belange sind seitens der Stadt Oldenburg nicht erkennbar.

### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird entsprechend den eingangs dargelegten Zielen der Bauleitplanung zur Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes sowie Schaffung von Wohnraum und Gewerbe ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dementsprechend wird im Sondergebiet (SO) ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.260 Quadratmeter zugelassen. Um dem Aspekt der Nahversorgung Rechnung zu tragen, wird zudem geregelt, dass mindestens 90 Prozent der Verkaufsfläche das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel umfassen müssen. Maximal 10 Prozent des Anteils darf die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente (siehe Satzungstext § 1) betragen.

Um eine attraktive Nutzungsmischung zu ermöglichen, werden hier zudem Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zugelassen. Insgesamt können so Synergieeffekte genutzt und die Verkehre gebündelt werden.

Darüber hinaus ist innerhalb des geplanten Sondergebietes Wohnen zulässig. Als ergänzende Nutzung des Gebäudekomplexes sollen in den oberen Geschossen bis zu 70 Wohneinheiten entstehen, um den nach wie vor stetigen Bedarf an kleinen bis mittelgroßen Mietwohnungen zu entsprechen. Ziel ist hier auch, dass für die Herstellung der Wohneinheiten der städtische Schlüssel von 10 Prozent zur Schaffung von preiswertem Wohnraum über einen städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan gesichert wird.

Entsprechend dem dargelegten Ziel der Bauleitplanung zur Schaffung einer Verbindungsstraße wird eine Verkehrsfläche mit einer Breite von 15,50 Meter festgesetzt.

Angrenzend werden Mischgebiete (MI) festgesetzt, um Gewerbetreibenden eine Ansiedlung zu ermöglichen.

Die gewerbliche Nutzung in den Erdgeschossen der Mischgebiete, die zur Planstraße ausgerichtet sind, soll zur Belebung des neuen Stadtquartiers und der Planstraße als Boulevard beitragen.

Die in Mischgebieten allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sollen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sein. Die textliche Festsetzung MI (Mischgebiet) soll die geplante Entwicklung von höherwertigen Mischgebieten sichern.

Gartenbaubetriebe sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da sie aufgrund ihrer meist freiflächenintensiven Nutzung nicht in das städtebauliche Konzept eingebunden werden können. Sie können mit

ihrem entsprechenden Flächenbedarf nicht mit der angestrebten Nutzungsstruktur in Einklang gebracht werden.

Durch den Ausschluss von Tankstellen werden Belastungen durch deren Anlage und Betrieb vermieden (erhöhtes Verkehrsaufkommen, Betankung, Lärm, Schadstoffe, Boden- und Grundwassergefährdung). Damit wird eine erhöhte Beeinträchtigung von Mensch und Natur ausgeschlossen. Des Weiteren sind im Umfeld des Plangebietes bereits ausreichend viele Tankstellen vorhanden.

Die allgemein zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 6 Absatz 2 Nummer 8 BauNVO und die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 6 Absatz 3 BauNVO sind in den Mischgebieten nicht zulässig. Die geplante städtebauliche Nutzungsstruktur sieht für das Plangebiet in Nachbarschaft von Wohnstandorten eine Ansiedlung hochwertiger Dienstleistungen sowie qualifizierter und differenzierter gewerblicher und der Versorgung des Quartiers dienender Nutzungen vor. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten im Mischgebiet erfolgt, da regelmäßig mit der zunehmenden Ansiedlung von Vergnügungsstätten, wie zum Beispiel Spielhallen, Sex-Shops oder Ähnliches, ein Imageverlust einhergeht, der die Entwicklung städtebaulich und sozial ausgewogener Nutzungsgemeinde negativ beeinflusst. Mit dem Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten wird ein Abdriften des Quartiers durch andere, als die in der Konzeption festgelegten Nutzungen vermieden.

Zum Erhalt der westlichen Wohnbebauung an der Münnichstraße wird hier ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

#### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Um dem Vorhaben im Sondergebiet und im Mischgebiet Ecke Cloppenburg Straße/Planstraße eine ausreichende Entwicklungsmöglichkeit zu gestatten, wird die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend mit 0,6 festgesetzt. Die Grundstücke in den übrigen Mischgebieten sowie im allgemeinen Wohngebiet können bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 ausgenutzt werden.

Für die Errichtung von Stellplätzen in dem Sondergebiet ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl II zulässig, wenn die Stellplätze, die zu einer Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 führen, in wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden. Der Einzelhandelsbetrieb ist mit einer hohen Anzahl an Stellplätzen verbunden, so dass ein hoher Versiegelungsgrad erforderlich ist.

