

**Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, Behörden und Ämter, die umweltrelevanten Informationen enthalten:**

Folgende Stellungnahme zum Planfall "Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 67" ist am 01.12.2020 eingegangen:

Registriernummer: 1426

Behörde / TÖB: 400 Schallschutz

Strasse: Industriestr. 1

PLZ/Ort: 26105 Oldenburg

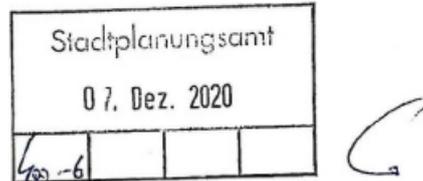
eMail:

Telefon:

Stellungnahme:

Im Bauleitplanverfahren sind die Belange des Schallschutzes abzuhandeln. Aufgrund der angrenzenden Verkehrswege, sind im Bebauungsplan Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. Die im Plangebiet entstehenden gewerlichen Lärmemissionen sind bezüglich der vorhandenen und entstehenden schutzbedürftigen Nachbarschaft zu beurteilen.

433  
433-3



03.12.2020  
3707

**400**

Vorentwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 67 (Lindenhofsgarten) - 1. Ämterbeteiligung  
Stellungnahme

1. In der Tiefgarage fehlen die Schleusen zwischen den Treppenhäusern und der Garage.
2. Die Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken sowie den Abständen der Gebäude untereinander bzw. den Neubauten und dem vorhandenen Gebäude Nadorster Straße 89 sind nach den §§ 5, 6, und 7 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zu bemessen (1/2 H, mind. 3,00 m). Abweichungen sind nur zulässig, wenn der Bebauungsplan dieses nach § 5 Abs. 5 Satz 1 vorschreibt. Eine Unterschreitung der Abstände hinsichtlich des Brandschutzes (Brandüberschlag) ist nicht zulässig.
3. Bei der Festlegung von GRZ und GFZ sollte berücksichtigt werden, dass die „Private Grünfläche“ gemäß BauNVO § 19 Abs. 3 bei der anrechenbaren Grundstücksfläche nicht angerechnet werden kann.
4. Die geplanten 3 Einzelbäume an der östlichen Seite des Gebäudes B sollten nicht festgesetzt werden, da darunter die Tiefgarage verläuft und die Bäume evtl. hier keinen ausreichenden Halt finden. Zudem würde den Wohnungen Licht fehlen. Ferner wurden die Bäume im Grundriss der Planung nicht berücksichtigt.

5. Evtl. notwendige Stellplätze für das vorhandene Gebäude Nadorster Straße 89 sind auf dem Grundstück zu berücksichtigen. Maßgebend hierfür sind die für das Gebäude erteilten Baugenehmigungen.

400-2  
08.12.2020  
400- 6

VHB Nr. 67 (Lindenhofsgarten)

Kollegiale Hinweise

Städtebaulicher Leitplan

Der Zugang zur Grünfläche von Süden her, soll der für alle nutzbar sein? Wenn ja, müsste er planungsrechtlich gesichert werden. Entweder als öffentliche Verkehrsfläche oder durch ein Geh- Fahr – und Leitungsrecht für die Allgemeinheit.

Die Bäume an am Lindenhofsgarten sollten aus ökologischer, stadtgestalterischer Sicht und aufgrund des Klimawandels (Reduzierung einer Überhitzung der Stadt) als zu erhalten festgesetzt werden. Auch die westlicheren Bäume sollten als zu erhalten festgesetzt werden.

Grundzüge der Planung

1 Seite

Der Punkt, der die Lage des Plangebietes in etwa darstellen soll, ist total verrutscht.

