

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 67 (Lindenhofsgarten)

mit Teilbereich Angebotsplan
mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung

Stand: Entwurf Veröffentlichungsbeschluss, Ausschuss für Stadtplanung und Bauen: 15. Februar 2024
Öffentlichkeitsbeteiligung
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung	4
1.1. Anlass	4
1.2. Ziel der Planung	4
1.3. Vorhabenbeschreibung	5
2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	7
2.1. Lage des Plangebietes	7
2.2. Räumlicher Geltungsbereich	7
3. Planungsrechtliche Situation	7
3.1. Landes- und Regionalplanung	7
3.2. Flächennutzungsplanung	8
3.3. Stadtentwicklungsplanung	8
3.4. Sanierungsgebiet	9
3.5. Einzelhandelsentwicklungskonzept (Fortschreibung 2015)	9
3.6. Bebauungspläne	10
3.7. Landschaftsplanung	10
4. Bestandsbeschreibung	12
4.1. Städtebau	12
4.2. Technische Infrastruktur	12
4.3. Verkehr	12
4.4. Entwässerung	13
4.5. Naturschutz, Landschaftsschutz und Artenschutz	13
4.6. Immissionen	16
4.7. Denkmalschutz	22
4.8. Kampfmittel	23
5. Planinhalte	23
5.1. Art der baulichen Nutzung	23
5.2. Maß der baulichen Nutzung	25
5.3. Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche	26
5.4. Tiefe der Abstandsflächen	27
5.5. Schallschutz	29
5.6. Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage	31
5.7. Verkehrsflächen	31
5.8. Flächen für Stellplätze	32
5.9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	32

5.10.	Grünordnerische Festsetzungen	32
5.11.	Maßnahmen zum Klimaschutz	34
5.12.	Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 84 Absatz 1 Nummer 2 NBauO) für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 67	37
5.13.	Energiekonzept	39
6.	Gewichtung der unterschiedlichen städtebaulichen Belange	39
7.	Städtebauliche Daten	40
8.	Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung	40
9.	Gutachten	40

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1. Anlass

Der Verein für Leibesübungen (VfL) Oldenburg hat sich entschlossen, das Grundstück, auf dem die Jahnhalle stand, einschließlich einer 600 Quadratmeter großen Freifläche zu verkaufen. Das Gebäude war mit seinen laufenden hohen Unterhaltskosten seit langer Zeit unwirtschaftlich. Das Gebäude wurde daher abgerissen. Das angrenzende Grundstück an der Ecke Lindenhofsgarten/Nadorster Straße stellt einen raumbildenden Eckpunkt an der Nadorster Straße dar. Die bisherige Bebauung auf dem Grundstück wurde zwischenzeitlich ebenfalls abgerissen. Mit der Lindenhofsgarten Gesellschaft mit beschränkter Haftung & Compagnie Kommanditgesellschaft (GmbH & Co. KG) wurde ein Investor für das Gelände gefunden, der dort eine neue Bebauung errichten möchte. Die Stadt Oldenburg nutzt die Umstrukturierungen in der Eigentümer- und Bebauungssituation, um die bisher als Sportplatz genutzte Freifläche hinter der Jahnhalle zu einer öffentlich zugänglichen Parkfläche umzuwandeln.

Im Jahr 2017 hat der Rat der Stadt Oldenburg das Sanierungsgebiet „Untere Nadorster Straße“ förmlich festgelegt, dass durch das Bund-Länder-Förderprogramm „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne“ gefördert wird. Ziel des Sanierungsverfahrens soll die städtebauliche Aufwertung des Gebietes bis zum Ende der Laufzeit am 31. Dezember 2030 sein. Dafür wurde gemeinsam mit dem Sanierungsbeirat ein Rahmenplan erarbeitet, der Ziele und Maßnahmen für die weitere Entwicklung des Sanierungsgebietes definiert. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 67 (Lindenhofsgarten) werden Ziele der Rahmenplanung und damit auch die Weiterentwicklung des gesamten Sanierungsgebietes verfolgt.

1.2. Ziel der Planung

Planungsziel ist somit die Entwicklung einer qualitativvollen Bebauung, die zur Aufwertung des Stadtgebietes im Bereich untere Nadorster Straße beiträgt. Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es einen vorhabenbezogenen Teilbereich. In diesem sollen zwei dreistöckige Wohngebäude sowie ein Wohn- und Geschäftshaus errichtet werden. In den oberen Geschossen sind Wohnungen geplant, im unteren Geschoss soll ein Lebensmittelmarkt zur Verbesserung der Nahversorgung im Quartier angesiedelt werden. Das bestehende Gebäude Nadorster Straße 89 mit einer Spielhalle im Erdgeschoss ist zur städtebaulichen Beordnung und als potenzielle Erweiterungsfläche der Neubauten Bestandteil des Geltungsbereiches.

Mit der Aufgabe der Sportnutzung im Plangebiet besteht die seltene Möglichkeit, eine bestehende, von Bebauung umgebene Freifläche in zentraler Lage des Stadtteils umzunutzen. In diesem Zusammenhang möchte die Stadt Oldenburg die Chance nutzen, die in der Rahmenplanung für das Sanierungsgebiet „Untere Nadorster Straße“ festgelegte Aufwertung und Qualifizierung des in diesem Stadtteil dringend benötigten öffentlichen Grünraumes umzusetzen und die Verknüpfung mit dem umliegenden Quartier her-

zustellen. Dafür soll das bisherige Sportplatzgelände als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) für die Naherholung entwickelt und gestaltet werden. Entsprechend der Sanierungsplanung „Untere Nadorster Straße“ kann sich die Erhaltung der Grünzone als innerörtlicher Freiraum sehr positiv auf das Wohnumfeld und das soziale Leben im Quartier auswirken. Voraussetzung hierfür ist eine attraktive Anbindung an das Umfeld durch geöffnete räumliche Strukturen, die durch verschiedene Zuwegungen erfolgen soll.

Zur planerischen Koordination einer raumverträglichen Entwicklung des künftigen Plangebietes werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 67 geeignete Festsetzungen zur Berücksichtigung der Anforderungen des Immissionsschutzes (Verkehrslärm) getroffen. Um die vorgesehene Bebauung zu ermöglichen, sind zudem Abweichungen von den Grenzabständen gemäß Niedersächsischer Bauordnung erforderlich. Zur städtebaulichen Steuerung einer aufeinander abgestimmten Bau- und Grundstücksgestaltung werden örtliche Bauvorschriften festgelegt. Um sicherzustellen, dass es in dieser repräsentativen Lage nicht zu städtebaulichen Fehlentwicklungen kommt, wird im Bereich der Neubauten ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Zudem werden durch ökologische Festsetzungen die Ziele des Klimaschutzes durch Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften berücksichtigt.

Wird ein Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt, kann bei Wiedernutzbarmachung von Flächen, bei Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Das vorliegende Plangebiet ist großflächig versiegelt und von Bebauung umgeben, so dass es sich um eine Innenentwicklung handelt. Eine förmliche Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht sind daher im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erforderlich. Mögliche Umweltkonflikte, insbesondere hinsichtlich des Natur- und Artenschutzes sowie der Immissions-situation, werden jedoch unabhängig von einer förmlichen Umweltprüfung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes untersucht und bewertet.

1.3. Vorhabenbeschreibung

Städtebaulicher Entwurf:

Im Hinblick auf die immer knapper werdenden Bauflächen in zentraler Lage sieht die Planung vor, die bisher überwiegend eingeschossige Bauweise durch eine mehrgeschossige Bauweise zu ersetzen. Die bisherigen Nutzungen (Sporthalle und Gastronomie) wurden ausgelagert beziehungsweise abgebrochen, um hier ein neues Quartier mit Wohnraum und Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf zu schaffen. Die nördlich der Vorhabenplanung gelegene Grünfläche soll als öffentlicher Park umgestaltet werden. Durch ein Geh- und Fahrrecht von der Straße Lindenhofgarten über das neue Quartier soll der Park gut angebunden sein. Die Nähe zur neuen, ruhig gelegenen Parkanlage stärkt die Attraktivität des Quartiers.

Das geplante Quartier gliedert sich in die drei Gebäude A, B und C, wobei Gebäude A und B miteinander verbunden sind. Die dreigeschossigen Gebäude passen sich in Größe und Höhe an die umliegenden Gebäude an. Unterirdisch, unter und zwischen den drei Gebäuden, ist eine Parkgarage

vorgesehen, die von den Bewohnerinnen und Bewohnern, Angestellten und Kunden des Ladengeschäftes und Besuchern genutzt werden kann. In der Parkgarage sowie im Bereich der Außenanlagen sind verschiedene Systeme für das Abstellen von Fahrrädern vorgesehen. Es sollen Sharing-Systeme für die Stärkung einer nachhaltigen Mobilitätskultur etabliert werden, welche das Potenzial für eine nachhaltige Mobilität in der zentralen Lage heben können.

Nutzungskonzept:

Im Gebäude C ist ein Verbrauchermarkt mit einem Bäckereicafé im Erdgeschoss geplant. In den oberen Geschossen sollen 21 Wohnungen oder eventuell weitere Gewerbeflächen entstehen. In Gebäude A sollen 20 Wohnungen und in Gebäude B 20 Wohnungen entstehen. In der Tiefgarage wird es etwa 50 Personenkraftwagen (PKW)-Stellplätze, darunter zwei Behinderten-Stellplätze und zwei Car-Sharing-Stellplätze geben. Außerdem können in der Tiefgarage zusätzlich etwa 76 Fahrräder und fünf Lastenräder abgestellt werden. Im Außenbereich können weitere 52 Fahrräder geparkt werden.

Äußere Gestaltung:

Das Gebäude C erhält eine großflächig geöffnete Erdgeschossfassade und darüber eine Lochfassade¹. Eine partielle Giebelarchitektur ist vorgesehen. Die Gebäude A und B sollen in Putzfassade mit gegliederter Sockelzone und rotem Mansarddach (oben Flachdach) errichtet werden. Die Gebäudeansicht zum Lindenhofsgarten hin wird ebenfalls mit gegliederter Sockelzone und Satteldach errichtet. Es werden einzelne Baukörper mit rückversetzten Gliederungselementen erstellt. Diese Gliederungselemente werden bis ins Dachgeschoss hochgeführt. In der Passage zum Treppenhaus zwischen Gebäude A und B ist eine transparente Verglasungszone vorgesehen.

Erschließungskonzept:

Die Erschließung wird sowohl von der Nadorster Straße aus als auch vom Lindenhofsgarten erfolgen. Von der Nadorster Straße aus gibt es eine öffentliche Zuwegung bis zum Park, über die die Anlieferung für den Nahversorger vorgesehen ist. Die Einfahrt zur Tiefgarage ist von der Straße Lindenhofsgarten aus zu erreichen. Von hier aus führt der Weg zwischen den Gebäuden zu den jeweiligen Eingängen von Gebäude A und B und zum Hintereingang von Gebäude C. Der Eingang zum Nahversorger ist am Vorplatz an der Straßenecke Lindenhofsgarten/Nadorster Straße.

Entwässerungskonzept:

Das Oberflächenwasser, das oberhalb der Tiefgaragendecke anfällt, wird mit Hilfe eines Systems, wie zum Beispiel Optigrün, gesammelt und in Sammelleitungen einer geschlossenen Rigole zugeführt, um dann gedrosselt in

¹ Mit Lochfassade wird in der Architektur eine durch Fensteröffnungen gegliederte Fassade beschrieben.

den Mischwasserkanal an der Straße Lindenhofsgarten eingeleitet zu werden. Das anfallende Dachflächenwasser wird ebenso über Sammelleitungen der Rigole zugeführt.

Energiekonzept:

Die Energieversorgung des Quartiers wird entsprechend der jeweiligen Nutzungsanforderungen der unterschiedlichen Nutzungsbereiche in ein zentrales Energiekonzept eingebunden. Es sind Maßnahmen zur Energieeinsparung, Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien geplant, um die klimarelevanten Treibhausgas-Emissionen weitestgehend zu reduzieren. Das Ziel ist der Verzicht auf fossile Energieträger. Dies soll über eine Kombination aus Wärmerückgewinnung aus der Ladeneinrichtung (Kälte), Wärmeerzeugung über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, Solarthermie und Photovoltaik erreicht werden.

Außenanlagen und Begrünung:

An der Straßenecke Nadorster Straße/Lindenhofsgarten entsteht durch die neue Bebauung eine Platzsituation vor dem Eingang des Nahversorgers. Die bestehenden Einzelbäume rahmen den Bereich ein und bieten so Aufenthaltsqualität. Direkt angrenzend an das Plangebiet gibt es einen geschützten Landschaftsbestandteil (Rosskastanie), dieser wird erhalten und der Kronentraufbereich nicht überbaut. Für die Einfriedung der Grundstücke und die Abgrenzung zum Park werden Hecken gepflanzt. Die nicht befestigten und nicht bepflanzten Flächen werden als Rasenflächen angelegt. Zudem werden 20 Prozent der Fassaden sowie flach geneigte Dachflächen begrünt.

2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

2.1. Lage des Plangebietes

Das circa 0,9 Hektar große Plangebiet befindet sich in zentraler Lage des Stadtteils Nadorst zwischen dem Ehnerviertel und der unteren Nadorster Straße nördlich des Gertrudenfriedhofs.

2.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 67 umfasst die Flurstücke 58/2, 58/1, 2818/59, 2823/53, Flur 4, der Gemarkung Oldenburg. Teilweise sind auch die Flurstücke 1931/60, 60/1, 53/1, 58/8, 58/7, 2265/59, 2825/58, 2265/59 im Geltungsbereich.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1. Landes- und Regionalplanung

Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen wurde 2017 im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt Nummer 20/2017, Seite 378, neu bekanntgemacht. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend den lokalen Gegebenheiten

zu beachten beziehungsweise zu berücksichtigen. Die Stadt Oldenburg wird darin als Oberzentrum festgelegt (LROP 2.2 05, Satz 4).