Das Gebäude soll direkt an der Cloppenburg Straße errichtet werden, um hier eine bauliche Raumkante zur Straße zu schaffen. Insgesamt verfolgt die Stadt das Ziel, an allen Hauptstraßen klare Raumkanten zu bilden, so dass hier entsprechend vier Vollgeschosse festgesetzt werden.

Um die Bebauungshöhe zu sichern, die städtebaulich proportional zur Straßenraumbreite steht und nicht zu einem breiten „ausfließenden“ Raumeindruck führt, wird zudem eine Geschossigkeit von mindestens Z II im Bereich der Planstraße festgesetzt.

Die geplante Höhenentwicklung sichert eine städtebaulich verträgliche Abstufung von der Cloppenburger Straße (maximale Gebäudehöhe 16,50 Meter) über die Münnichstraße (maximale Gebäudehöhe 13 Meter) zur Straße An den Voßbergen sowie zur angrenzenden Wohnbebauung (maximale Gebäudehöhe 12 Meter).

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen erfolgt durch die Festsetzung der Gebäudehöhe (GH) in der Planzeichnung. Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt mit der Höhe 4,84 Meter Normalhöhennull (NHN), der der Planzeichnung zu entnehmen ist.

Die Höhe der baulichen Anlagen darf im gesamten Plangebiet zu Gunsten untergeordneter Bauteile, wie zum Beispiel technische Anlagen, Aufzugsfahrten, Treppenanlagen et cetera, um circa 1 Meter über Gebäudehöhe überschritten werden.

Die angestrebte Dachform im Sondergebiet ist das Flachdach, welches begrünt werden soll. Darüber hinaus sollen Teile für die Anwohner der oberen Geschosse zugänglich gemacht werden und beispielsweise ein Kleinkinderspielfeld oder ein Treffpunkt ausgebildet werden.

#### 5.1.3 Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche/Stellung baulicher Anlagen

Innerhalb des Sondergebietes wird aufgrund der vorgesehenen Gebäudelänge von über 50,00 Meter eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Entlang der Planstraße und in den unmittelbar angrenzenden Eckbereichen zu den vorhandenen Straßen wird eine Baulinie festgesetzt werden, um ein „Ausfransen“ zukünftiger Bebauung zu verhindern. Zur Gliederung der Baukörper kann die Baulinie auf maximal einem Drittel der Fassadenlänge um bis zu 2 Meter unterschritten werden. Die übrigen überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen vorgenommen. Diese sind im Bebauungsplan so festgesetzt, dass sie einen weitgehenden Nutzungs- und Gestaltungsspielraum zulassen, der sowohl eine Sicherung des Bestandes gewährleistet als auch Planungs- und Erweiterungsabsichten mit erfasst.

#### 5.1.4 Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen

Um einen Teil des möglichen hohen Versiegelungsgrades der Flächen wenigstens anteilig auszugleichen und eine Begrünung der jeweiligen Stellplatzanlagen zu erreichen, ist ab fünf Stellplätzen je ein

standortheimischer Laubbaum in angemessenem Abstand auf dem Baugrundstück anzupflanzen und zu unterhalten. Hierbei sollte auch für Stellplatzanlagen zur Verringerung der Versiegelung eine wasserdurchlässige Materialwahl der Befestigung berücksichtigt werden.

#### 5.1.5 Grünordnerische Festsetzungen

Der als zu erhalten festgesetzte Baum darf nicht beschädigt oder beseitigt werden. In der überlaubten Fläche plus eines Schutzstreifens von 1,50 Meter sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Abgrabungen, Pflasterungen und andere Bodenversiegelungen, Grabenverrohrungen oder -verfüllungen, Veränderungen des Grundwasserspiegels, Verdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht und fachgerechte Pflegemaßnahmen. Ausgenommen sind weiterhin erforderliche Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und sonstiger Anlagen. Soweit sich dabei Eingriffe in den Wurzelbereich der Bäume nicht vermeiden lassen, ist der Baumerhalt durch baubegleitende, fachgerechte Schutz- und Pflegemaßnahmen sicherzustellen. Abgänge festgesetzter Baumbestände sind am Standort durch Neuanpflanzungen auszugleichen. Die durchwurzelbare Fläche muss bei Neuanpflanzungen mind. 16 Quadratmeter betragen.