Seite 4

Stadtentwicklungsprogramm step2025

430-11

Fachdienst Stadtgrün - Planung und Neubau  
Industriestraße 1 h  
26121 Oldenburg

**400 Frau Gayk**  
über 430 über 43

14.12.2020

**VHB 67 Lindenhofsgarten** Hier: Stellungnahme von 430

- Bitte beachten Sie die anliegende Power Point Präsentation, die Teil dieser Stellungnahme ist. Als Innenstadt wird dabei der Bereich innerhalb des Autobahnringes bezeichnet, der in zwei Abschnitte 1 und 2 unterteilt wurde.

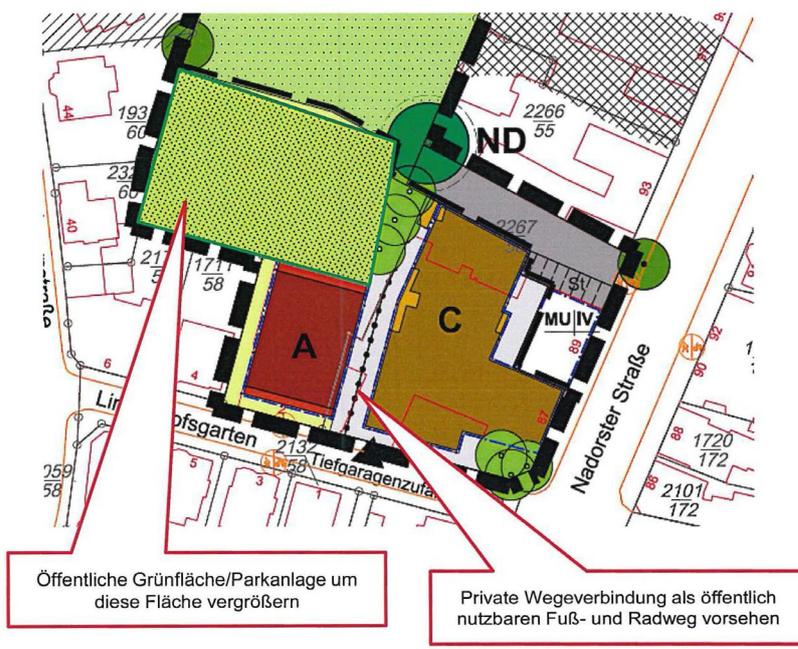
- die Versorgung mit öffentlichen Grünflächen ist in der nördlichen Innenstadt so gering, dass eine Sicherung und Ergänzung noch vorhandener, öffentlicher Grünflächen dringend angezeigt ist, um eine angemessene Grundversorgung sicher zu stellen. Daher ist es aus Sicht des FD Stadtgrün - Planung und Neubau angezeigt, den geplanten Baukörper B entfallen zu lassen und die Fläche der öffentlichen Grünfläche zuzuschlagen.

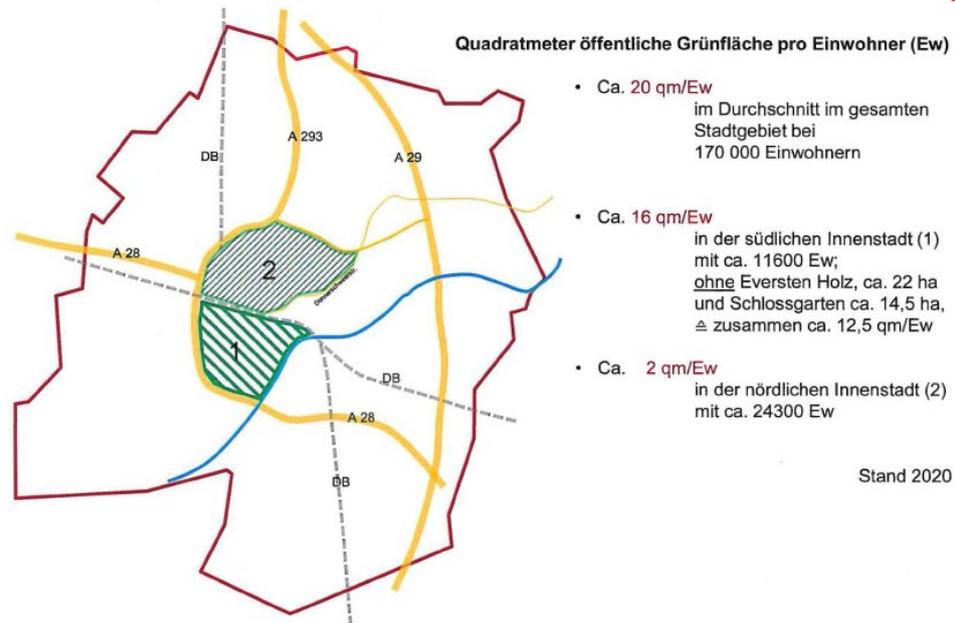
- der Rahmenplan zum Sanierungsgebiet Nadorster Straße zeigt das Fehlen öffentlicher Plätze und Grünanlagen auf und wertet es als Mangel, der abgestellt werden soll. Vor diesem Hintergrund ist der Wegfall des geplanten Baukörpers B ebenfalls angezeigt und folgt den Vorgaben der Sanierung.