Die Funktionen der Oberzentren sind dabei zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen zu sichern und zu entwickeln.

Hierzu zählen laut Begründung neben der Stärkung der lokalen Siedlungsschwerpunkte, der Zentren und der Ortskerne auch die bedarfsorientierte, funktionsgerechte, kostensparende und umweltverträgliche Befriedigung der Raumansprüche. Ebenso sollen Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben, um die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen auszuschöpfen.

Das Planungsziel der Nachnutzung einer zentral gelegenen, gut angebundenen Fläche für Wohnen, Nahversorgung und Dienstleistungen entspricht damit den Zielen der Landesplanung.

3.2. Flächennutzungsplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 1996 der Stadt Oldenburg, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 6. Juni 2014, sind für die nähere Umgebung entlang der Nadorster Straße gemischte Bauflächen dargestellt. Im rückwärtigen Bereich sind Wohnbauflächen ausgewiesen. Gemäß § 8 Absatz 2 Baugesetzbuch sind die Bebauungspläne aus dem vorbereitenden Bauleitplan zu entwickeln. Mit der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten und urbanen Gebieten im vorliegenden Bebauungsplan wird diesem Entwicklungsgebot entsprochen. Für die öffentliche Grünfläche erfolgt eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13 a Absatz 2 Nummer 2 BauGB.

3.3. Stadtentwicklungsplanung

In der Bauleitplanung ist das Stadtentwicklungsprogramm 2025 (step2025) zu berücksichtigen. Demnach ist eine Förderung des Wohnens vorrangig in der Innenstadt, innerhalb des Autobahnringes und entlang der Stadtteilzentren vorgesehen. Eine qualitätsvolle Nachverdichtung soll dort, wo Infrastruktureinrichtungen erreichbar und vorhanden sind, angesiedelt werden. Dabei ist ein ausgewogenes Wohnangebot für verschiedene Nachfragegruppen unter der Berücksichtigung von bezahlbarem Wohnraum bereitzustellen. Auch sollen autofreie Quartiere unterstützt werden. Das auf dem step2025 aufbauende Wohnkonzept 2025 konkretisiert dieses Leitziel „Neues Wohnen in der Mitte“. Das Plangebiet liegt innerhalb des Autobahnringes und ist an das Verkehrsnetz sowie an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Auch befinden sich Infrastruktureinrichtungen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs in erreichbarer Nähe. Mit dem Beschluss des Rates der Stadt Oldenburg vom 29. Juni 2020 müssen bei Bauleitplanungen auf privaten Grundstücken 30 Prozent der geplanten Wohnungen für preiswerten Wohnraum vorgesehen werden. Dies ist für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 67 zu beachten, da auf einem Grundstück mehr als fünf Wohnungen entstehen und zeitgebunden eine Mietpreisbindung auf zehn Jahre und für die Belegungsbindung auf 20

Jahre erfolgt. Ziel ist es, durch diese verbindliche Quotenregelung eine soziale Vielfalt der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner zu schaffen und zu erhalten. Aufgrund der in den letzten Jahren gestiegenen Einwohnerzahlen besteht in der Stadt ein städtebauliches Interesse an der Siedlungsentwicklung zur Bereitstellung eines vielfältigen Wohnraumangebotes, das den Bedürfnissen der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen Rechnung trägt. Insbesondere das Nachfragepotenzial nach preiswertem Wohnraum in Oldenburg ist hoch. Die rechtliche Absicherung dieser Quote erfolgt in einem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Oldenburg und dem Vorhabenträger.

Mit der vorliegenden Planung wird diesen Zielen entsprochen.

3.4. Sanierungsgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Untere Nadorster Straße“. Ziel des Sanierungsverfahrens soll die Behebung der Missstände im Sanierungsgebiet sein. Dafür wurde gemeinsam mit dem Sanierungsbeirat ein Rahmenplan erarbeitet, der Ziele und Maßnahmen für die weitere Entwicklung des Sanierungsgebietes definiert. Mit den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 67 werden Ziele der Rahmenplanung und damit auch die Weiterentwicklung des gesamten Sanierungsgebietes verfolgt.

Folgende Ziele der Rahmenplanung werden durch den Bebauungsplan verfolgt und konkretisiert:

- Modernisierung des Wohnungsbestandes,
- Schaffung von Wohnungen für Senioren und Familien,
- Ausweitung des Angebotes im Bereich „Nahversorgung“,
- Erhaltung und Entwicklung des Einzelhandels-/Dienstleistungsbesatzes/ Sicherung eines attraktiven Nutzungsmixes im gesamten Stadtgebiet,
- Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches,
- Konzentration von Neuansiedlungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches,
- Aufwertung des Wohnumfeldes durch Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden und öffentlichen Flächen,
- Aufwertung des Wohnumfeldes durch die Anlage/Erschließung von Plätzen und Grünflächen,
- Modernisierung bestehender öffentlicher Räume,
- Schaffung kleiner öffentlicher Plätze zum Verweilen und für Aktivitäten, Verbesserung der Aufenthaltsqualität innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches,
- Erschließung des Sportplatzes Lindenhofsgarten als öffentliche Freifläche,
- Anlage von kleineren Plätzen und Grünflächen als Orte zum Verweilen und für Aktivitäten.

3.5. Einzelhandelsentwicklungskonzept (Fortschreibung 2015)

Das Plangebiet liegt nach dem Einzelhandelsentwicklungskonzept 2015 (EEK) der Stadt Oldenburg im zentralen Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Typ B, Nadorster Straße Süd. Gemäß Zielsetzungen des Konzeptes

sind in diesem Bereich sämtliche Sortimente unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit zulässig. Gemäß den Empfehlungen zum Einzelhandelskonzept sollten die bestehenden Leerstände durch neue Magneteeinrichtungen wiederbelebt werden. Dabei kann eine Zusammenlegung benachbarter Immobilien eine Möglichkeit sein, um neue angemessene Flächenumschnitte zu erreichen. Städtebaulich sollte der Abriss und Neubau der teilweise stark sanierungsbedürftigen Gebäude erfolgen. Der öffentliche Raum bedarf einer qualitativen und gestalterischen Verbesserung.

Mit der vorliegenden Planung wird diesen Zielen entsprochen.

3.6. Bebauungspläne

Für den Bereich entlang der Nadorster Straße gilt der Fluchtlinienplan Nummer 122. Zudem wurde am 19. Juli 2021 ein Aufstellungsbeschluss zur Steuerung von Vergnügungsstätten gefasst. Darüber hinaus liegt kein verbindlicher Bebauungsplan für das Plangebiet vor.

3.7. Landschaftsplanung

Landschaftsrahmenplan:

Gemäß den Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes der Stadt Oldenburg (2016) wird das Plangebiet von Industrie- und Gewerbeflächen (weitgehend ohne Bedeutung), Einzel- und Reihenhausbauung (geringe Bedeutung) und einer Sport-/Spiel-/Erholungsanlage (geringe bis mittlere Bedeutung) eingenommen (Karte 1a: Arten und Biotope).

Nach Angaben der Karte 2 (Landschaftsbild) handelt es sich um eine Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung, in dessen Randbereichen Einzelbäume als typische und landschaftsbildprägende Elemente und Eigenschaften dargestellt werden. Es wird die Landschaftsbildeinheit A29 „Sportplatz Lindenhofgarten“ dargestellt, die aufgrund ihres bemerkenswerten Baumbestands und Gartenflächen über eine mittlere Bedeutung verfügt.

Gemäß Karte 4 (Klima und Luft) handelt es sich bei dem Großteil des Plangebietes um Bereiche mit beeinträchtigter/gefährdeter Funktionsfähigkeit von Klima und Luft. Diese verfügen über eine geringe bis sehr geringe Bedeutung für Klima und Luft. Der Sportplatz wird als Bereich mit besonderer Funktionsfähigkeit von Klima und Luft dargestellt. Dieser Bereich verfügt über eine sehr hohe bis hohe Bedeutung für Klima und Luft.

Im Plangebiet ist gemäß des vorgesehenen Zielkonzeptes (Karte 5) eine umweltverträgliche Nutzung anzustreben. Der bisherige Sportplatz hat eine höhere Bedeutung und wird im Rahmen der Umstrukturierung als Freifläche erhalten beziehungsweise in seiner ökologischen Qualität verbessert.

In Karte 6 (Schutz, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft) wird ein geschützter Landschaftsbestandteil (GLB 1) dargestellt. Dabei handelt es sich um zu schützende Gehölzbestände (hier: Kastanie). Dessen Kronentraufbereich wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan geschützt.

Landschaftsplan:

Der Landschaftsplan der Stadt Oldenburg (1994) stellt für den Geltungsbereich in Karte 1 (Boden - Zustandsbeschreibung/-bewertung) einen Bereich mit hoher Versiegelung (über 70 Prozent) und damit einen Bereich mit eingeschränkter Bedeutung für das Schutzgut Boden dar. Dementsprechend wird auch die Grundwasserneubildung als sehr stark eingeschränkt eingestuft (Karte 2 - Wasser - Zustandsbeschreibung/-bewertung). Der Bereich ist damit von eingeschränkter Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

Gemäß Karte 3 (Klima und Luft - Zustandsbeschreibung/-bewertung) handelt es sich zudem um einen stark überwärmten Bereich und damit um einen Bereich mit eingeschränkter Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft.

Nach Angaben der Karte 4.1 (Arten und Lebensgemeinschaften - Bestandsbewertung Flora/Vegetation) handelt es sich beim Plangebiet um einen Bereich mit wahrscheinlich eingeschränkter Bedeutung für Flora/Vegetation. Die Karte 4.2 1 (Arten und Lebensgemeinschaften - Bestandsbewertung Fledermäuse) stuft den Geltungsbereich als von wahrscheinlich eingeschränkter Bedeutung für Fledermäuse ein. Für die Artengruppen Brutvögel (Karte 4.3), Kriechtiere (Karte 4.4), Lurche (Karte 4.5) und Libellen (Karte 4.6) sowie Laufkäfer (Karte 4.8) wird eine wahrscheinlich eingeschränkte Bedeutung dargestellt. Der Bereich verfügt für Heuschrecken über eine mittlere Bedeutung (Karte 4.7). Insgesamt wird dem Geltungsbereich die Wertstufe C1 und damit eine eingeschränkte Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaft zugewiesen (Karte 4.9).

Gemäß Karte 5.1 (Vielfalt, Eigenart und Schönheit) handelt es sich bei dem Plangebiet um einen Mischbereich mit geringem Freiraumanteil ohne besondere Prägung. Es handelt sich demnach um einen Bereich von eingeschränkter Bedeutung für Vielfalt, Eigenart und Schönheit.

Nach Angaben der Karte 6 (Landschaftsentwicklung - Ziele und Maßnahmen) werden grundlegende Ziele des besiedelten Bereichs verfolgt. Für das Plangebiet ist die Entwicklung der Gestaltqualität der Straßenräume, Entsiegelung und Begrünung sowie die Entwicklung von straßenunabhängigen Grünverbindungen und stadtklimatisch bedeutsamer Strukturen der Mischbereiche anzustreben.

Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche/Schutzgebiete:

Festgelegte beziehungsweise geplante Schutzgebiete (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Europäische Vogelschutzgebiete (EU-Vogelschutzgebiete), Flora-Fauna-Habitat-Gebiete et cetera) liegen im Geltungsbereich nicht vor.

Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzt die „Kastanie an der Nadorster Straße 93 im Lindenhofgarten“ (OL-S 6.3) an. Diese ist gemäß der „Satzung zum Schutze von Gehölzbeständen in der Stadt Oldenburg (Oldb)“ als geschützter Landschaftsbestandteil geschützt. Aufgrund der Lage des Baumes außerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Planung sowie der getroffenen grünordnerischen Festsetzungen zum Schutz von Gehölzen

und der ebenfalls festgesetzten Schutzfläche zum Schutz des Wurzelbereichs sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen des geschützten Landschaftsbestandteils zu erwarten.

4. Bestandsbeschreibung

4.1. Städtebau

Innerhalb des Plangebietes befanden sich bis zum Abriss im Jahr 2022 die Sporthalle des Vereins für Leibesübungen (VfL) Oldenburg (Jahnhalle), zwei zuletzt gastronomisch genutzte Gebäude sowie ein Billard- und Dartcenter. Im Plangebiet bestehen noch das derzeit von einer Spielhalle genutzte Gebäude Nadorster Straße 89 sowie die ehemals als Sportplatz genutzte Freifläche im rückwärtigen Bereich.

Das Umfeld des Plangebietes ist entlang der Nadorster Straße durch eine gewerbliche Nutzung mit Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie geprägt. Die Verdichtung ist hier mit teils bis zu viergeschossiger Bebauung ausgeprägt. In den oberen Geschossen befinden sich zumeist Wohnungen und Büros. An der Straße Lindenhofsgarten befinden sich Wohngebäude mit zwei bis drei Vollgeschossen.

4.2. Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Telekommunikation erfolgt über den Anschluss an das örtlich vorhandene Leitungsnetz. Die Lage der gegebenenfalls neu zu verlegenden Hausanschlüsse wird im Zuge der Ausführungsplanung mit den Leitungsbetreibern abgestimmt.

4.3. Verkehr

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Bushaltestelle „Bürgereschstraße“ befindet sich direkt auf Höhe des Plangebietes an der Nadorster Straße. Von hier aus sind zahlreiche Linien des Stadt- und Umlandverkehrs erreichbar.