#### 5.1.6 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die neuen Planstraßen sind so zu bemessen, dass diese für Feuerwehreinsatzfahrzeuge mit einer Achslast von mindestens 10 Tonnen befahren werden können. Die Anforderungen der Richtlinie über Flächen der Feuerwehr (Niedersächsisches Ministerialblatt Nummer 35 q/2012) sind zu beachten und anzuwenden.

Im Bereich der neuen Planstraßen ist für die geplante Bebauung die Löschwasserversorgung gemäß des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW), Arbeitsblätter W 405 und W 331, sicherzustellen. Der Löschwasserbedarf ist mit mindestens 96 Kubikmeter/Stunde zu bemessen. Die Löschwasserentnahmestellen (vornehmlich Unter- und/oder Überflurhydranten nach DIN 3222) sind in einem Abstand von nicht mehr als 140 Meter vorzusehen, vornehmlich im Kreuzungsbereich der geplanten Erschließung Münnichstraße/neue Planstraße.

Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, das anfallende **Schmutzwasser** in die vorhandenen Anschlüsse der Mischwasserkanäle Cloppenburger Straße/Münnichstraße/An den Voßbergen/Dr.-Schüßler-Straße einzuleiten. Das **Niederschlagswasser** kann derzeit gedrosselt über eine Retentionsanlage ebenfalls in die obigen Mischwasserkanäle (MWK) abgeleitet werden. Es steht weiterhin in der Cloppenburger Straße hierzu ein Regenwasserkanal im östlichen Straßenabschnitt zur Verfügung. Die Ableitungen in die oben aufgeführten Kanäle kann auf

Basis der Grundlage der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen (AEB) des OOWVs (Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband) erfolgen, wenn hierfür die baulichen Voraussetzungen (Kanalanschlüsse auf dem Grundstück) vorliegen.

Auf die Regelungen der AEB mit der Rückstauenebene 0,25 Meter über Geländeroberkante (GOK) Straße beziehungsweise 3,75 Meter über Normalnull (ü. NN) (Einfluss durch Hunte) wird hingewiesen. Für die Lage und Tiefe der Kanalanlagen wird auf den vorliegenden Kanalbestandsplan verwiesen. Die Details zur Einleitung und der Vorbehandlung werden im Rahmen des Entwässerungsantrages auf der Grundlage der AEB mit der Anlage geregelt. Sollten die vorhandenen Anschlüsse in Lage und Höhe nicht für die Baumaßnahme ausreichend sein, so werden ein Umbau und eine Anpassung erforderlich. Hierzu hätte der Grundstückseigentümer (Antragsteller des Entwässerungsantrages) die Kosten zu tragen.

Grundsätzlich sind die Abwasserarten auf dem Grundstück zu trennen.

Grundsätzlich kann das Schmutzwasser über neu zu planende Trassen und Leitungssysteme in die oben genannten MWK-Systeme eingeleitet werden. Müssen die vorhandenen Anschlüsse geändert werden, so ist der OOWV zu kontaktieren.

Die Grundsätze der Abwasserbeseitigung sind in § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dargestellt:

*Niederschlagswasser soll vor Ort versickert, verrieselt oder im Ausnahmefall auch direkt in ein offenes Gewässer eingeleitet werden.*

In den Fällen, in denen aufgrund vorherrschender Boden- und Grundwasserverhältnisse auf dem Grundstück eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich ist, kann der OOWV das Niederschlagswasser abnehmen. Für Privatgrundstücke gilt hierbei eine Einleitbeschränkung von 1,5 Liter/(Sekunde x Hektar). Die erforderlichen Rückhalte- und Drosseleinrichtungen sind mit dem OOWV abzustimmen.

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers kann auf Grundlage der AEB des OOWV für die Abwasserbeseitigung mit der Anlage zu den Entsorgungsbedingungen (besondere Regelung für die Stadt Oldenburg) in Kanalanlagen erfolgen, soweit diese vorhanden sind. Hierbei muss vorrangig die Niederschlagsentwässerung von dem vorhandenen Mischwassernetz abgekoppelt werden.

Um den Regenanteil im Mischwassersystem zu reduzieren, ist im Bereich der neuen öffentlichen Straßen der Einbau von Regenwasserkanälen erforderlich. Der nächstgelegene Vorfluter, der städtische Wasserzug Nummer 34, soll für die Regelung der Vorflut in eine übergeordnete Entwässerungsplanung eingebunden werden. Diese



Planung befindet sich mit der derzeitigen Neuaufstellung des Generalentwässerungsplanes in Vorbereitung.