- Aufgrund der geringen Versorgung mit öffentlichen Grünflächen in der nördlichen Innenstadt wird vorgeschlagen, langfristig mehrere Grünflächen in dem Gebiet zu entwickeln, die zusammen einen Grünflächenverbund darstellen. Die Fläche Lindenhofsgarten wäre ein Baustein dieses Verbundsystems. Es sollten auf einem Weg von 500 bis 800 m öffentliche Grünflächen vorgefunden werden können. Der demografische Wandel als auch ökologische Belange werden die Nachfrage nach fußläufig erreichbaren öffentlichen Freiflächen erhöhen. Die nördliche Innenstadt ist nicht dementsprechend ausgestattet.

- Für die Entwicklung von Spielflächen ist Eines von mehreren planerischen Regelwerken die DIN 18034:2012-09 - Spielplätze und Freiräume zum Spielen. Darin ist formuliert, dass Spielplätze für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren eine Fläche von mindestens 5000 qm erfordern. Die öffentlichen Spielplätze sind vorrangig für Kinder dieser Altersgruppen vorgesehen. Hinzu kommt die Schaffung von Nutzungs- und Aufenthaltsangeboten für möglichst alle Altersgruppen, die die Vergrößerung der Freifläche bekräftigt. Auch aus diesen Gründen ist der Wegfall des geplanten Baukörpers B angezeigt.

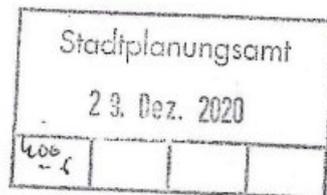
Anlage: ergänzender Teil der Stellungnahme als PPP



STADT OLDENBURG<sup>10</sup>

432

29.12.2020



FD 400

3109

### Bebauungsplan: vhb. B-Plan Nr. 67 (Lindenhofsgarten)

Bearbeitungsstand: Grundzüge der Planung

Az: 61 22 20 - VHB Nr. 67

29.12.2020

### Stellungnahme des FD Naturschutz/ Technischer Umweltschutz

#### Naturschutz

Der Stadtteil besteht schon lange und die Bautätigkeit ist in weiten Teilen nicht durch Bebauungspläne geregelt sondern war durch Einzelhausbebauung mit großen Gärten geprägt. In den letzten Jahren findet eine zunehmende Verdichtung statt bei der in den ehemaligen Gärten Wohnbebauung und Stellplätze entstehen. Gleichzeitig ist der Stadtteil Nadorst arm an öffentlichen Grünflächen.

Der Lindenhofsgarten war in der Vergangenheit eine Grünfläche, die aufgrund verschiedener Missstände geschlossen wurde und der Öffentlichkeit nicht mehr zur Verfügung steht. Es sollte keine Bebauung über die jetzt bereits vorhandene Bebauung hinaus erfolgen. Die Grünfläche sollte erhalten bleiben und wieder im vollen Umfang der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Zum Städtebaulichen Leitplan:

Es handelt sich nicht um ein ND sondern um ein GLB, wie auch im Text beschrieben.