Nicht motorisierter Individualverkehr (NMIV)

Die Erschließung des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer erfolgt über die Straße Lindenhofsgarten und Nadorster Straße. Zudem kann die öffentliche Grünfläche über verschiedene Wegeverbindungen erreicht werden.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Anbindung des Plangebietes an das städtische Verkehrsnetz erfolgt über die Straße Lindenhofsgarten und Nadorster Straße.

4.4. Entwässerung

Das Oberflächenwasser, das oberhalb der Tiefgaragendecke anfällt, wird mit Hilfe eines Systems, wie zum Beispiel ein Retentionsdach, gesammelt und in Sammelleitungen einer geschlossenen Rigole zugeführt, um dann gedrosselt in den Mischwasserkanal an der Straße Lindenhofsgarten eingeleitet zu werden. Das anfallende Dachflächenwasser wird ebenso über Sammelleitungen der Rigole zugeführt. Im Bereich des urbanen Gebietes 2 (Bestandsbebauung) wird das Oberflächenwasser in den Mischwasserkanal an der Nadorster Straße eingeleitet.

4.5. Naturschutz, Landschaftsschutz und Artenschutz

Eingriffe in Natur und Landschaft

Wird ein Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt, kann bei Wiedernutzbarmachung von Flächen, bei Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Absatz 1 BauGB durchgeführt werden. Das vorliegende Plangebiet ist großflächig versiegelt und von Bebauung umgeben, so dass es sich um eine Innenentwicklung handelt.

Die zulässige Grundfläche umfasst eine Fläche deutlich unter 20.000 Quadratmeter. Nach § 13a BauGB ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die eine Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmeter aufweisen, eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Absatz 4 BauGB nicht erforderlich, sofern auch ein konkretes umweltverträglichkeitsprüfungspflichtiges Vorhaben nicht vorbereitet wird. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Eine förmliche Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht sind daher im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erforderlich. Mögliche Umweltkonflikte, insbesondere hinsichtlich des Natur- und Artenschutzes sowie der Immissionssituation, werden jedoch unabhängig von einer förmlichen Umweltprüfung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes untersucht und bewertet.

Aktueller Zustand

Der Geltungsbereich zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 67 liegt inmitten des dicht besiedelten Stadtgebietes. Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Stadtteil Nadorst, an der Ecke Nadorster Straße zu der Straße Lindenhofsgarten.

Durch das Büro Mumm & Partner wurde im Jahr 2020 eine Bestandserhebung der Biotoptypen durchgeführt. Diese wurde durch Diekmann • Mosebach & Partner zeichnerisch umgesetzt und ist den Anlagen zu entnehmen. In diesem Rahmen wurde im Südwesten des Geltungsbereichs ein sonstiger Magerrasen nachgewiesen. Dieser Biotoptyp gilt als gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gesetzlich geschützt, sofern eine Min-

destfläche von 100 Quadratmeter und eine Breite von 4 bis 5 Metern erreicht werden. Dies ist vorliegend nicht der Fall, sodass die Fläche nicht dem Schutz gemäß § 30 BNatSchG unterliegt.

Innerhalb des Plangebietes befanden sich bis zum Abriss im Jahr 2022 die Sporthalle des Vereins für Leibesübungen (VfL) Oldenburg (Jahnhalle), zwei zuletzt gastronomisch genutzte Gebäude sowie ein Billard- und Dartcenter. Das Gebäude an der Nadorster Straße unterliegt der gewerblichen Nutzung. Auf dem dazugehörigen Vorplatz befinden sich fünf gut entwickelte Bäume der Gattung Ahorn mit Stammdurchmessern von 0,3 bis 0,4 Metern. Die westliche und nordwestliche Begrenzung des Sportplatzes ist durch Großbäume mit Stammdurchmessern von 0,4 Meter gekennzeichnet, es handelt sich vor allem um die Arten Buche, Ahorn und Birke. Die nordöstliche Begrenzung ist mit einer hochgewachsenen Buchenhecke bestanden, diese hat in etwa die Maße 2,50 Meter Höhe, 2,50 Meter Tiefe und 30 Meter Länge. Die unmittelbar anliegenden Flurstücke sind mit gemischter Wohn- und Gewerbebebauung mit zugehörigen neuzeitlichen Ziergärten und gepflasterten Parkplätzen bestanden.

Unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich die „Kastanie an der Nadorster Straße 93 im Lindenhofgarten“ (OL-S 6.3). Diese ist gemäß der „Satzung zum Schutze von Gehölzbeständen in der Stadt Oldenburg (Oldb)“ als geschützter Landschaftsbestandteil geschützt.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Sportplatz:

Es erfolgt eine Umnutzung des bisherigen Sportplatzes zu einer der Öffentlichkeit zugänglichen Parkanlage. Um eine zweckmäßige und attraktive Gestaltung der Fläche zu ermöglichen, sind verschiedene Nutzungen zulässig (zum Beispiel begrünte und bepflanzte Flächen, Wasserflächen, Plätze und Wege aus wasserdurchlässigen Materialien, Geräte für Bewegungsplätze et cetera).

Es erfolgt daher die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit überlagernder Festsetzung einer Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 b) BauGB. Der bereits vorhandene Gehölzbestand ist zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen aufgrund einer Befreiung sind auf dem Grundstück durch Neuanpflanzungen von standortheimischen Laubbäumen auszugleichen.

Jahnsporthalle und Rundbunker:

Die Jahnsporthalle und der Rundbunker wurden zwischenzeitlich - nach einer artenschutzfachlichen Prüfung zum Gebäudeabriss (Doktor Marc Reichenbach - Ökologie in Planung und Forschung 2021) - abgerissen. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden beide Gebäude vollständig begangen und auf Spuren von Fledermausbesatz und Vogelnestern untersucht. Vorhandene Hohlräume wurden mittels Endoskops untersucht.

Zusätzlich wurden zur Überprüfung auf aktuell besetzte Fledermausquartiere im Juni und Juli an zwei Terminen Erfassungen durchgeführt. Die Erfassung wurde mit Hilfe von Ultraschall-Detektoren und Sichtbeobachtungen durchgeführt. Im Zuge der Fledermauskartierungen wurden zudem Daten zum Vorkommen von Brutvögeln erhoben. Im Ergebnis konnten bei Untersuchung der Jahnsporthalle und des Rundbunkers keine Spuren von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vogelarten festgestellt werden. Hinweise auf Fledermausquartiere ergaben sich nicht. Festgestellt wurde jedoch, dass der Sportplatz von außen einfliegenden Fledermäusen als Jagdgebiet genutzt wird. Diese Nutzungsmöglichkeit besteht mit Umsetzung des vorliegenden Vorhabens weiterhin.

Einzelbäume:

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich mehrere Einzelbäume. Die fünf älteren Einzelbäume direkt an der Straße Lindenhofsgarten werden zum Erhalt festgesetzt. Zudem sind bei Bauarbeiten Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

Direkt an der Geltungsbereichsgrenze steht zudem eine als Landschaftsbestandteil geschützte Rosskastanie. Es wird eine entsprechende Schutzfläche zum Schutz des Wurzelbereichs festgesetzt. Daher sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen des geschützten Landschaftsbestandteils zu erwarten.

Tiefgarage:

Unterhalb der Gebäude ist die Anlage einer Tiefgarage geplant. Im Zuge der Umsetzung ist hierfür vom Erfordernis einer Grundwasserabsenkung auszugehen, für die eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen ist. Es sind Aussagen darüber zu treffen, ob es zu negativen Auswirkungen auf die Gehölzstrukturen im Absenktrichter der Grundwasserabsenkung kommt. Darüber hinaus sind - sofern erforderlich - Vermeidungsmaßnahmen, zum Beispiel für den Schutz von Gehölzen, zu benennen (unter anderem Bewässerungskonzept), um erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen.

Mit den oben genannten Maßnahmen werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend berücksichtigt.

Berücksichtigung von Natur und Landschaft/Artenschutz

§ 44 Bundesnaturschutzgesetz 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 (Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der EG-Verordnung Nummer 318/2008 in der Fassung vom 31. März 2008 zur Änderung der EG-Verordnung Nummer 338/97 aufgeführt sind, Tier- und

Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten, besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten der Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV). Danach ist es verboten,

- *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,*
- *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, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören und*
- *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Zwar richten sich diese Verbote nicht unmittelbar an die planende Stadt, da mit dem Bebauungsplan in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 BNatSchG sind demnach bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vorzubeugen, ist die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung während des Fortpflanzungszeitraums vom 1. März bis zum 1. August unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

Die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind demnach nicht einschlägig.

4.6. Immissionen

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, sodass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird.

Aufgrund der Lage an der nördlichen Einfallstraße (Nadorster Straße) in die Innenstadt wirken auf das Plangebiet Verkehrslärmimmissionen ein, die zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse im Rahmen der Bauleitplanung zu betrachten sind. Die Nutzung der innerhalb des Plangebiets geplanten Gewerbenutzung (Nahversorger) sowie die Nutzung einer geplanten Tiefgarage für Mitarbeiterinnen/Mitarbeiter und Kundinnen/Kunden sind schalltechnisch als Gewerbelärm zu betrachten. Auch die Tiefgaragennutzung durch Anwohnerinnen/Anwohner ist zu betrachten. Anlässlich dessen wurde durch die DEKRA Automobil GmbH (DEKRA) eine schalltechnische Untersuchung erstellt, in der die durch das Vorhaben hervorgerufenen Schallimmissionen sowie die von den umgebenen Straßen einwirkenden Immissionen untersucht wurden.

Gewerbelärm

Eine Gewerbenutzung findet im Plangebiet durch den geplanten Nahversorger statt. Im schalltechnischen Gutachten der DEKRA sind die Geräuschemissionen dieser gewerblichen Nutzung gemäß der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) untersucht worden. Relevante Immissionsbelastungen sind von der nördlich im Plangebiet vorgesehenen Anlieferung und den PKW-Geräuschen an der südlichen Tiefgaragenzufahrt zu erwarten. Die Immissionsprognose hat ergeben, dass die Immissionsrichtwerte im Plangebiet und in der Nachbarschaft für den Tagzeitraum (6 Uhr bis 22 Uhr) auch unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung unterschritten werden. Eine gewerbliche Nachtnutzung (22 Uhr bis 6 Uhr) des Nahversorgers ist aufgrund der zu erwartenden Lärmbelastungen nicht zulässig. Eine gewerbliche Nutzung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist zur Nachtzeit nicht vorgesehen und aus schalltechnischer Sicht nicht verträglich mit den geplanten und umgebenden Wohnnutzungen. Entsprechende Nutzungszeitenregelungen können nicht im Bebauungsplan getroffen werden, sondern sind anderweitig sicherzustellen. Unter diesen Voraussetzungen, die dem Vorhaben der Lindenhofgarten GmbH & Co. KG entsprechen, stehen hinsichtlich gewerblicher Immissionen keine Bedenken gegen die vorliegende Planung.

Tiefgaragennutzung durch Anwohnerinnen und Anwohner (Anlagenlärm)

Durch die Nutzung der Tiefgarage durch Anwohnerinnen und Anwohner werden die Orientierungswerte der Deutsches Institut für Normung (DIN) 18005 beziehungsweise die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags unterschritten. Im Nachtzeitraum können im Einfahrtsbereich zur Tiefgarage die anlagenbezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 beziehungsweise der Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschritten werden. Im DEKRA-Gutachten ist für die lauteste Nachtstunde an der Südfassade der Neubebauung (Gutachten Immissionsort (IO) 2: Haus C) und am Wohnhaus Lindenhofgarten 1 (Gutachten IO 3) ein A-bewerteter Beurteilungspegel von 47 Dezibel (dB(A)) beziehungsweise von 44 dB(A) prognostiziert worden. Der nächtliche anlagenbezogene Orientierungswert der DIN 18005 beziehungsweise der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 45 dB(A) für urbane Gebiete wird somit um 2 dB(A) und für allgemeine Wohngebiete (40 dB(A)) um 4 dB(A) überschritten. Die Nutzung der Fläche für Wohnbebauung ist

städtebauliches Ziel der Stadt, um der Nachfrage nach Wohnraum in zentraler Lage gerecht zu werden und eine sinnvolle Nachnutzung für das derzeit brachliegende Gelände zu ermöglichen. Mit einer Wohnnutzung steht auch ein Stellplatzbedarf in Verbindung. Als Maßnahme zur Lärminderung soll die Tiefgaragenzufahrt gemäß Erschließungsplan zudem eingehaust werden. Dadurch wird die Lärmbelastung der Anwohnerinnen und Anwohner gegenüber einer offenen, oberirdischen Stellplatzanlage bereits deutlich reduziert. Denkbar ist zudem die Änderung des Straßenbelages im Bereich der Tiefgaragenzufahrt. Dies kann jedoch nicht im Bebauungsplan festgelegt werden. Für die Zufahrt zur Tiefgarage bietet sich nur der vorgesehene Bereich an. Die Nadorster Straße ist aufgrund der hohen Verkehrsströme aus Gründen der Verkehrssicherheit und des Verkehrsflusses nicht für eine Tiefgaragenzufahrt geeignet. Der Kreuzungsbereich an der Straße Lindenhofgarten eignet sich ebenfalls nicht für eine Tiefgaragenzufahrt, da die von der Nadorster Straße einbiegenden Verkehre nicht einsehbar sind und die Bäume am Lindenhofgarten erhalten werden sollen. Eine Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 nachts wäre nur gegeben, wenn rechnerisch nicht mehr als zwei PKW-Bewegungen in der lautesten Nachtstunde stattfinden würden. Dies wäre nur gewährleistet, wenn die Anzahl der Wohnungen im Plangebiet deutlich reduziert würde. Eine geringe bauliche Ausnutzung der Fläche würde den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden jedoch widersprechen. Unter Würdigung der vorgenannten Aspekte hält die Stadt Oldenburg die Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 von 40 dB(A) für den Nachtzeitraum im benachbarten allgemeinen Wohngebiet für vertretbar. Laut Schallgutachten ergibt sich bei sechs PKW-Bewegungen ein Beurteilungspegel von 44 dB(A) in der lautesten Nachtstunde. Da es sich bei den zu berücksichtigenden Parkplatzgeräuschen ausschließlich um Fahrgeräusche handeln wird, sind diese grundsätzlich nicht vom fließenden Verkehr auf der öffentlichen Straße Lindenhofgarten zu unterscheiden.