Im Plangebiet sind keine Gewässer oder Verbandsgewässer direkt betroffen. Im nördlichen Bereich liegt als nächster Vorfluter der Wasserzug Nummer 34 in der Nähe.

Sollten im Rahmen des Bauvorhabens Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, um die Keller und Tiefgaragenanlagen zu erstellen, so ist für die Absenkung eine Genehmigung erforderlich. Hierzu ist die Stadt Oldenburg (Untere Wasserbehörde) zu kontaktieren.

Die Leitungsrechte bei Sammelerschließungen in Privatstraßen sind für die jeweiligen Grundstücke grundbuchlich abzusichern. Dies trifft ebenfalls für Retentionsanlagen zu, die gegebenenfalls miteinander verknüpft werden sollen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die geplanten Baumstandorte den empfohlenen Mindestabstand gemäß ATV-Merkblatt (Abwassertechnische Vereinigung), H 162 von 2,50 bis 3,00 Meter Achse Baum - Achse Kanal zum geplanten Hauptkanal, nicht unterschreiten dürfen.

Grundstücksentwässerungen Dritter sind im Rahmen der weiteren Fachplanung (Entwässerungsplanung) zu berücksichtigen und gegebenenfalls neu mit zu beordnen.

Die vorhandenen Kanalanlagen befinden sich nicht im Bereich einer Trinkwasserschutzzone.

Das geplante Baugebiet wird nicht vom OOWV mit Trinkwasser versorgt.

In der dargestellten Planung werden öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass es durch außergewöhnliche Starkregenereignisse zu Überschwemmungen im Bereich der Verkehrsflächen und deren Nebenanlagen kommen kann. Hier sollte darauf geachtet werden, dass durch die Höhengestaltung eine Überflutung von Gebäudekomplexen an den Tiefpunkten ausgeschlossen wird.

#### 5.1.7 Schallschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die Belange des Schallschutzes im schalltechnischen Gutachten „Bebauungsplan S-827 - östlich Cloppenburger Straße/nördlich Dr.-Schüßler-Straße“ der Stadt Oldenburg mit Datum vom 24. Januar 2020 untersucht worden. Das Plangebiet ist primär hohen Verkehrslärmbelastungen durch die Cloppenburger Straße und bedingt durch die Straße An den Voßbergen sowie der neuen Planstraße ausgesetzt.

Die dominierende Lärmbelastung geht von der nordwestlich zum Plangebiet verlaufenden Cloppenburger Straße mit einer prognostizierten durchschnittlichen Verkehrsbelastung (DTV) von über 25.000 Kfz/Tag aus. Bedingte Lärmbelastungen werden von der südöstlich zum Plangebiet gelegenen Straße An den Voßbergen mit einer Verkehrsbelastung von bis zu 10.000 Kfz/Tag verursacht. Für die im Bebauungsplan S-827 festgesetzte Planstraße, die als Verbindungsstraße zwischen der Cloppenburger Straße und der Straße An den Voßbergen ausgebaut werden soll, ist eine Verkehrsstärke von circa 2.500 Kfz/Tag prognostiziert worden. Der Bericht zur Verkehrsuntersuchung im Sanierungsgebiet Kreyenbrück-Nord von SHP Ingenieure Hannover, der für die Verkehrszahlen der Immissionsprognose herangezogen wurde, enthält zwei Varianten der möglichen Verkehrsführung, welche die Straße „An den Voßbergen“ betrifft. Variante 1 sieht die neue Planstraße als Ergänzung des vorhandenen Straßennetzes vor. Variante 2 beinhaltet neben der neuen Planstraße zusätzlich die Sperrung der Straße „An den Voßbergen“ für den Durchgangsverkehr ab Höhe der Planstraße Richtung „Klingenbergstraße“. Die Idee der 2. Variante wurde nicht weiterverfolgt, da der Bau der Planstraße sowie der bereits realisierte Kreiselpunkt Ewigkeit/An den Voßbergen zur Entlastung der Straße „An den Voßbergen“ ausreichend ist. Diese Thematik wurde bereits in den Anfängen der Sanierung im Sanierungsbeirat erörtert und aus vorab beschriebenen Gründen nicht weiterverfolgt.

Für den Knoten Cloppenburger Straße/Planstraße ist eine Ampelanlage vorgesehen, so dass hier der gemäß der anzuwendenden Berechnungsvorschrift RLS 90 festgelegte Ampelzuschlag von 1 dB(A) (Dezibel - Bewertungskurve A) (Abstand 70 Meter bis 100 Meter zur Kreuzung), 2 dB(A) (Abstand 40 Meter bis 70 Meter zur Kreuzung) beziehungsweise 3 dB(A) (Abstand bis 40 Meter zur Kreuzung) zu berücksichtigen ist.