In der Planzeichnung des Bebauungsplans sollen die jetzt im Leitplan als vorhanden eingezeichneten Bäume und Hecken als zu erhalten festgesetzt werden. Abgänge sind zu ersetzen

Zum Text:

Es sollte eine Begrünung von Stellplatzanlagen mit einem Baum je 5 Stellplätzen vorgesehen werden.

Die Dächer sollten aus ökologischen Gründen, zur Wasserrückhaltung und zur Verbesserung des Stadtklimas mit Substrat und Dachbegrünung versehen werden.

Anmerkung:

Die Nordpfeile von „Städtebaulicher Leitplan“ und „Grundrisse Vorhaben“ stimmen nicht überein.

### Gewässerschutz

In der Straße Lindenhofsgarten ist ein Mischwasserkanal vorhanden, in den das anfallende Niederschlagswasser eingeleitet werden kann. Eine Einleitung in den Mischwasserkanal ist beim OOWV zu beantragen. Um die anfallenden und abzuleitenden Niederschlagsmengen zu reduzieren, muss die Anlage von Gründächern geprüft und wo möglich, umgesetzt werden.

Sollte eine Versickerung geplant sein, ist die Möglichkeit einer Versickerung bereits im B-Planverfahren mit einer entsprechenden Entwässerungsplanung und den dazugehörigen Bodenuntersuchungen nachzuweisen.

Im Falle der Versickerung muss die Entwässerungsplanung bis zum Abschluss des B-Planverfahrens abgeschlossen sein und hier zur Prüfung vorgelegt worden sein, ansonsten kann die wasserrechtliche Erschließung nicht als gesichert angesehen werden. Dies kann zur Rechtswidrigkeit des Bebauungsplanes führen.

Laut Gewässerkataster des städtischen GIS sind im B-Plangebiet keine Gewässer vorhanden, in die das anfallende Niederschlagswasser eingeleitet werden kann.

Laut der Starkregengefahrenkarte sind Teilbereiche bei schon bei einem intensiven Starkregen überflutungsgefährdet. Flächen, die schon bei einem intensiven Starkregen überschwemmt werden können, sollten nicht oder nur mit Einschränkungen bebaut werden. daher ist bei der vorliegenden Planung eventuell ein Objektschutz vor Überflutung vorzusehen. Außerdem sind in neubauegebieten sogenannte Multifunktionsflächen vorzuhalten, die auch der Speicherung von Wasser dienen können. Dazu zählen Grünflächen ebenso wie Straßen.

Für die Erstellung einer Tiefgarage ist voraussichtlich eine Grundwasserabsenkung erforderlich. Ein Antrag auf Grundwasserabsenkung ist mindestens vier Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

#### Bodenschutz/ Altlasten

Das Vorhabengebiet befindet sich im erweiterten Kerngebiet der Stadt Oldenburg und wurde über einen langen Zeitraum gewerblich genutzt. Da es sich hierbei überwiegend um Einzelhandelsbetriebe mit kleineren Werkstätten handelte, sind altlastenrelevanten Bereiche von untergeordneter Bedeutung, jedoch nicht völlig auszuschließen.

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Mögliche Nebenbestimmungen erfolgen im Baugenehmigungsverfahren.

#### Kampfmittel

Für das Plangebiet besteht lt. städtischer Kampfmittelbelastungskarte kein Kampfmittelverdacht.

#### Immissionsschutz/ UVP

Anhand der Kriterien in § 13a, Abs 1 Nr 1 und 2 BauGB ist zu entscheiden, ob eine Umweltprüfung, oder Vorprüfung des Einzelfalls notwendig ist. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Nach dem BauGB sind im beschleunigten Verfahren die für Bauleitplanverfahren vorgesehene Umweltprüfung und der Umweltbericht nicht erforderlich.