Verkehrslärm

Es wurden die Geräuschbelastungen des öffentlichen Verkehrslärms von der Nadorster Straße und der Straße Lindenhofgarten auf das geplante Gebäude prognostiziert.

In der Bauleitplanung sind die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für die Beurteilung der Lärmeinwirkung und der Lärmvorsorge zu berücksichtigen. Für allgemeine Wohngebiete (WA) sind Orientierungswerte von tags (6 Uhr bis 22 Uhr) bis zu 55 dB(A) und nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) bis zu 40 dB(A) angegeben. Für urbane Gebiete gelten die gleichen Orientierungswerte wie für Mischgebiete von tags (6 Uhr bis 22 Uhr) bis zu 60 dB(A) und nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) bis zu 45 dB(A). Dabei ist zu beachten, dass die DIN 18005 lediglich Orientierungswerte vorgibt, die zur Abwägung heranzuziehen sind. Von diesen Werten kann im Einzelfall beim Vorliegen anderer entgegengesetzter Interessen mit entsprechender Begründung abgewichen werden. In einem solchen Fall sind geeignete Maßnahmen, wie zum Beispiel aktiver Schallschutz, eine entsprechende Gebäudeanordnung, eine angepasste Grundrissgestaltung oder alternative planrechtliche Festsetzungen zum baulichen Schallschutz vorzusehen und planungsrechtlich abzusichern.

Im Rahmen der Abwägung werden neben der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV - Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) und die Richtlinie für straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Lärm (Lärmschutz-Richtlinie-StV) herangezogen. Die 16. BImSchV legt für allgemeine Wohngebiete Immissionsgrenzwerte von bis zu 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts fest. Für urbane Gebiete werden Werte von tags bis 64 dB(A) und nachts bis zu 54 dB(A) gesetzt. Die „Richtlinien für straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Lärm“ sieht die Grenze des zumutbaren Verkehrslärms in Wohngebieten bei Richtwerten (RW) von tags (6 Uhr bis 22 Uhr) RWT = 70 dB(A) und nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) RWN = 60 dB(A) als Schwelle zur Gesundheitsgefährdung. Zu berücksichtigen ist dabei, dass sich diese Regelwerke auf die Neuplanung und Veränderung von Straßen beziehen. Das heißt, sie sind bei der Straßenplanung relevant, beziehen sich aber nicht direkt auf die Bauleitplanung an diesen Straßen. Nach der Rechtsprechung beginnt der aus grundrechtlicher Sicht kritische Wert, jedenfalls in Wohngebieten, bei einer Gesamtbelastung (summierte Lärmbelastung/Dauerschallpegel) oberhalb von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts². Die Schwelle reicht nach der Rechtsprechung von 70 bis 75 dB(A) tags und 60 bis 65 dB(A) nachts³. Eine exakte Grenze im Sinne eines eindeutig grundrechtsrelevanten Grenzwerts lässt sich allerdings bislang nicht fixieren⁴.

Im Ergebnis des Gutachtens der DEKRA Automobil GmbH⁵ wurde festgestellt, dass in Teilen des Plangebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 beziehungsweise Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV unterschritten beziehungsweise eingehalten werden. Andere Fassaden sind stärker belastet, sodass es in den allgemeinen Wohngebieten zu Beurteilungspegeln von tags bis zu 66 dB(A) und nachts bis zu 56 dB(A) kommt. In den urbanen Gebieten werden Beurteilungspegel von tags bis zu 74 dB(A) und nachts bis zu 63 dB(A) erreicht.

Es obliegt der Abwägung der Stadt, die Zulässigkeit von Wohnen an stark mit Verkehrslärm belasteten Straßen zu beurteilen und Maßnahmen zu ergreifen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

² Vergleiche Bundesverwaltungsgericht (BVerwG), Urteil vom 10. November 2004 - 9 A 67.03 - Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht (NVwZ) 2005, 591; Urteil vom 23. Februar 2005 - 4 A 5.04 - Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwGE) 123, 23; Urteil vom 7. März 2007 - 9 C 2.06 - BVerwGE 128, 177; Urteil vom 13. Mai 2009 - 9 A 72.07 - BVerwGE 134, 45; Urteil vom 15. Dezember 2011 - 7 A 11.10 - NVwZ 2012, 1120; Beschluss vom 30. Juli 2013 - 7 B 40.12 - juris; Bayerischer Verwaltungsgerichtshof (BayVGH), Beschluss vom 18. August 2016 - 15 B 14.1623 - juris; Beschluss vom 19. Februar 2014 - 8 A 11.40040 - Bayerische Verwaltungsblätter (BayVBl.) 2016, 155; OVG NW, Beschluss vom 10. Februar 2015 - 2 B 1323/14.NE - juris

³ Vergleiche BVerwG, Beschluss vom 8. September 2004 - 4 B 42.04 - juris; Urteil vom 20. Mai 1998 - 11 C3.97 - BayVBl 1999, 310

⁴ Vergleiche BVerwG, Beschluss vom 8. September 2004 - 4 B 42.04 - juris; Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen (OVG NW), Beschluss vom 12. Februar 2015 - 2 B 1323/14.NE - juris

⁵ DEKRA Automobil GmbH: Prognose von Schallimmissionen, Bericht Nummer: 244-86/A42687/551488183-B02, Berichtsdatum: 19. Juni 2023

Im Abwägungsprozess ist ein schonender Umgang mit Grund und Boden sowie ein bedarfsgerechtes Nutzungsangebot zu berücksichtigen. In den Erdgeschossen sind dies sicherlich Ladenlokale oder andere gewerbliche Nutzungen, die an Sichtbarkeit und Zentralität interessiert sind. In den oberen Geschossen können es auch Praxen und Büros sein. Hauptsächlich besteht in der Stadt eine hohe Nachfrage nach Wohnraum, der durch politische Beschlüsse unterstrichen wird. Dieses Ziel ist auch im Rahmenplan zum Sanierungsgebiet „Untere Nadorster Straße“ und im Wohnkonzept 2025 formuliert. Demnach gilt es, neben der grundsätzlichen Stärkung und Weiterentwicklung der Stadtteilzentren das Wohnen in der Nähe der Stadtteilzentren zu fördern. Dies soll erfolgen, indem um die Versorgungsbereiche eine stärker verdichtete (Wohn-)Bebauung zugelassen werden kann als es der gegenwärtigen Umgebungsbebauung entspricht. Im Rahmenplan wird das Sanierungsgebiet als ein innenstadtnahes Wohngebiet beschrieben, in dem vielfältige Einrichtungen das Wohnen ergänzen und beleben. Dieser Charakter des Mischquartiers soll erhalten und weiter ausgebaut werden. Die Sicherung des Wohnens sowie der wohnortnahen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen sind zentrale Ziele der Sanierung. Im Rahmenplan wird zudem ausgeführt, dass die Bedürfnisse der älteren und behinderten Menschen im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen berücksichtigt werden sollen. Die Wohnungen im Sanierungsgebiet eignen sich aufgrund fehlender Barrierefreiheit weniger für ältere Menschen, einem Segment, dem durch den demographischen Wandel eine zunehmende Bedeutung zukommt. Handlungsbedarf besteht daher im Bereich Anpassungsmaßnahmen im Gebäudebestand und auch in der Schaffung neuer Angebote. In der Abwägung kann es daher als legitim angesehen werden, bei neuen Vorhaben den Bau von Wohnungen zu fokussieren.

In für Wohnnutzung vorgesehenen Gebieten, die stark durch Verkehrslärm belastet sind, ist daher eine Prüfung verschiedener Maßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich. In dieser Prüfkaskade sind zunächst aktive Schallschutzmaßnahmen zu prüfen. Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Walles oder einer Lärmschutzwand kommen entlang der Straßen aufgrund der zentralen Lage nicht in Frage. Eine geschlossene Lärmschutzwand würde nicht den städtebaulichen Zielsetzungen eines Straßenzuges mit gegliederten Fassaden entsprechen. Eine Lärmschutzvorrichtung würde sich nicht in die Umgebung einfügen. Sie wäre zudem mit einer Höhe zu errichten, die bauordnungsrechtliche Abstände erfordert, sodass ein großer Teil der überbaubaren Flächen im Gebiet verloren gehen würden. Eine Rücknahme der Bauflächen ist aufgrund der innerstädtischen Lage in Verbindung mit dem anfallenden Verlust bebaubarer Flächen nicht zielführend, da dadurch weniger Wohnraum geschaffen werden würde. Städtebauliches Ziel ist eine möglichst flächensparende und ökonomische Bauweise, um auch bei extrem gestiegenen Baukosten bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können. Zudem würde eine Rücknahme der Baugrenze kaum einen Effekt auf die Schallimmissionen haben, da in erster Linie die Neubauten schallabschirmende Wirkung auf die rückwärtigen Lagen haben. Gegenüber Verkehrslärm sind im Rahmen der Bauleitplanung passive Schallschutzmaßnahmen möglich, sodass im Bebauungsplan die erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße vorgegeben werden. Außerdem müssen verlärmte Schlafräume schalldämmte Lüftungssysteme vorsehen.

Durch passive Schallschutzmaßnahmen können in allen Räumen gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden. Außerhalb der geplanten Gebäude sind im Plangebiet Aufenthaltsbereiche vorhanden, an denen durch Gebäudeabschirmungen deutlich geringere Verkehrsimmissionen vorliegen. Durch die geplante straßennahe Bebauung wird ein „Riegel“ geschaffen, der die rückwärtigen Flächen wirksam abschirmt. Außerhalb der Wohnungen im direkten Wohnumfeld sowohl auf dem Grundstück zwischen den Gebäuden als auch im direkt angrenzenden Park sind damit ausreichend ruhige Bereiche geplant, in denen die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden, sodass die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten und urbanen Gebieten an dieser Stelle insgesamt als verträglich angesehen werden kann. Grundsätzlich unzumutbare Wohnverhältnisse sind für das Plangebiet damit nicht festzustellen.

Als passive Schallschutzmaßnahme sind bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete und urbanen Gebiete grundsätzlich bauliche Maßnahmen zur Umsetzung der Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, für schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 3.16, durchzuführen. Die Berechnungsvorschrift ergibt sich aus der textlichen Festsetzung.

Die Stadt Oldenburg sieht es zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse als erforderlich an, dass in Wohnungen tags ein Innenraumpegel von höchstens 45 dB(A) bei teilgeöffneten Fenstern sichergestellt sein muss. Die Grundrissgestaltung der Räume sollte daher unter Berücksichtigung des Schallschutzes erfolgen, sodass Fenster von Wohn- und Schlafräumen vorrangig nicht an der zur Nadorster Straße zugewandten Fassade angeordnet werden. Bei dem im vorhabenbezogenen Teilbereich geplanten Gebäude Haus C lässt sich aufgrund der gewünschten Platzsituation am Lindenhofsgarten und der geschlossenen Bauweise zum Gebäude Nadorster Straße 89 eine derartige Grundrissorganisation bei den geplanten Wohnungsgrößen nicht für alle Wohnungen realisieren. Als passive Schallschutzmaßnahme sind daher beim Neubau beziehungsweise baulichen Änderungen zur Belüftung von schutzbedürftigen Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, bei maßgeblichen Außenlärmpegeln über 58 dB(A) nachts (Anlage 2) schallgedämmte Lüftungssysteme oder Spezialfensterkonstruktionen erforderlich, die für den notwendigen Luftwechsel sorgen, ohne dass die geforderte Luftschalldämmung der Außenbauteile unterschritten wird.

Mit den oben genannten Maßnahmen stellt die Stadt sicher, dass innerhalb der Wohnungen gesunde Wohnverhältnisse herrschen. Daher ist die Entscheidung für die Ermöglichung von für eine breite Bevölkerungsschicht attraktiven Wohnungsgrößen mit 60 bis 70 Quadratmeter in zentraler Lage anstelle der Ausrichtung aller Wohnräume zur schallabgewandten Seite in der Abwägung verträglich.

Generell gelten Außenwohnbereiche als schutzbedürftig, wenn sie bei bestimmungsgemäßer Nutzung dem regelmäßigen und dauerhaften Aufenthalt dienen (vergleiche BVerwG, Urteil vom 11. November 1989

- 4 C 11.87). Dies ist bei Balkonen und Terrassen, die zu Wohnungen gehören, der Fall.

Eine akzeptable Aufenthaltsqualität ist gewahrt, wenn eine ungestörte Kommunikation über kurze Distanzen (übliches Gespräch zwischen zwei Personen) mit normaler, allenfalls leicht angehobener Sprechlautstärke möglich ist. Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche sind erforderlich, wenn der für den Tageszeitraum (6 Uhr bis 22 Uhr) ermittelte Beurteilungspegel größer als 64 dB(A) ist. Nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) besteht hingegen für Außenwohnbereiche kein Schutzbedürfnis. Der einzuhaltende Beurteilungspegel von 64 dB(A) orientiert sich an den Schutzanforderungen der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und wird in der Stadt Oldenburg für urbane Gebiete angesetzt. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass im urbanen Gebiet Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen unzulässig sind, sofern der maßgebliche Außenlärmpegel über 67 dB(A) für den Tagzeitraum liegt. Der maßgebliche Außenlärmpegel von 67 dB(A) resultiert dabei aus dem um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel. Die schallabschirmende Maßnahme für den Außenbereich ist aus durchsichtigem Material so auszuführen, dass der maßgebliche Außenlärmpegel mindestens auf 67 dB(A) gesenkt wird.