Lärmbelastungen für das Plangebiet ergeben sich somit vorrangig aus westlicher Richtung aufgrund der Cloppenburger Straße. Entlang der Cloppenburger Straße steigen die Beurteilungspegel von 70 dB(A) auf 73 dB(A) im Tagzeitraum und von 62 dB(A) auf 65 dB(A) im Nachtzeitraum mit schwindendem Abstand zum Kreuzungsbereich Cloppenburger Straße/Planstraße an. Entlang der neuen Planstraße nehmen die Lärmbelastungen mit zunehmendem Abstand zur Cloppenburger Straße bis auf 63 dB(A) tags und 53 dB(A) nachts ab, steigen dann aber wieder auf bis zu 66 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts im Kreuzungsbereich mit der Straße An den Voßbergen an.

Die Immissionsprognose zeigt, dass der obere Orientierungswert für den Tagzeitraum der DIN 18005 von 65 dB(A) für Sondergebiete (SO) im Bereich der Cloppenburger Straße um bis zu 8 dB(A) überschritten wird. Sofern im Sondergebiet auch Wohnnutzungen zugelassen werden sollen, ist der Orientierungswert entsprechend anzupassen. Bei einem Orientierungswert von 60 dB(A), der in einem Mischgebiet, in dem auch Wohnnutzungen regulär zulässig sind, eingehalten werden sollte, ergibt

sich sogar eine Überschreitung von bis zu 13 dB(A) nahe der Cloppenburg Straße. Die Lärmbelastung nimmt mit zunehmendem Abstand zur Cloppenburg Straße kontinuierlich ab und liegt im nordöstlichen Bereich der SO-Fläche bei freier Schallausbreitung bei 60 dB(A). Für den Nachtzeitraum ergeben sich bezüglich einer Wohnnutzung ähnlich hohe Überschreitungen des maßgeblichen Orientierungswertes von bis zu 15 dB(A). Im nordöstlichen Bereich der SO-Fläche wird der nächtliche Orientierungswert für Mischgebiete von 50 dB(A) bei freier Schallausbreitung jedoch eingehalten. Gleich hohe Überschreitungen der Orientierungswerte stellen sich auch im nordwestlichen MI-Gebiet des Bebauungsplanes S-827 ein. Das anschließende südöstliche MI-Gebiet wird aufgrund des größeren Abstands zur Cloppenburg Straße überwiegend durch die Kombination der vorhandenen Straßen mit der neuen Planstraße mit bis zu 64 dB(A) tags und bis zu 55 dB(A) nachts belastet. Analog stellt sich die Situation für das nordöstliche Mischgebiet mit Beurteilungspegeln von bis zu 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts dar. Für das geplante allgemeine Wohngebiet (WA) ergeben sich bei freier Schallausbreitung Beurteilungspegel von bis zu 61 dB(A) tags und 53 dB(A) nachts. Damit wird im WA-Gebiet der Orientierungswert der DIN 18005 tags um bis zu 6 dB(A) und nachts um bis zu 8 dB(A) überschritten.

Die Immissionsprognose für den Bebauungsplan S-827 hat ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts zum Teil erheblich überschritten werden. Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sind im Bebauungsplan Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Grundsätzlich sind aktive Lärmschutzmaßnahmen passiven Maßnahmen vorzuziehen, damit auch die Freiflächen in ausreichendem Maße geschützt werden. Die Immissionsprognose hat gezeigt, dass die Hauptemissionen von der westlich zum Plangebiet verlaufenden Cloppenburg Straße ausgehen. Ein umfangreicher Lärmschutz könnte durch möglichst lückenlose Lärmschutzwände entlang der Cloppenburg Straße erreicht werden. Aufgrund der vorgesehenen und vorhandenen Erschließungssituationen der einzelnen Grundstücke ist eine geschlossene Lärmschutzwand allerdings nicht realisierbar, so dass zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich wären. Der Bebauungsplan S-827 sieht entlang der Cloppenburg Straße eine Sonder- und eine Mischgebietenutzung vor, die straßenseitig gut zu erreichen sein muss und für die eine Sichtbeziehung zum fließenden Verkehr der Hauptstraßen von strategischer Bedeutung ist. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der geplanten Nutzungen scheidet aktive Maßnahmen, wie Schallschutzwände und Schallschutzwälle, aus, so dass Maßnahmen an den baulichen Anlagen verbleiben.