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplanten Ziele der Planung.

Im weiteren Verfahren sind jedoch die sich aus der Lage zur Nadorster Straße ergebenden Lärmkonflikte zu lösen. Neben passiven Lärmschutzmaßnahmen wären nach Möglichkeit auch aktive Maßnahmen zu entwickeln um zum Beispiel vorgesehene Balkone und Terrassen ausreichend zu schützen. Schallharte Flächen mit hoher Lärmreflexion sollten so weit wie möglich vermieden werden. Es werden, wo möglich, begrünte Fassaden angeregt, die zudem noch den Vorteil hätten, eine übermäßige Erwärmung zu verringern.

Im Auftrag

OOWV · Donnerschweer Straße 72-80 · 26123 Oldenburg  
Stadt Oldenburg  
Frau Gayk  
Industriestr. 1  
26121 Oldenburg

Ihr Ansprechpartner

T.A.Z./  
Tel. 0441-5707-  
Fax 0441-5707-  
[kohnert@oowv.de](mailto:kohnert@oowv.de)

OOWV  
Georgstraße 4  
26919 Brake  
[www.oowv.de](http://www.oowv.de)

06. Januar 2021

**Ämterbeteiligung (1. Beteiligung) VHB Nr. 67 - Lindenhofsgarten**

Sehr geehrte Frau Gayk,

als Anlage übersenden wir Ihnen hiermit unsere Stellungnahme zu den obigen Entwurfsunterlagen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

**Anlage**

Stellungnahme zum o.g. Verfahren  
**Ämterbeteiligung (1. Beteiligung) VHB Nr. 67 – Lindenhofsgarten**

Die Stellungnahme erfolgt auf Grundlage der im Verfahren beigefügten Unterlagen.

**0. Allgemeines**

Das Plangebiet ist über die Straßen Lindenhofsgarten und Nadorster Straße erschlossen. Das Schmutz- und Regenwasser kann grundsätzlich in die hier vorhandenen Mischwasserkanäle auf der Grundlage der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen (AEB) des OOWV eingeleitet werden. Informationen über Lage und Tiefe der vorhandenen Kanalanlagen können beim OOWV angefordert werden.

Sollte im Zuge der Planungen die Erfordernis bestehen, einen neuen Abwasseranschluss zu erstellen, so ist hierzu der OOWV zu kontaktieren.

**Besonders zu beachten ist hierbei die Anlage zu den Entsorgungsbedingungen – Besondere Regelung für die Stadt Oldenburg mit Festlegung der Rückstauenebene auf 0,25 m über GOK Straße bzw. mindestens 3,75 mNN und einer Begrenzung der Einleitung von Oberflächenwasser auf eine Abflussspende von 1,5 l/(s\*ha).**

Die Rückstauenebene ist u.a. bei der Festlegung der Lage von Gebäudeöffnungen und der Ebene Fußbodenoberkante (FOK) zu beachten. Die Absicherung gegen Rückstau hat auf den Privatgrundstücken zu erfolgen.

Die Begrenzung der Einleitmenge von Oberflächenwasser in das Kanalsystem oder in Gewässer hat Auswirkungen auf die Dimensionierung von Speicher- und Sickeranlagen einschließlich der zugehörigen Drosselemente. Die Realisierung der entsprechenden Bauwerke ist mit dem OOWV abzustimmen.

Auf allen neu zu erschließenden Grundstücken und bei wesentlichen Erweiterungen der vorhandenen privaten Entwässerung (z.B. Anbauten) muss bis zum Übergabeschacht eine Trennung der Abwasserarten nach Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgen. Informationen über Lage und Tiefe der vorhandenen Kanalanlagen können beim OOWV angefordert werden.

Für Anschlüsse an den Kanal ist jeweils ein Entwässerungsantrag erforderlich. Hierzu ist der OOWV zu kontaktieren.