Für die allgemeinen Wohngebiete wird von der Stadt Oldenburg eine Obergrenze von maximal 60 dB(A) angesetzt, bei dessen Überschreitung passive Schallschutzmaßnahmen notwendig werden. Die Differenz resultiert zum einen aus dem mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes verbundenen höheren Schutzanspruch gegenüber einem urbanen Gebiet. Zum anderen sieht die Stadt aufgrund der zentralen Lage des Gebietes und der damit verbundenen bewussten Entscheidung für Urbanität eine Heraufsetzung der Grenze bis zu den Orientierungswerten tags für Mischgebiete gemäß der DIN 18005 von 60 dB(A) als verträglich an. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass innerhalb der allgemeinen Wohngebiete Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen unzulässig sind, sofern der maßgebliche Außenlärmpegel über 63 dB(A) für den Tagzeitraum liegt. Die schallabschirmende Maßnahme für den Außenbereich ist aus durchsichtigem Material so auszuführen, dass der maßgebliche Außenlärmpegel mindestens auf 63 dB(A) gesenkt wird.

4.7. Denkmalschutz

Aus dem Plangebiet sind nach Aktenlage keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da solche Fundstellen jedoch nicht auszuschließen sind, wird auf Folgendes hingewiesen: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können unter anderem sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Absatz 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Telefon: 0441 799-2120, unverzüglich gemeldet werden. Boden-

funde und Fundstellen sind nach § 14 Absatz 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen beziehungsweise für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

4.8. Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen eine Luftbildauswertung durchgeführt. Überwiegend wird im Plangebiet keine Kampfmittelbelastung vermutet. Es wurden keine Sondierungen durchgeführt. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche befindet sich im Osten ein Splittergraben. Es besteht ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel. Die Fläche wurde nicht geräumt. Vor Anlage der Grünfläche sollte eine Kampfmittelsondierung durchgeführt werden.

Generell gilt, 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 zu benachrichtigen. Grundsätzlich wird aus Vorsorgegründen im gesamten Plangebiet vor Baumaßnahmen eine Kampfmittelsondierung empfohlen.

5. Planinhalte

In den folgenden Kapiteln werden die getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen erläutert. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise ergeben sich dabei aus der zentralen Lage. Zeitgleich soll über die getroffenen Festsetzungen sichergestellt werden, dass ein Baukörper entsteht, der entsprechend dem erläuterten Planungsziel in der Lage ist, einen städtebaulichen Akzent zu setzen und dabei zeitgleich auf die umliegenden Strukturen Rücksicht nimmt. Ziel ist es, eine verträgliche bauliche Entwicklung sicherzustellen. Im Übrigen werden die in § 1 Absatz 6 BauGB genannten Anforderungen berücksichtigt.

5.1. Art der baulichen Nutzung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Nachnutzung eines zentral gelegenen Grundstücks geschaffen werden. Das städtebauliche Umfeld an der Nadorster Straße ist durch eine Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzungen, Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie geprägt. Dementsprechend werden im Bebauungsplan angrenzend an die Nadorster Straße urbane Gebiete gemäß § 6 a) Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegt. Der Lindenhofsgarten ist im westlichen Abschnitt überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Dementsprechend wird dort ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb der urbanen Gebiete (MU 1 und MU 2) sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirt-

schaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Dies entspricht den Nutzungen eines durchmischten und belebten Stadtquartieres. Die Vergnügungsstätten der Unterarten Spiel- und Wettbüros sowie Tankstellen gemäß § 6a Absatz 3 BauNVO sind nicht zulässig. Tankstellen sind im vorhabenbezogenen Bereich nicht vorgesehen, würden sich direkt angrenzend an diesen im Bereich des urbanen Gebietes 2 aufgrund der ausgehenden Immissionen negativ auf die angestrebte städtebauliche Qualität auswirken und sind zudem ausreichend an der Nadorster Straße vorhanden. Aufgrund des am 15. Dezember 2022 beschlossenen städtischen Vergnügungsstättenkonzeptes hat die Stadt Oldenburg am 19. Juli 2021 einen Aufstellungsbeschluss zur Steuerung von Vergnügungsstätten an der Nadorster Straße gefasst. Die mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan verfolgten Ziele sollen im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt werden. An der Nadorster Straße befinden sich derzeit viele Spiel- und Wettbüros, die sich durch ihre verschlossenen Fassaden und nächtlichen Nutzungszeiten negativ auf das Quartier auswirken. Zwar befindet sich im urbanen Gebiet 2 eine genehmigte Spielhalle. Aus den vorgenannten Gründen hält es die Stadt Oldenburg zum Wohl der Allgemeinheit, mit Verweis auf die im Stadtentwicklungsprogramm (step2025) 2025 und im Rahmenplan zum Sanierungsgebiet „Untere Nadorster Straße“ beschriebenen Zielsetzungen für das Gebiet, jedoch für angemessen, die Vergnügungsstätten der Unterarten Spiel- und Wettbüros im Bebauungsplan auszuschließen. Der Bestandsschutz der genehmigten Spielhalle ist davon nicht betroffen.

In urbanen Gebieten sind nur Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit zulässig, was den Zielsetzungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes 2015 für die Nadorster Straße Süd entspricht.

Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Möglichkeit ergriffen, die zulässigen Nutzungen in den textlichen Festsetzungen allgemein zu halten, so ist zusätzlich eine Regelung aufzunehmen, dass im Geltungsbereich gemäß § 12 Absatz 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Absatz 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Wesentliche Nutzungsänderungen im Plangebiet setzen die Änderung oder den Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages voraus. Diese Regelung gilt damit für das urbane Gebiet 1, das sich innerhalb des vorhabenbezogenen Teilbereiches befindet. Der Vorhabenträger plant dort im Erdgeschoss die Unterbringung eines kleinflächigen Lebensmitteldiscounters zur Nahversorgung der Anwohnerinnen und Anwohner in den neu entstehenden Wohnungen sowie der Umgebung. Entsprechend den Zielsetzungen im Stadtentwicklungsprogramm (step2025) 2025, im Rahmenplan zum Sanierungsgebiet „Untere Nadorster Straße“ sowie im Einzelhandelsentwicklungskonzept 2015 der Stadt Oldenburg erfolgt damit eine Aufwertung und Belebung im zentralen Versorgungsbereich, Stadtteilzentrum Typ B, Nadorster Straße Süd. In den oberen Geschossen sollen Wohnungen entstehen.

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA2) gemäß § 4 BauNVO sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Diese Betriebe sind aufgrund den von ihnen ausgehenden Emissionen und des Flächenbedarfes an diesem zentralen Standort städtebaulich nicht

gewünscht. Die allgemeinen Wohngebiete befinden sich innerhalb des vorhabenbezogenen Teilbereiches des Bebauungsplanes. Auch für die allgemeinen Wohngebiete gilt, dass gemäß § 12 Absatz 3 a BauGB nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrages verpflichtet. Gemäß aktuellem Durchführungsvertrag ist der Bau von Wohngebäuden in den allgemeinen Wohngebieten geplant.

Die Festsetzung von Baugebieten nach § 1 Absatz 2 BauNVO hat den Vorteil, dass zukünftig gegebenenfalls erforderliche Nutzungsänderungen durch die allgemeine Formulierung zulässiger Nutzungen im Bebauungsplan durch den Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages mit dem Grundstückseigentümer realisiert werden können, ohne dass eine Bebauungsplanänderung notwendig wird. Im Durchführungsvertrag kann zudem der Spielraum an Nutzungsänderungen definiert werden, für den keine Änderung des Durchführungsvertrages notwendig ist.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Im allgemeinen Wohngebiet 2 wird die Grundflächenzahl auf 0,4 festgesetzt. Dies entspricht den in § 17 BauNVO angegebenen Orientierungswerten für allgemeine Wohngebiete. Im allgemeinen Wohngebiet 1 wird die Grundflächenzahl auf 0,5 festgesetzt. Im urbanen Gebiet 1 wird abweichend von dem Orientierungswert von 0,8 eine Grundflächenzahl von 0,7 und im urbanen Gebiet 2 von 0,6 festgesetzt. Die Stadt Oldenburg sieht die Festsetzung einer höheren Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet 1 zur optimalen Ausnutzung des Grundstückes in zentraler Lage daher als verträglich an. Im urbanen Gebiet 1 soll an der Ecke Nadorster Straße/Lindenhofsgarten eine öffentliche Platzfläche gestaltet werden. Zusammen mit dem geplanten Gebäude und den erforderlichen Nebenanlagen wird ein erhöhter, für die zentrale Lage aber nicht ungewöhnlicher Versiegelungsgrad erforderlich. Für das urbane Gebiet 1 wird daher ergänzend festgesetzt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl oberirdisch durch die in § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden dürfen. Für die erforderlichen Stellplätze ist der Bau einer Tiefgarage vorgesehen, die sich über die allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 sowie das urbane Gebiet 1 erstreckt. Hierzu wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch Grundflächen baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf (gemäß § 16 Absatz 6 BauNVO in Verbindung mit § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO).

Zahl der Vollgeschosse/Höhe baulicher Anlagen

Innerhalb des Plangebietes soll die Errichtung von drei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss zulässig sein. Zwar sind im Nahbereich viele zweigeschossige Gebäude. Jedoch sind mit den Gebäuden Lindenhofsgarten 4, 6, 7 sowie Nadorster Straße 85 und 90 auch einige Gebäude in der direkten Umgebung zum Plangebiet, die dreigeschossig sind beziehungsweise durch die Ausnutzung des Dachgeschosses eine dreigeschossige Wirkung haben.

Auch vom im Plangebiet befindlichen Gebäude Nadorster Straße 89 geht eine dreigeschossige Wirkung aus. Durch die Festsetzung einer Trauf- und Firsthöhe wird ergänzend sichergestellt, dass die Gebäude sich in ihrer Höhenentwicklung in die Umgebung einfügen. In den allgemeinen Wohngebieten wird eine Traufhöhe von maximal 10,00 Meter und eine Firsthöhe von maximal 13,00 Meter zugelassen. Mit diesen Maßen ragt das neue Gebäude nur geringfügig gegenüber in der Straße Lindenhofsgarten bereits bestehenden Trauf- und Firsthöhen hinaus. In den urbanen Gebieten wird eine Traufhöhe von maximal 10,50 Meter und eine Firsthöhe von maximal 15,00 Meter zugelassen. Diese Höhen sind an der Nadorster Straße, vor allem an der westlich gelegenen Straßenseite, bereits im Bestand erreicht. Durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 sowie das urbane Gebiet 1 wird zudem durch die zum Plan gehörenden Ansichten sichergestellt, dass die geplante Bebauung mit einem für die Umgebung typischen rotem Sattel- beziehungsweise Mansarddach ausgeführt wird. Dies trägt ebenfalls zum Einfügen in die Umgebung bei.

Im allgemeinen Wohngebiet 1 und 2 soll ein über einen Glasgang verbundenes Gebäude entstehen. Bei der Berechnung der Voll- beziehungsweise Staffelgeschosse ist die Grundfläche des gesamten Gebäudes heranzuziehen. So ist ein Staffelgeschoss auch zulässig, wenn der Gebäudeteil im allgemeinen Wohngebiet 1 über mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses eine lichte Höhe von mindestens 2,20 Meter hat. Im allgemeinen Wohngebiet 2 muss die Fläche dann entsprechend geringer sein.

5.3. Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche

Über die Festsetzung von Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche definiert. Diese wird für die allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 sowie das urbane Gebiet 1 entsprechend der geplanten Bebauung festgesetzt. Durch einige Vor- und Rücksprünge wird die Fassade in den allgemeinen Wohngebieten gegliedert. Daher wird festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete ein Vortreten bis zu 1,30 Meter über die festgesetzte Baugrenze für Balkone und Loggien auf einer Gesamtlänge je Fassade von maximal 14 Metern zulässig ist. Die geplante Bebauung entspricht der offenen Bauweise. Das Aneinanderbauen der Gebäude A und B spricht nicht gegen die Festsetzung einer offenen Bauweise, da die Gebäude auf einem Grundstück errichtet werden und bauordnungsrechtlich als ein großes Einzelhaus zu werten sind.

Im urbanen Gebiet 1 ist ein Baukörper geplant, der direkt an das Bestandsgebäude Nadorster Straße 89, die Nadorster Straße und die neue Planstraße grenzt. Das Anbauen an das Bestandsgebäude entspricht der geschlossenen Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand. Die Fenster an der südlichen Fassade dieses Gebäudes sind in Vorbereitung des Bauvorhabens bereits zugemauert. An den übrigen Grenzen entspricht die geplante Bebauung der offenen Bauweise. Das direkte Anbauen an öffentliche Verkehrsstraßen ist auch in der offenen Bauweise möglich, da benachbarte Verkehrsflächen öffentlicher Straßen bei den Grenzabständen bis zu ihrer Mittellinie dem Baugrundstück zugerechnet werden können. Daher wird

eine entsprechend definierte abweichende Bauweise für das urbane Gebiet 1 festgesetzt.