Zum ausreichenden Lärmschutz werden passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan S-827 festgesetzt. Aufgrund der hohen prognostizierten Immissionsbelastungen nahe der Cloppenburg Straße sind ungeschützte Terrassen oder Balkone lediglich an den abgeschirmten östlichen Gebädefassaden zuzulassen. Zum Schutz der Innenräume sind passive Schallschutzmaßnahmen für

die Außenhaut des Gebäudes vorzusehen. Der Umfang der erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen richtet sich nach der Höhe der prognostizierten Lärmbelastung und ist im Einzelfall dem Satzungstext § 7 zu entnehmen. Der Schutz der Innenräume wird dabei durch erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile oder durch eine angepasste Grundrissgestaltung, die zum Beispiel die Fenster für empfindliche Nutzungen auf der schallabgewandten Gebäudefassade vorsieht, erzielt.

Im Nahbereich der Kreuzung Cloppenburger Straße/Planstraße sowie im weiteren Verlauf der Cloppenburger Straße beträgt der prognostizierte Beurteilungspegel tags über 70 dB(A) und nachts über 60 dB(A). Dieser hoch belastete Bereich ist einer Wohnnutzung grundsätzlich nicht zugänglich. Auch können in diesem Bereich keine ungeschützten Terrassen oder Balkone vorgesehen werden. Gewerbliche Nutzungen sind unter dem Aspekt der hohen Lärmbelastung individuell zu planen.

Für den Nachtzeitraum liefert die Immissionsprognose für das gesamte Plangebiet Immissionsbelastungen, die über 45 dB(A) liegen. Um Störungen der Nachtruhe zu vermeiden, sind zum Schutz der Schlafräume schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Systeme zu installieren.

Der ausreichende Schallschutz der einzelnen Gebäude ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Erst mit Kenntnis des Baukörpers lassen sich die exakten Beurteilungspegel fassadenbezogen ermitteln. Grundlage zur Dimensionierung der Schallschutzmaßnahmen sind die im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109:2016-07.

Der Straßenneubau der Planstraße und der Neubau der Abbiegespur auf der Cloppenburger Straße veranlasst den Baulastträger zur Prüfung etwaiger Lärmschutzansprüche der vorhandenen Bebauung gemäß der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung (16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung). Im oben bereits zitierten Schallschutzgutachten sind die gemäß 16. BImSchV zu erstellenden Immissionsprognosen aufgeführt. Im Ergebnis sind aufgrund des Straßenneubaus und insbesondere durch den Neubau der Ampelanlage an der Cloppenburger Straße erhöhte Schallimmissionsbelastungen zu erwarten, so dass sich für einzelne Gebäude Ansprüche auf passive Schallschutzmaßnahmen dem Grunde nach ergeben.

Nach erfolgter Prüfung der genauen Sachlage können von einzelnen betroffenen Eigentümerinnen beziehungsweise Eigentümern (siehe Kapitel 2.3, Tabelle 3 und 4, schallschutztechnisches Gutachten „Bebauungsplan S-827“) Ansprüche auf Entschädigung für bauliche Schallschutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Voraussetzung für diese Entschädigungsleistung ist eine abzuschließende Vereinbarung mit der Stadt Oldenburg (Fachdienst Städtebau und Stadterneuerung) über diese Ordnungsmaßnahme.

### 5.1.8 Altlasten

Die innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Verdachtsflächen werden dementsprechend gekennzeichnet. Für Altlasten ist nach § 10 Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG) in Niedersachsen die Stadt Oldenburg als Untere Bodenschutzbehörde zuständig.

Aufgrund der historischen Nutzung können sich aus den Nutzungen durch Teilstilllegungen oder Umnutzungen altlastenrelevante Bereiche ergeben haben. Eine abschließende Beurteilung kann nicht abgegeben werden und somit keine Freigabe nach heutigem bodenschutzrechtlichen Standard erfolgen.

Spätestens im Zuge von geplanten Baumaßnahmen wird die Überprüfung eines möglichen Altlastenverdachts erforderlich. Anhand der Ergebnisse können dann im Einzelfall ergänzende Bodenuntersuchungen zur Bestimmung des Gefährdungspotentials sowie als Grundlage einer möglichen ordnungsgemäßen Verwertung/Entsorgung von Aushubmaterial oder von möglichen Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden.