Leitungstrassen müssen in einer Breite von 5,0 m von Bepflanzung freigehalten werden. Schächte und sonstige Bauwerke benötigen Zufahrtsmöglichkeiten in einer Breite von mindestens 3,50 m der Belastungsklasse SLW 60.

### **1. Schmutzwasser**

Grundsätzlich kann das Schmutzwasser über die vorhandenen MW-Kanäle der Straßen Lindenhofgarten und Nadorster Straße abgeleitet werden. Auf die Auswirkung der Rückstau- und Überflutungsebene (Hochwasserschutz) bei der Festlegung der FOK und der Gebäudeöffnungen wird hingewiesen.

### **2. Oberflächenentwässerung**

Im Zuge der geplanten Baumaßnahmen ist die Oberflächenentwässerung für das gesamte Grundstück neu zu regeln. Hierzu ist eine Fachplanung zu erstellen und mit dem OOWV abzustimmen. Es gilt eine Einleitungsbegrenzung auf 1,5 l/(s\*ha). Hierfür sind Rückhalteanlagen auf dem Gelände vorzusehen. Die Bemessung hat gem. DWA-A 117 zu erfolgen.

Bei der Festlegung der Anschlußhöhe sowie der Dimensionierung von Speicherelementen ist entsprechend Pkt. 0 die Auswirkung der Rückstauenebene zu beachten. Bei der Anlage von offenen Rückhaltebecken ist der Platzbedarf für Zufahrtsmöglichkeiten entsprechend Pkt. 0 zu den Zu- und Ablaufbauwerken einzuplanen.

### **3. Überflutungsschutz**

Der OOWV begrüßt den Erhalt des ehemaligen Sportplatzes als unbefestigte Grünfläche. Aus Sicht der Stadtentwässerung müssen hier jedoch neben ökologischen und gesundheitlichen Aspekten auch wasserwirtschaftliche Belange mit in die Betrachtung einfließen. Wünschenswert wäre hier sogar ein Vorrang für den Überflutungsschutz. Die Grünfläche des Plangebietes ist eine der letzten bebauungsfreien Bereiche im Stadtteil, der für große und effiziente Rückhaltemaßnahmen zur Entlastung des Kanalnetzes geeignet ist. Da der

Generalentwässerungsplan Schmutz- und Mischwasser zur Zeit aktualisiert wird, könnten konkrete technische Planungen sogar kurzfristig aufgenommen werden. Die Fläche konnte aufgrund der Besitzverhältnisse und fehlender Zugangsmöglichkeiten bisher nicht für konkrete Maßnahmen in die übergeordnete Entwässerungsplanung mit einbezogen werden. Durch die geplante Umgestaltung könnten nun jedoch die notwendigen Trassen für Zu- und Ableitungskanäle zu den Kanalanlagen Lindenhofsgarten und Nadorster Straße sowie Bereiche mit abgestimmter Bepflanzung geschaffen werden, die eine Anlage von Zwischenspeichern ermöglichen würde. Da es sich um Mischwasser handeln würde kämen ausschließlich Anlagen im Untergrund in Frage wie z.B. Rohre mit großem Durchmesser. Die geplante Naherholungsfunktion würde hierdurch nicht beeinträchtigt. Angesichts der nachweislich zunehmenden klimatischen Extremereignisse könnte für diesen Bereich ein wirksamer Beitrag zur Thematik wassersensibler Stadtplanung geleistet werden.

#### **4. Gestaltung der Verkehrs- und Freiflächen im Bezug auf den Überflutungsschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass es durch den Einfluss von Starkregenereignissen zu Überschwemmungen im Bereich der Verkehrsflächen und deren Nebenanlagen kommen kann. Durch eine entsprechende Festlegung von Gebäudebezugsebenen (Festlegung von OK Fußbodenhöhen) kann das Überflutungsrisiko für Gebäude entscheidend reduziert werden. Dies kann in der weiteren Planung Auswirkungen auf die maximalen Gebäudehöhen haben.