Im urbanen Gebiet 2 wird die Baugrenze analog geschlossen gegenüber dem urbanen Gebiet 1 und in einer Tiefe 12,00 Meter ausgehend von der Nadorster Straße festgesetzt. Damit wird nicht das ganze Bestandsgebäude erfasst, das außerhalb der überbaubaren Fläche einen eingeschossigen Anbau hat. Langfristig ist bei einem Neubau die Schaffung einer Hofsituation zwischen dem urbanen Gebiet 1 und 2 geplant. Der Bestandsschutz für das Gebäude Nadorster Straße 89 ist davon nicht betroffen. Die Bebauung im urbanen Gebiet 2 entspricht der geschlossenen Bauweise (Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand).

Für die Häuser A, B und C ist eine gemeinsame Tiefgarage geplant, die sich über einen Großteil der allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 sowie des urbanen Gebietes 1 erstreckt. Gemäß § 23 Absatz 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bauliche Anlagen zulässig, die auch in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Dies trifft auch auf Tiefgaragen zu, sodass diese auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig sind.

Entsprechend des Muster-Festsetzungskataloges der Stadt Oldenburg wird für eine ansprechende Gestaltung des vom Straßenraum sichtbaren privaten Raumes festgesetzt, dass innerhalb des Geltungsbereiches Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig sind. Zudem sind innerhalb der festgesetzten Baugebiete Nebenanlagen zum Sammeln von Abfall, Abfalltonnen und Abfallbehälter nur als eingehauste, baulich untergeordnete Nebenanlage gemäß § 14 Absatz 1 Satz 3 BauNVO zulässig.

5.4. Tiefe der Abstandsflächen

Gemäß § 5 Absatz 2 Satz 1 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) beträgt der Grenzabstand $0,5 H$ (Höhe des Gebäudes), jedoch mindestens 3,00 Meter. Benachbarte Verkehrsflächen öffentlicher Straßen dürfen gemäß § 6 Absatz 1 Satz 1 NBauO bis zu ihrer Mittellinie dem Baugrundstück zugerechnet werden. Zu Verkehrsflächen selbst muss kein Mindestabstand von 3,00 Meter eingehalten werden. Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 hat der Bundesgesetzgeber eine städtebauliche Abstandsflächenregelung in das BauGB aufgenommen. Mit der Ergänzung des Festsetzungskataloges für Bebauungspläne durch den § 9 Absatz 1 Nummer 2a BauGB wurde den planenden Kommunen die Möglichkeit an die Hand gegeben, aus städtebaulichen Gründen von der Bauordnung abweichende Maße der Abstandsflächen für Bebauungspläne festzusetzen.

Eine solche Regelung ist aufgrund der angestrebten dichten Bebauung in zentraler Lage im Plangebiet erforderlich. Bei der geplanten Bebauung im allgemeinen Wohngebiet 1 entspricht $0,5 H$ 6,435 Meter. Im schmalsten Bereich zwischen Baugrenze und Straßenmitte Lindenhofgarten besteht ein Abstand von 6,11 Meter. Die gemäß NBauO notwendige Abstandsfläche wird daher um etwa 30 Zentimeter unterschritten. Ein Zurückspringen der

oberen Geschosse ist aus gestalterischer Sicht nicht wünschenswert, da er untypisch für die direkte Umgebung ist und weniger Wohnraum auf dem Grundstück realisiert werden könnte. Abweichend zur NBauO wird daher im Bebauungsplan festgesetzt, dass innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 1 (Haus A) eine Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Tiefen der Abstandsflächen bis zu $0,47 H$ gegenüber Flurstück 2925/58, Flur 4, Gemarkung Oldenburg (Lindenhofsgarten), bei einem Mindestabstand von 3,00 Meter zulässig ist. Da das geplante Haus A im Norden der gegenüberliegenden Straßenseite liegt, wirkt sich dieser verringerte Abstand nicht auf die Belichtung der Anrainer aus. Das geplante Gebäude kann keinen Schatten auf die Bestandsgebäude werfen. Da der Mindestabstand von 6 Meter gemäß § 7 Absatz 4 NBauO gewahrt ist, bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken.

Ein verringerter Grenzabstand wird zudem gegenüber dem Flurstück 58/1, Flur 4, Gemarkung Oldenburg (Nadorster Straße 89), festgesetzt. Ziel der Stadt Oldenburg ist, im Plangebiet eine verdichtete Bauweise und Ausnutzung des Grundstückes zu ermöglichen. Abweichend zur NBauO wird daher im Bebauungsplan festgesetzt, dass innerhalb des urbanen Gebietes 1 (Haus C) eine Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Tiefen der Abstandsflächen bis zu $0,44 H$ gegenüber dem vorgenannten Flurstück bei einem Mindestabstand von 3,00 Meter zulässig ist. Aus brandschutztechnischer Sicht entstehen dadurch keine Gefahren, da das Vorhaben eine Brandschutzwand an der betreffenden Fassade des Hauses C vorsieht.

Zur Beurteilung der nachbarschaftlichen Interessen wurde eine Verschattungsstudie erstellt. Grundlage für die Bewertung der Besonnung von Wohnungen ist die DIN-Norm 5034-1 von 2011, die im Hinblick auf Aufenthaltsräume folgende Aussagen trifft:

„Vor allem für Wohnräume ist die Besonnbarkeit ein wichtiges Qualitätsmerkmal, da eine ausreichende Besonnung zur Gesundheit und zum Wohlbefinden beiträgt. Deshalb sollte die mögliche Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche 4 Stunden betragen. Soll auch eine ausreichende Besonnung in den Wintermonaten sichergestellt sein, sollte die mögliche Besonnungsdauer am 17. Januar mindestens 1 Stunde betragen. Als Nachweisort gilt die Fenstermitte in Fassadenebene.“ (DIN 5034-1: 13)

Die DIN 5034-1 ist keine eingeführte technische Baubestimmung und stellt damit keine verbindliche Planungsvorgabe dar. Die hier formulierten Werte sind grundsätzlich der Abwägung zugänglich und können unterschritten werden, wenn weiteren städtebaulichen Gründen ein größeres Gewicht zugesprochen wird. Dies entspricht sowohl der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes aus dem Jahre 2005 (BVerwG, Urteil vom 23. Februar 2005, Aktenzeichen: 4 A 4.04) als auch den einschlägigen Urteilen in weiteren Fällen. So ging das Oberverwaltungsgericht Berlin in einem Urteil vom 27. Oktober 2004 davon aus, dass auch 2 Stunden Besonnung zur Tagundnachtgleiche in verdichteten innerstädtischen Lagen ausreichen.

Die Westfassade des Gebäudes Nadorster Straße 89 wird durch das Neubauvorhaben weitgehend verschattet. Am Referenztag, 21. März, sind die oberen Geschosse am Nachmittag teilweise besonnt. Die Ostfassade, an

der ebenfalls einige Fenster der Wohnung sind, wird an beiden Referenztagen hingegen über mehrere Stunden besonnt. Insgesamt wird die Wohnqualität der Bestandswohnungen damit nicht unverhältnismäßig eingeschränkt, sodass der geringere Grenzabstand zugunsten einer verdichteten Bebauung in zentraler Lage festgesetzt werden kann.

Gemäß § 7 NBauO muss zwischen Gebäuden auf demselben Baugrundstück, die nicht unmittelbar aneinandergelagert sind, ein Abstand gehalten werden, der so zu bemessen ist, als verlief zwischen ihnen eine Grenze. Zwischen den Gebäuden Haus A und Haus C wird bei dem geplanten Vorhaben aufgrund der Vor- und Rücksprünge zur Gliederung der Fassade in einem Teilbereich der übliche Grenzabstand unterschritten. Die Gebäude stehen zukünftig auf einem Grundstück im Eigentum der Vorhabenträgerin Lindenhofsgarten GmbH & Co KG. An der schmalsten Stelle haben die Gebäude gemäß Erschließungsplan einen Abstand von 6,75 Metern zueinander. Die gedachte Grenze verlief damit in einem Abstand von 3,375 Metern zu den jeweiligen Gebäuden. Um die Realisierung des Vorhabens zu ermöglichen, wird daher ein verringerter Grenzabstand festgesetzt. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 1 (Haus A) ist eine Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Tiefen der Abstandsflächen bis zu 0,25 H gegenüber dem urbanen Gebiet 1 bei einem Mindestabstand von 3,00 Metern zulässig. Innerhalb des urbanen Gebietes 1 (Haus C) ist eine Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Tiefen der Abstandsflächen bis zu 0,3 H gegenüber dem allgemeinen Wohngebiet 1 bei einem Mindestabstand von 3,00 Metern zulässig. Da der Mindestabstand von 6 Metern gemäß § 7 Absatz 4 NBauO gewahrt ist, bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken.

Obwohl beide Häuser im Eigentum der Lindenhofsgarten GmbH & Co KG stehen werden, wurde zur Beurteilung der nachbarschaftlichen Interessen der zukünftigen Bewohnerinnen/Bewohner eine Verschattungsstudie erstellt. Im Ergebnis ist die betroffene Fassade von Haus A am Referenztag im Januar mindestens eine Stunde vollständig beziehungsweise in den ersten beiden Geschossen überwiegend besonnt. Am Referenztag im März werden die Fassaden mindestens zwei Stunden besonnt. Im Haus C befindet sich im Erdgeschoss ein Laden ohne Fenster zum Haus A. Die darüberliegenden Geschosse sind im Januar mehr als eine Stunde und mindestens zwei Stunden besonnt. Insgesamt wird die Wohnqualität der Bestandswohnungen damit nicht unverhältnismäßig eingeschränkt, sodass der geringere Grenzabstand zugunsten einer verdichteten Bebauung in zentraler Lage festgesetzt werden kann.

5.5. Schallschutz

Wie im Kapitel Immissionsschutz bereits dargestellt, wirken auf das Plangebiet Verkehrslärmimmissionen ein. Zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Darunter fallen Anforderungen an das Bau-Schalldämm-Maß von Außenbauteilen, zu schutzbedürftigen Räumen (Schlafräume, Kinderzimmer, Einraumwohnungen) sowie zu Außenwohnbereichen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind als Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB beim Neubau beziehungsweise baulichen Änderungen bauliche Maßnahmen zur Umsetzung der Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) gemäß DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, von Gebäudeseiten und Dachflächen für schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 3.16, durchzuführen.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln (L_a) unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung (6) der DIN 4109-1 (Fassung 01/2018) wie folgt:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist:

$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches;

L_a der maßgebliche Außenlärmpegel

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße ($R'_{w,ges}$) sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach DIN 4109-2 (Fassung 01/2018), Gleichung (32), mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren.

Der für das jeweilige Bauvorhaben anzusetzende Außenlärmpegel ist der Anlage 1 (maßgeblicher Außenlärmpegel Tageszeitraum) zu entnehmen. Für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, ist der Außenlärmpegel der Anlage 2 (maßgeblicher Außenlärmpegel Nachtzeitraum) anzusetzen, sofern dieser den Außenlärmpegel des Tageszeitraums übersteigt.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2 („Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise zur Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018, Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind als Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB beim Neubau beziehungsweise baulichen Änderungen zur Belüftung von Schlafräumen, Kinderzimmern und Einraumwohnungen bei maßgeblichen Außenlärmpegeln über 58 dB(A) nachts (Anlage 2) schalldämpfende Lüftungssysteme oder Spezialfensterkonstruktionen erforderlich, die für den notwendigen Luftwechsel sorgen, ohne dass die geforderte Luftschalldämmung der Außenbauteile unterschritten wird, sofern die Räume nicht über ein Fenster im Bereich mit maßgeblichen Außenlärmpegeln kleiner/gleich 58 dB(A) nachts (Anlage 2) gelüftet werden können.

Durch die getroffenen Festsetzungen zu Außenbauteilen und schutzbedürftigen Räumen wird dennoch sichergestellt, dass gesunde Wohnverhältnisse innerhalb der Wohnungen gewahrt werden.

5.6. Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage

Die Umnutzung des bisherigen Sportplatzes zu einer der Öffentlichkeit zugänglichen Parkanlage ist neben der geplanten Bebauung zentrales Ziel des Bebauungsplanes. Über die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche wird diese Fläche planungsrechtlich gesichert. Durch die Schaffung eines öffentlichen und begrüntes Platzes, der zum Verweilen und für Aktivitäten einlädt, kann die Aufenthaltsqualität im Quartier wesentlich gesteigert werden. Der Stadtteil Nadorst hat in seinen zentralen Bereichen bisher kaum öffentlich zugängliche Grünflächen. Die Erschließung des Sportplatzes Lindenhofgarten als öffentliche Freifläche ist auch Ziel des Sanierungsgebietes „Untere Nadorster Straße“. Auch in stadtklimatischer Hinsicht ist die Freihaltung dieser Fläche von Bebauung sinnvoll. Um eine attraktive und zweckgemäße Gestaltung der Fläche zu ermöglichen, sind folgende Nutzungen zulässig:

- Begrünte und bepflanzte Flächen,
- Wasserflächen,
- Plätze und Wege aus wasserdurchlässigen Materialien (zum Beispiel Rasengitterstein, Schotterrasen, Kies-/Splittabdeckung, haufwerksporige Pflaster et cetera),
- Geräte für Bewegungsplätze (Spielgeräte, Outdoor-Fitnessgeräte und Ähnliches),
- Pavillons und Nebengebäude, die der Parkanlage dienen (insgesamt bis zu 150 Quadratmeter Grundfläche),
- Bänke, Abfallbehälter, Brunnen und ähnliche dem Nutzungszweck einer Parkanlage dienende Einrichtungen,
- über- und unterirdische Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und zum Hochwassermanagement (zum Beispiel Mulden, Rigolen, Speicherblöcke).