### 5.1.9 Kampfmittel

Laut dem Kampfmittelkataster der Stadt Oldenburg (Stand: 28. November 2017) liegen im Plangebiet keine bekannten Verdachtsflächen vor.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Bombenblindgänger, Panzerfäuste, Minen et cetera) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) - Regionaldirektion Hameln-Hannover - zu benachrichtigen.

### 5.2 Planungsalternativen/Planungsvarianten

Planungsvarianten stehen nicht zur Verfügung.

### 5.3 Örtliche Bauvorschriften

#### 5.3.1 Stellplatzsatzung

Die Anzahl der notwendigen Einstellplätze für Personenkraftwagen (PKW) richtet sich nach den Bestimmungen des § 47 Niedersächsische Bauordnung (NBauO). Gemäß § 47 Absatz 1 Satz 3 NBauO kann die Pflicht zur Bereitstellung entfallen, soweit die Gemeinde durch örtliche Bauvorschrift nach § 84 Absatz 2 NBauO oder durch städtebauliche Satzung die Herstellung von Garagen und Stellplätzen untersagt oder einschränkt.

Der Bebauungsplan liegt in der künftigen Zone 2 der in Aufstellung befindlichen Stellplatzsatzung der Stadt Oldenburg. Hier sollen künftig besondere Wohnbauvorhaben Berücksichtigung finden, die einen geringeren Stellplatzbedarf auslösen als in den Richtzahlen zu § 47 NBauO vorgesehen. Die besonderen Wohnvorhaben, die von Vergünstigungen in der Zone 2 profitieren, sind sowohl Wohnungen in Wohn- und Geschäftshäusern beziehungsweise Wohngebäuden als auch Anlagen, die dem studentischen Wohnen, dem seniorengerechten Wohnen mit ergänzenden Serviceangeboten dienen oder aber auch Wohnbauvorhaben mit einem gemeinschaftlichen Wohnkonzept (Baugemeinschaften).

Da noch nicht klar ist, wann die Satzung beschlossen wird, wird hier gemäß dem Entwurf der Stellplatzsatzung die Zahl der notwendigen Einstellplätze für Wohnungen in Wohngebäuden und Wohn- und Geschäftshäusern wie folgt festgelegt:

0 Einstellplätze            je Wohnung bis 35 Quadratmeter,

0,6 Einstellplätze        je Wohnung ab 35 Quadratmeter Wohnfläche.

Für Wohngebäude der Nutzungsarten

- studentisches Wohnen,
- seniorengerechtes Wohnen,
- Bau- und Wohngemeinschaften

wird die Zahl der notwendigen Einstellplätze gemäß dem Entwurf der Stellplatzsatzung mit 0,3 Einstellplätze je Wohnung festgelegt.

Die Nutzungsarten werden wie folgt beschrieben:

**Studentisches Wohnen** umfasst Studentenwohnheime sowie Studentenwohnanlagen, *die sich in öffentlich-rechtlicher Trägerschaft (Studentenwerk, Bildungsträger) befinden. Im Falle der privaten Trägerschaft bedarf es einer zusätzlichen öffentlich-rechtlichen Absicherung im bauaufsichtlichen Verfahren (zum Beispiel auflösende Bedingung, Bürgschaft, Baulast oder Ähnliches).* Hier sind Studentinnen und Studenten untergebracht, die an einer Bildungseinrichtung immatrikuliert sind und dort eine akademische Ausbildung betreiben oder sich einer hochschulmäßigen Weiterbildung unterziehen. Wohnheime und Wohnanlagen für Auszubildende oder für Teilnehmende an anderen staatlich anerkannten Ausbildungsgängen sind Studentenwohnheimen und Studentenwohnanlagen gleichgestellt.

**Seniorengerechte Wohnungen** stehen Personen fortgeschrittenen Alters zur Verfügung. Die Wohnungen sind barrierefrei ausgestattet. Die Wohnnutzung wird durch seniorenspezifische Serviceangebote (zum Beispiel Hausmeisterservice, Notrufsystem, Schneeräumung et cetera) und Sonderausstattungen (zum Beispiel Halte- und Stützvorrichtungen, Rampen et cetera) ergänzt, die auf die Anforderungen der

Bewohnerinnen und Bewohner, unter anderem aufgrund ihres Gesundheitszustandes oder ihres fortgeschrittenen Alters, abgestimmt sind. Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens beziehungsweise Mitteilungsverfahrens nach NBauO ist in geeigneter Form nachzuweisen, dass seniorengerechte Wohnungen errichtet werden.