#### **5. Dachbegrünung**

Vor dem Hintergrund zunehmender klimatischer Extreme regt der OOWV an, Möglichkeiten der Dach- und Fassadenbegrünung sowie der Brauch- und Regenwassernutzung intensiv mit in die Objektplanung einzubeziehen. Hierdurch können die Abflussspitzen im Kanalsystem und bei Rückhalteanlagen der erforderliche Speicherraum kleiner dimensioniert werden. Der OOWV fördert die Dachbegrünung durch eine Reduzierung der Regenwasserentgelte um 50 % für die Flächen der Gründächer.

#### **6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Es ist sicherzustellen, dass die Leitungsrechte im Plangebiet für die privatrechtlichen Belange der Grundstücke untereinander berücksichtigt werden.

#### **7. Erschließungsvertrag mit Investoren und Erschließungsplanungen**

Private Erschließungsmaßnahmen bedürfen einer vertraglichen Regelung hinsichtlich der Finanzierung und Abwicklung der Maßnahmen, falls geplant ist, die Kanalanlagen später dem OOWV zu übertragen. Hierfür ist es erforderlich, dass zusätzlich zu den städtebaulichen Verträgen eine Vereinbarung der Investoren mit dem OOWV getroffen wird.

Aufgestellt: Oldenburg den 06.01.2021



**Landesamt für Geoinformation und  
Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Hameln - Hannover**

Kampfmittelbeseitigungsdienst  
LGLN, Regionaldirektion Hameln - Hannover  
Kampfmittelbeseitigungsdienst  
Dorfstraße 19, 30519 Hannover

Bearbeitet von

Stadt Oldenburg  
Stadtplanungsamt  
Frau  
Industriestraße 1  
26121 Oldenburg

Ihr Zeichen 612020-VHB 67

Ihre Nachricht vom 10.12.2020

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben) BA-2020-04525

Durchwahl 0511 30245

E-Mail [kbd-postfach@lgl.niedersachsen.de](mailto:kbd-postfach@lgl.niedersachsen.de)

Hannover 18.05.2021

**Kampfmittelbeseitigung in Niedersachsen  
Ergebnis der beantragten Luftbildauswertung nach § 3 NUIG  
Projekt / Lageort: Oldenburg, Lindenhofsgarten 2**

Sehr geehrte Frau

die hier zurzeit vorhandenen Luftbilder wurden auf Ihren Antrag hin ausgewertet (siehe beigefügte Kartenunterlage). Den beigefügten Kostenfestsetzungsbescheid bitten wir unter Angabe des Kasenzeichens bis zum angegebenen Termin zu bezahlen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrage

**Anlagen** Kostenfestsetzungsbescheid 1 Kartenunterlage(n) Shape-Datei der Koordinaten

### Empfehlung: Sondierung

#### **Fläche A**

<i>Luftbilder:</i>	Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.
<i>Luftbildauswertung:</i>	Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird eine Kampfmittelbelastung vermutet.
<i>Sondierung:</i>	Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
<i>Räumung:</i>	Die Fläche wurde nicht geräumt.
<i>Belastung:</i>	Es besteht ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel.

#### Hinweis:

Hinsichtlich der erforderlichen Gefahrenforschungmaßnahmen wenden Sie sich bitte an die örtlich zuständige Gefahrenabwehrbehörde (Stadt oder Gemeinde). Diese wird über das Ergebnis der Auswertung in Kenntnis gesetzt.

### Empfehlung: Kein Handlungsbedarf

#### **Fläche B**

<i>Luftbilder:</i>	Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.
<i>Luftbildauswertung:</i>	Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.
<i>Sondierung:</i>	Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
<i>Räumung:</i>	Die Fläche wurde nicht geräumt.
<i>Belastung:</i>	Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

#### Hinweise:

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.