5.7. Verkehrsflächen

Zur Erschließung der Parkanlage wird südlich vom Grundstück Nadorster Straße 93 eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Fläche wird durch einen Grundstückstausch in das Eigentum der Stadt Oldenburg übertragen und als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet. Neben der Erschließung der Parkanlage dient die Verkehrsfläche auch dem Anlieferverkehr des im urbanen Gebiet 1 geplanten Nahversorgers.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Straße Lindenhofgarten. Entsprechend werden in den übrigen Bereichen der festgesetzten Baugebiete Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Nadorster Straße ist aufgrund der hohen Verkehrsströme aus Gründen der Verkehrssicherheit und des Verkehrsflusses nicht für eine Tiefgaragenzufahrt geeignet. Der Kreuzungsbereich an der Straße Lindenhofgarten eignet sich ebenfalls nicht für eine Tiefgaragenzufahrt, da die von der Nadorster Straße einbiegenden

Verkehre nicht einsehbar sind und die Bäume am Lindenhofsgarten erhalten werden sollen.

5.8. Flächen für Stellplätze

Im Bereich der geplanten Verkehrsfläche sind bisher fünf Stellplätze vorhanden, die von den Bewohnerinnen/Bewohnern und Besucherinnen/Besucher des Gebäudes Nadorster Straße 89 genutzt werden. Als Ersatz für diese Stellplätze wird innerhalb des urbanen Gebietes 2 eine Fläche für Stellplätze gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB festgesetzt. Hierhin können die Stellplätze verlagert werden.

5.9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zur weiteren unmotorisierten Erschließung des Plangebietes werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Öffentlichkeit zu belastende Flächen festgesetzt. Diese verläuft zum einen vom Lindenhofsgarten zwischen den Gebäuden Haus A und C durch das neue Quartier zur Grünfläche. Zum anderen strebt die Stadt Oldenburg weitere Erschließungen der Grünfläche aus dem umliegenden Gebiet an. Dazu sind in einer Breite von 3 Metern vier weitere Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in der Planzeichnung dargestellt. Diese würden eine Verbindung von der Ehnernstraße, von der Lambertistraße sowie von der Nadorster Straße zum Park ermöglichen und damit die fußläufige Durchquerung des Quartiers verbessern und den Park für möglichst viele Bewohnerinnen und Besucher des Stadtteils über kurze, beruhigte Wege erreichbar machen. Die Stadt Oldenburg strebt an, möglichst viele dieser Erschließungen in Abstimmung mit den Eigentümerinnen und Eigentümern zu ermöglichen.

5.10. Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich im Eingangsbereich des Lindenhofgartens prägende Ahörner. Diese werden als Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt und sind Bestandteil der Gestaltung des Vorplatzes. Der Platz soll ein wichtiges Element bei der Attraktivierung der unteren Nadorster Straße bilden. Über den Platz wird das geplante Lebensmittelgeschäft fußläufig erschlossen. Die Fahrradstellplätze für den Markt sind ebenfalls auf dem Platz unterzubringen. Die als zu erhalten festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. Bis auf eine etwa 1,50 Meter breite Baumscheibe um den Stamm war die überlaubte Fläche vor Abriss der Altbaugebäude fast vollständig versiegelt. Zudem stand das alte Gebäude näher an den Bäumen als die neu geplanten Gebäude. Hinsichtlich der Versiegelung wird der Ursprungszustand durch die Planung nicht verschlechtert.

In der tatsächlich überlaubten Fläche zuzüglich eines Schutzabstandes von 1,50 Meter sind zum Schutz des Wurzelbereichs Aufschüttungen und Abgrabungen, Veränderungen des Grundwasserspiegels, Verdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht, fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und Erneuerung von Leitungen, Wegen und sonstigen Anlagen. Oberirdische Versiegelungen und Fahrradstellplätze sind in einem Abstand von 2,50 Meter zur

Stammmitte zulässig, wenn bei Eingriffen in den Wurzelbereich der Baumerhalt durch baubegleitende, fachgerechte Schutz- und Pflegemaßnahmen sichergestellt ist. Zudem ist die notwendige Absenkung des Grundwasserspiegels für den Bau der im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Tiefgarage zulässig, wenn der Baumerhalt durch baubegleitende, fachgerechte Schutz- und Pflegemaßnahmen sichergestellt ist. Weiterhin ist eine ökologische Baubegleitung unter Hinzuziehung eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Bäume zu gewährleisten. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baureifmachung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gemäß RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Weiterhin ist die ZTV Baumpflege (Zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege) zu berücksichtigen. Abgängige Bäume sind am Standort durch Neuanpflanzungen von standortheimischen Laubbäumen auszugleichen.

Knapp außerhalb des Plangebietes befindet sich der Stamm einer prächtigen Rosskastanie, deren Baumkrone weit in den Geltungsbereich ragt. Die Kastanie ist als Landschaftsbestandteil geschützt. Im Plan ist die Koordinate der Stammmitte vermerkt. Ausgehend von dieser Stammmitte ist eine Schutzfläche von 9,50 Metern markiert, die zum Teil einen größeren Bereich als die Baumkrone umfasst. Innerhalb dieses als Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts gemäß § 9 Absatz 6 BauGB festgesetzten Bereiches sind zum Schutz des Wurzelbereichs der Rosskastanie Aufschüttungen, Abgrabungen und andere Bodenversiegelungen, Veränderungen des Grundwasserspiegels, Verdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht, fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und Erneuerung von Leitungen, Wegen und sonstigen Anlagen sowie die Herstellung von notwendigen Erschließungsanlagen. Soweit sich diese Eingriffe in den Wurzelbereich nicht vermeiden lassen, ist der Baumerhalt durch baubegleitende, fachgerechte Schutz- und Pflegemaßnahmen sicherzustellen. Weiterhin ist eine ökologische Baubegleitung unter Hinzuziehung eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Bäume zu gewährleisten. Während der Bauphase sind am Rand der Kronentraufbereiche zuzüglich eines Schutzabstandes von 1,50 Meter Baumschutzzäune aufzustellen. Die Baumschutzzäune sind als ortsfeste Holzzäune mit einer Höhe von mindestens 2 Metern und mindestens vier Querlatten und einer Dicke der Pfähle von mindestens zehn Zentimeter herzustellen.

Auf der ehemals als Sportplatz genutzten Fläche sind im Westen und Nordwesten Großbäume und Sträucher vorhanden. Die nordöstliche Begrenzung ist mit einer hochgewachsenen Buchenhecke bestanden, diese hat in etwa die Maße 2,50 Meter Höhe, 2,50 Meter Tiefe und 30 Meter Länge. Diese Grünstrukturen sind bei der Gestaltung der Parkanlage zu erhalten, sodass eine Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 b) BauGB mit überlagernder Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 15 BauGB festgesetzt wird. Innerhalb dieser Fläche ist der vorhandene Gehölzbestand zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen aufgrund einer Befreiung sind auf dem Grundstück adäquat vom Eingriffsverursacher zu ersetzen. Zugunsten der Erschließung

über die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind Eingriffe in diese Gehölzstrukturen zulässig, die adäquat auf der festgesetzten Grünfläche zu ersetzen sind.

Oberirdische PKW-Stellplätze sind im vorhabenbezogenen Bereich nicht geplant. Im Angebotsteil des urbanen Gebietes 2 ist die Verlagerung von fünf bestehenden Stellplätzen geplant. Entsprechend des Muster-Festsetzungskataloges der Stadt Oldenburg ist bei oberirdischen Einstellplatzanlagen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB je vier Einstellplätze ein standortgerechter Laubbaum in maximal 3,00 Meter Entfernung zu den Stellplätzen anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare, unbefestigte Fläche im Bereich der Baumscheibe muss mindestens 16 Quadratmeter betragen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen auf dem Grundstück zu ersetzen. In den Kronenwuchs der Bäume darf nicht eingegriffen werden. Rückschnitte der Leittriebe der Bäume sind nicht zulässig. Es sind folgende Arten und Qualitäten zu verwenden: Stieleiche, Traubeneiche, Eberesche, Schwarzerle, Birke, Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn. Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 Zentimeter.

Gegenüber der angrenzenden Bebauung entlang der Straße Lindenhofgarten und Ehnernstraße sowie gegenüber der öffentlichen Grünfläche und zwischen der Stellplatzfläche und der Nadorster Straße soll eine Eingrünung erfolgen. Dazu wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass in einer Breite von 1,00 Meter eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 a) BauGB anzulegen ist. Innerhalb dieser ist eine Schnithecke aus Laubgehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind folgende Arten und Qualitäten zu verwenden: Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Weinrose (*Rosa rubiginosa*). Heister, zweimal verpflanzt, mindestens 120 Zentimeter Höhe. Alle Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, Abgänge sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Weitergehend sind als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Stellplätze mit ihren Zufahrten innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete und der urbanen Gebiete sowie der festgesetzten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien (zum Beispiel Rasengitterstein, Schotterrasen, Kies-/Splittabdeckung, haufwerksporige Pflaster et cetera) zu befestigen (§ 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB). Mit dieser Festsetzung wird dem ohnehin anzuwendenden § 9 Absatz 4 der NBauO Rechnung getragen und Nachdruck verliehen.

5.11. Maßnahmen zum Klimaschutz

Insgesamt trägt die Nachnutzung eines baulich bereits vorgeprägten, zentral gelegenen, jedoch nicht mehr optimal genutzten Standortes zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei. So führt § 1a Absatz 2 Satz 1 BauGB aus, dass unter anderem durch die Nachverdichtung und Wie-

dernutzbarmachung von Flächen sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden soll. Damit werden Neuversiegelungen im Außenbereich vermieden. Die Umgestaltung einer nicht öffentlich zugänglichen Grünfläche in eine öffentliche Parkanlage und deren Freihaltung von Bebauung ist in mehrfacher Hinsicht eine Maßnahme zur Klimaanpassung. Zum einen trägt sie zum Erhalt von Frischluftzonen im zentralen und dichten Stadtgebiet bei. Zum anderen bleibt ein Großteil der Grünfläche als Versickerungsfläche bei Starkregenereignissen bestehen.

Der Rat der Stadt Oldenburg hat einen Muster-Festsetzungskatalog zur Einarbeitung klimagerechter Festsetzungen in Bebauungsplänen der Stadt erarbeitet, um die Bebauungspläne im Stadtgebiet möglichst einheitlich klimagerecht zu gestalten. Einige der Festsetzungen sind an die Besonderheiten eines Plangebietes anzupassen.

Daher wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von Hauptgebäuden bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien zu treffen sind (§ 9 Absatz 1 Nummer 23b) BauGB). Für den vorhabenbezogenen Teilbereich wurde ein Energiekonzept erstellt. Die Energieversorgung des Quartiers wird entsprechend der jeweiligen Nutzungsanforderungen der unterschiedlichen Nutzungsbereiche in ein zentrales Energiekonzept eingebunden. Es sind Maßnahmen zur Energieeinsparung, Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien geplant, um die klimarelevanten Kohlenstoffdioxid-Emissionen weitestgehend zu reduzieren. Das Ziel ist der Verzicht auf fossile Energieträger. Dies soll über eine Kombination aus Wärmerückgewinnung aus der Ladeneinrichtung (Kälte), Wärmeerzeugung über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, Solarthermie und Photovoltaik erreicht werden.

Eine dieser technischen Maßnahmen wird bereits durch eine Festsetzung konkret festgelegt. So sind bei der Errichtung von Hauptgebäuden mindestens 50 Prozent der Dachfläche von Dächern mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) auszustatten. Abzuziehen sind notwendige technische Dachaufbauten, Flächen für Belichtung, die Dachflächen von Dachgauben sowie notwendige Randbereiche zur Dachkante und zum Nachbarhaus, die gegebenenfalls freigehalten werden müssen (§ 9 Absatz 1 Nummer 23 b) BauGB).

Die Vorgabe, mindestens 50 Prozent der nutzbaren Dachfläche für Solarenergie zu nutzen, ist wirtschaftlich zumutbar, weil sich Solarenergieanlagen bei den derzeitigen Baukosten, Förderungsbedingungen und Stromkosten nach maximal 10 Jahren amortisieren und die Bewohnerinnen und Bewohner danach wesentlich geringere Stromkosten haben. Zudem ist auch in § 32 a) Absatz 1 NBauO geregelt, dass bei Wohngebäuden, deren Bauantrag nach dem 31. Dezember 2024 gestellt wurde, die mindestens eine Dachfläche von 50 Quadratmeter aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auszustatten sind. Mit der Festsetzung wird diese Vorgabe nun schon verbindlich. Der Eingriff in die Baufreiheit und die Eigentumsfreiheit (Artikel 14 Absatz 1 Grundgesetz) ist daher zumutbar und trägt überdies zu einer der Verantwortung gegenüber künftigen Generationen Rechnung tragenden Bodennutzung (§ 1 Absatz 5 Satz 1 BauGB) bei.