**Bau-/Wohngemeinschaften** verfolgen das Ziel, Wohnmöglichkeiten mit gemeinschaftlichen Angeboten zu schaffen. Eine Bau-/Wohngemeinschaft ist dabei zu verstehen als ein Zusammenschluss von Menschen mit einer gemeinschaftlichen Wohnidee. Zu dieser Gemeinschaft gehören der Wunsch und der Wille, gemeinschaftlich wohnen zu wollen. Das Bauvorhaben weist dazu Flächen auf, die dem gemeinschaftlichen Wohnkonzept Rechnung tragen.

Der Nachweis für Einstellplätze kann auch in einer Quartiersgarage erfolgen.

### 5.3.2 Dachbegrünung

Die Festsetzung erfasst Dachflächen von allen Gebäuden (damit auch Carports, Garagen und andere Nebengebäude) mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad. Dies dient, neben einer Durchgrünung und Verbesserung der landschaftlichen Einbindung des Baugebietes, auch der Rückhaltung des anfallenden Regenwassers. Gründächer leisten neben klimatischen und haustechnischen Effekten einen wirksamen Beitrag zur Abflusssdämpfung des anfallenden Regenwassers. Zusätzlich reduzieren sie den Befestigungsanteil eines Grundstückes. Um die Möglichkeiten der Nutzung der Solarenergie nicht unverhältnismäßig einzuschränken, sind in diesen Fällen Abweichungen zulässig.

### 5.4 Sonstige Satzungen

Die Vorgaben der Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb) für Werbeanlagen an Haupt- und Ausfallstraßen ist für den Bereich entlang der Cloppenburg Straße zu berücksichtigen.

## 6. Gewichtung der unterschiedlichen städtebaulichen Belange

Die Stadt Oldenburg möchte die einmalige Chance, eine neue, zentrale Zufahrt zum Klinikum Oldenburg zu schaffen, nutzen. Durch die neue Zufahrt kann der Ziel- und Quellverkehr des Klinikums gebündelt und aus den Wohnquartieren nördlich und südlich des Klinikums herausgebracht werden. Die Stadt erhofft sich, so eine deutliche Entlastung der Straße An den Voßbergen und eine damit verbundene Aufwertung der hier angrenzenden Wohngebiete.

Der neue Standort des Einzelhandelsunternehmens liegt im ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich, so dass die Grundkonzeption des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes befolgt wird.

## 7. Städtebauliche Daten

Sondergebiet: Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel, Wohnen und Gewerbe	circa. 0,7 Hektar
Mischgebiet:	circa. 0,7 Hektar
Allgemeines Wohngebiet:	circa. 0,2 Hektar
Verkehrsflächen:	circa. 0,3 Hektar
Private Grünflächen:	circa. 0,1 Hektar
Gesamtfläche:	circa. 2,0 Hektar

## 8. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung

Es entstehen Verfahrenskosten in üblicher Höhe, die der GSG zu 50 Prozent über den städtebaulichen Vertrag auferlegt werden. Die Kosten für die Planstraße werden im weiteren Verlauf des Vorhabens ermittelt und mit bis zu 230 Euro/Quadratmeter über Städtebaufördermittel finanziert werden können. Es können Ansprüche auf Entschädigung für bauliche Schallschutzmaßnahmen von betroffenen Eigentümerinnen/Eigentümern geltend gemacht werden, deren Kosten ebenfalls aus Städtebaufördermitteln beglichen werden können.

## 9. Gutachten

- Verträglichkeitsgutachten zu einem Erweiterungsvorhaben, Dr. Lademann + Partner, Hamburg, 18. November 2019
- Lärmschutzgutachten zum Neubau eines Aldi-Marktes, Dipl.-Ing. A. Jacobs, Papenburg, 30. September 2019
- Schalltechnisches Gutachten „Bebauungsplan S-827 - östlich Cloppenburger Straße/nördlich Dr.-Schüßler-Straße“, Stadt Oldenburg Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung, Dipl. Phys. Hartmut Lübbers, 29. Januar 2020
- Bericht zum Projekt Nummer 18012, Verkehrsbedeutung einer neuen Verbindungsstraße zwischen der Cloppenburger Straße und der Straße An den Voßbergen, SHP Ingenieure Hannover, März 2018

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) in seiner Sitzung am 28. September 2020 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, 11. November 2020

gezeichnet Krogmann

Landessiegel

---

Der Oberbürgermeister