Dachbegrünungen wirken stabilisierend auf das Kleinklima, da sich begrünte Dachflächen weniger stark aufheizen. Im Sommer sind Dachbegrünungen für darunterliegende Räume insgesamt eine wirksame Maßnahme zum Schutz vor sommerlicher Hitze. Im Winter kommt es durch die Vegetation und das Dachsubstrat zu einer Verminderung des Wärmedurchgangswerts und somit zu einer erhöhten Wärmedämmung. Außerdem binden Dachbegrünungen Staub und fördern die Wasserverdunstung. Der reduzierte und verzögerte Regenwasserabfluss entlastet die Vorflut. Je nach Begrünungsart wird das Niederschlagswasser unterschiedlich lange in den oberen Schichten gehalten und fließt dann abzüglich der Verdunstungs- und Transpirationsrate ab. Extensive Dachbegrünungen bilden außerdem einen vom Menschen wenig gestörten Sekundärlebensraum für Insekten, Vögel und Pflanzen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad daher zu begrünen (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 a) BauGB). Die Dachflächen sind dauerhaft und fachgerecht mit einer stark durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 12 Zentimeter zu versehen und extensiv zu begrünen, so dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist. Grundsätzlich sind Dachbegrünungen auch mit geringeren Substratdicken möglich, eine durchwurzelbare Substratdicke von mindestens 12 Zentimeter bietet jedoch Vorteile zum ökologischen, gestalterischen und wasserwirtschaftlichen Nutzen des Gründaches. Mit zunehmender Aufbauhöhe steigen die Pflanzenauswahl, die Windfestigkeit, die Winterhärte, die Trockenheitsresistenz, die Verdunstungsleistung sowie die Rückhalteleistung bei Regenfällen. Zu verwenden sind niedrige, trockenheitsresistente Pflanzen (zum Beispiel Gräser, bodenbedeckende Gehölze oder Wildkräuter). Grundsätzlich sind standortgerechte Saat- und Pflanzgüter regionaler Herkunft zu verwenden. Ausgenommen sind Flächen für technische Dachaufbauten. Lichtkuppeln, Glasdächer und Terrassen sind zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen und untergeordnet sind. Bei Abgang oder bei Beseitigung sind entsprechende Arten innerhalb der Dachfläche von den jeweiligen Bauleuten nachzupflanzen. Die Anlage als Gründach widerspricht nicht der Nutzung als Dachgarten und der integrierten Aufstellung von Modulen zur Nutzung solarer Energie.

Um den Trinkwasserverbrauch zu senken und den Grundwasserspiegel zu schonen, ist pro 300 Quadratmeter Grundstücksfläche ein Auffangbehälter (zum Beispiel eine Zisterne oder eine Regentonnen) zum Auffangen von Niederschlagswasser anzulegen. Das Regenwasser kann beispielsweise für die Gartenbewässerung oder als Brauchwasser genutzt werden und wird damit dem natürlichen Kreislauf wieder zugeführt.

Weitere Festsetzungen aus dem Muster-Festsetzungskatalog sind inhaltlich den vorangegangenen Kapiteln beziehungsweise den örtlichen Bauvorschriften zuzuordnen und dort beschrieben.

5.12. Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 84 Absatz 1 Nummer 2 NBauO) für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 67

Aus dem Muster-Festsetzungskatalog ergeben sich des Weiteren örtliche Bauvorschriften, um eine möglichst klimagerechte Planung zu erreichen. Diese Vorschriften haben nicht nur positive ökologische Auswirkungen, sondern tragen auch zur Gestaltung des Stadtbildes bei. Begrünungen sind insbesondere in den verdichteten, zentralen Lagen zur Attraktivierung des Stadtbildes erforderlich.

Neben der Dachbegrünung hat auch die Begrünung von Fassaden vielfältige Vorteile. Sie sorgen für ein besseres Kleinklima, erhöhen die Naturvielfalt, schaffen gesündere Lebensverhältnisse und verschönern das Stadtbild. Die Stadt Oldenburg schreibt bei Neubauvorhaben daher vor, dass mindestens 20 Prozent der Fassaden von Haupt- und Nebengebäuden mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen, in der Pflanzgüte von mindestens fünf Trieben, aus der nachstehenden Liste flächig und dauerhaft zu begrünen und bei Ausfall zu ersetzen sind. Die Pflanzen sind in einem Abstand von einem Meter in Pflanzbeete mit mindestens 1 Kubikmeter durchwurzelbarem Raum zu setzen. Ausnahmen von der Fassadengestaltung und -begrünung sind für Fassaden, die der Energiegewinnung dienen, zulässig. (§ 84 Absatz 3 Nummer 1 NBauO).

Euonymus fortunei radicans	Kletterspindel
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Fallopia aubertii	Schlingknöterich
Parthenocissus	Wilder Wein
Vitis vinifera	Echte Weinrebe
Clematis montana	Anemonen-Waldrebe
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Akebia quinata	Akebie
Wisteria	Blauregen
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
	Kletterrose

Neben dem Gebäude selbst trägt auch der halböffentliche Raum vor dem Haus dazu bei, ein attraktives Stadtbild entstehen zu lassen. Von Bedeutung ist dabei insbesondere die Einfriedung. Zwar sieht der Muster-Festsetzungskatalog vor, dass Einfriedungen in Form von Hecken auszugestaltet sind. Das Plangebiet befindet sich jedoch in sehr zentraler Lage. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine ansprechende Fassadengestaltung festgesetzt, die das Stadtbild auch in der Erdgeschossenebene prägen wird. Die Baugrenze lässt eine Bebauung nah an der Straße zu. Eine Hecke wäre sowohl für die Raumwirkung innerhalb des Gebäudes als auch für die städtebauliche Wirkung der Fassade an dieser Stelle unpassend. Durch die örtlichen Bauvorschriften wird daher geregelt, dass auch eine für das Ehnerviertel übliche Einfriedung mit einer niedrigen Mauer oder einem transparenten Metallzaun zulässig ist. Die Einfriedung kann daher im Bereich der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen aus Sichtmauerwerk, transparenten, senkrecht gegliederten Metallzäunen oder Laubhecken oder aus einer Kombination dieser Materialien gestaltet werden. Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, dürfen

eine Höhe von 1 Meter über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze, nicht überschreiten. Diese Höhenbegrenzung gilt nicht für Hecken. Bei Hecken sind die Pflanzenarten entsprechend der textlichen Festsetzung § 7 Absatz 3 zu wählen.

Gemäß § 9 Absatz 2 NBauO müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Die Stadt Oldenburg stellt darüber hinaus durch eine örtliche Bauvorschrift klar, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen, die nicht durch zulässige bauliche Anlagen genutzt werden, ausschließlich als Rasen-, Stauden- oder Gehölzfläche oder als Nutzgarten (Obst-/Gemüse-/Blumengarten) gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten sind. Tote Materialien (wie zum Beispiel Kies, Schotter oder Folie) und jegliche Form der flächigen Versiegelung (Rasengitterstein, Fugenspflaster oder Ähnliches) sind nicht zulässig. (§ 84 Absatz 3 Nummer 6 NBauO)

Für das Plangebiet gilt zudem die Gestaltungssatzung für Werbeanlagen an Haupt- und Ausfallstraßen der Stadt Oldenburg (Oldb) vom 27. Mai 2016.

Kommunen haben die Möglichkeit, über den anzusetzenden Stellplatzschlüssel über örtliche Bauvorschriften zu definieren. Das Plangebiet zeichnet sich durch seine zentrale Lage aus. So sind zahlreiche Ziele, wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie kulturelle und gastronomische Einrichtungen, fußläufig erreichbar. Darüber hinaus halten viele Buslinien des Stadt- und Umlandverkehrs in direkter Nachbarschaft an der Haltestelle „Bürgereschstraße“. Der Hauptbahnhof ist etwa 650 Meter entfernt. Somit ist das Plangebiet sehr gut in das örtliche und überörtliche Netz des öffentlichen Personennahverkehrs integriert. Darüber hinaus ist das Plangebiet auch für Radfahrer sehr gut zu erreichen. Über die Schaffung von gut erreichbaren, zum Teil wettergeschützten und abschließbaren Fahrradabstellplätzen soll die Nutzung des Fahrrads für die Bewohnerinnen und Bewohner möglichst komfortabel gestaltet werden. In der Tiefgarage ist auch eine Fahrrad-Reparaturstation vorgesehen. Zudem werden dort zwei Stellplätze für Car-Sharing-Wagen vorgehalten.

Aus den genannten Gründen wird ein Stellplatzschlüssel von 0,75 Personenkraftwagen-Stellplätze je Wohnung als ausreichend angesehen und durch eine örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 Absatz 1 Nummer 2 NBauO abgesichert. Damit liegt der Stellplatzschlüssel im unteren Bereich der Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf der Ausführungsempfehlungen zum § 47 NBauO⁶. Diese sehen für Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen eine Spannweite von 0,5 bis 2 Einstellplätze je Wohnung vor.

Ordnungswidrig handelt, wer den in dieser Satzung genannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 80 NBauO).

⁶ Vergleiche Anlage zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz vom 16. Dezember 2019 – 63-24 156/3-1.

5.13. Energiekonzept

Für den vorhabenbezogenen Teilbereich wurde ein Energiekonzept erstellt. Die Energieversorgung des Quartiers wird entsprechend der jeweiligen Nutzungsanforderungen der unterschiedlichen Nutzungsbereiche in ein zentrales Energiekonzept eingebunden. Es sind Maßnahmen zur Energieeinsparung, Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien geplant, um die klimarelevanten Kohlenstoffdioxid-Emissionen weitestgehend zu reduzieren. Das Ziel ist der Verzicht auf fossile Energieträger. Dies soll über eine Kombination aus Wärmerückgewinnung aus der Ladeneinrichtung (Kälte), Wärmeerzeugung über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, Solarthermie und Photovoltaik erreicht werden.

6. Gewichtung der unterschiedlichen städtebaulichen Belange

Die Aufwertung der Ecke Lindenhofsgarten/Nadorster Straße ist ein bedeutendes Ziel im Rahmen des Sanierungsgebietes „Untere Nadorster Straße“. Zudem entspricht die Nachnutzung einer zentral gelegenen Fläche dem Planungsgrundsatz einer nachhaltigen Innenentwicklung. Ein Teil der bestehenden Grünfläche wird durch die vorliegende Planung überbaut. Da ein Großteil der Grünfläche als Frischluft- und Versickerungsbereich bestehen bleibt, ist die bauliche Inanspruchnahme in zentraler Lage gegenüber der Bebauung im Außenbereich zu bevorzugen. Die vorliegende Planung entspricht den Vorgaben der städtischen Planung und des Gesetzgebers.

Da das Vorhaben der Lindenhofsgarten GmbH & Co KG die geforderten Grenzabstände der Niedersächsischen Bauordnung nicht an allen Grenzen einhält, werden im Bebauungsplan vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Abstandsflächen vorgegeben. Im Rahmen der Abwägung erfolgte eine Gegenüberstellung der öffentlichen und privaten Belange und eine Überprüfung, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse trotzdem sichergestellt sind. Die Überprüfung kam zu dem Ergebnis, dass es zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen kommt und dass den städtebaulichen Belangen, in diesem Fall der Schaffung eines Stadtbausteins mit Wiedererkennungswert, ein Vorrang gegenüber der Wahrung der nach Niedersächsischer Bauordnung geforderten Grenzabstände eingeräumt wird.

In der Abwägung der Ziele, der Schaffung von Wohnraum und der Wiedernutzbarmachung zentraler Grundstücke mit den Belangen des Immissionsschutzes, kommt die Stadt zudem zu dem Ergebnis, dass es verträglich ist, in dieser durch Verkehrslärm geprägten Lage Wohnbebauung zuzulassen. Durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen werden in allen Räumen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

Zur besseren Erreichbarkeit der öffentlichen Grünfläche werden Wegeparzellen als Flächen mit „Geh-, Fahr- und Leitungsrechten“ festgesetzt, die die Eigentumsrechte der jeweiligen Besitzer partiell einschränken. Damit wird die Erreichbarkeit der Grünfläche für die Anwohnerinnen und Anwohner und damit „dem Wohl der Allgemeinheit“ Vorrang vor privaten (finanziellen) Interessen gegeben. Im Rahmen des Sanierungsgebietes „Untere Na-

„dorster Straße“ ist es jedoch möglich, auch über den Kauf der Flächen hinaus finanzielle Mittel zu erhalten, sofern die Maßnahme dem Ziel des Sanierungsgebietes dient.

7. Städtebauliche Daten

Plangebietsgröße	8.998 Quadratmeter
davon allgemeines Wohngebiet	2.368 Quadratmeter
davon urbanes Gebiet	1.590 Quadratmeter
davon Grünfläche	4.121 Quadratmeter

8. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 67 sind für die Stadt Oldenburg lediglich Verwaltungskosten in üblicher Höhe zu erwarten, da sich der Investor der Flächen in entsprechenden Verträgen zur Übernahme der übrigen Kosten und Umsetzung verpflichtet.

9. Gutachten

Der Begründung sind folgende Gutachten als verbindliche Bestandteile als Anlage beigefügt:

- „Prognose von Schallimmissionen Bericht-Nummer: 244-86/A42687/551488183-B02“, DEKRA Automobil GmbH, Stand: 15. November 2023
- „Entwässerungskonzept Schmutz- und Regenwasser“, BEHNEN ingenieure GmbH, Stand: November 2023
- „Dokumentation/Bericht zur baugrundgeologischen Erkundung (Gründungsgutachten) für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses Lindenhofgarten in Oldenburg“, RPGeolabor und Umweltservice GmbH, Stand: August 2022
- „Verschattungstudie Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses Lindenhofgarten/Ecke Nadorster Straße“, bramlage schwerter schöning architekten gmbh, Stand: September 2023
- „Energiekonzept Lindenhofgarten Oldenburg“, BEHNEN ingenieure GmbH, Stand: November 2023
- „Artenschutzfachliche Prüfung zum Gebäudeabriss der Jahnhalle, Oldenburg“, Doktor Marc Reichenbach, Stand: Juli 2021
- „Mobilitätskonzept Lindenhofgarten“, Ingenieurbüro Roelcke & Schwerdhelm GbR, Stand: Januar 2024
- „Biotoptypenplan“, Diekmann • Mosebach & Partner, Stand Kartierung Mumm & Partner 2020
- „Prüfung der Versicherungsfähigkeit des Untergrundes für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses Lindenhofgarten in Oldenburg“, RPGeolabor und Umweltservice GmbH, Stand: November 2022

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

Oldenburg,