

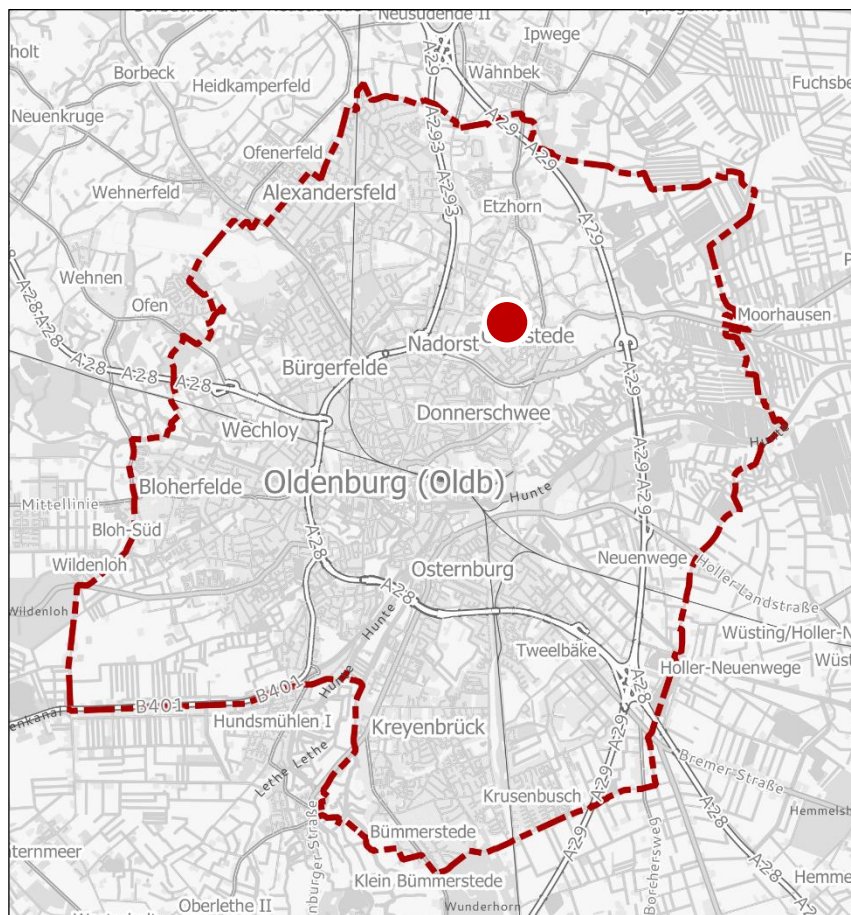


Vorhabenbezogener Bebauungsplan 61 (südlich Rennplatzstraße/Hochheider Weg)

mit
örtlichen Bauvorschriften

Begründung

- ☐ Ämterbeteiligung,
- ☒ Beteiligung Träger öffentlicher Belange (TÖB-Beteiligung),
- ☒ Ausschuss für Stadtplanung und Bauen (ASB): 9. Dezember 2025
- ☒ Öffentlichkeitsbeteiligung



1. Anlass und Ziel der Planung	4
1.1 Anlass	4
1.2 Ziel der Planung	5
1.3 Vorhabenbeschreibung	5
2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	8
2.1 Lage des Plangebietes	8
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	8
3. Planungsrechtliche Situation	8
3.1 Bundes-Raumordnungsprogramm	8
3.1 Landes- und Regionalplanung	9
3.2 Landschaftsplanung	12
3.3 Stadtentwicklungsplanung	13
3.4 Sonstige gesetzliche Vorschriften und Fachplanungen	17
3.5 Flächennutzungsplan	17
3.6 Bebauungspläne	17
4. Bestandsbeschreibung	17
4.1 Städtebau und freiräumlicher Bestand	17
4.2 Technische Infrastruktur	18
4.2.1 Verkehr	18
4.2.2 Entwässerung	18
4.3 Soziale Infrastruktur	19
4.4 Belange von Natur und Landschaft	19
4.4.1 Artenschutzrechtliche Belange	22
4.5 Immissionen	23
5. Planinhalte	28
5.1. Art der baulichen Nutzung	28
5.2 Maß der baulichen Nutzung	28
5.3 Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche/Stellung baulicher Anlagen	29
5.4 Stellplätze, Garagen, offene Kleingaragen (Carports) und Nebenanlagen	30
5.5 Grünordnerische Festsetzungen	30
5.6 Solaranlagen	34
5.7 Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 84 Absatz 1 Nummer 2 NBauO) für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 61	35
5.8 Artenschutz	36
5.8 Ver- und Entsorgung	37

5.9	Denkmalschutz und der Denkmalpflege	37
5.10	Altlasten	37
5.11	Kampfmittel	37
6.	Städtebauliche Daten	37
7.	Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung	38
8.	Gutachten/Fachplanungen	38

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Anlass

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 61 „südlich Rennplatzstraße/nördlich Hochheider Weg“, ist das Anliegen eines Investors den vorhandenen Verbrauchermarkt am Hochheider Weg an die sich verändernde Marktsituation baulich und sortimentsbezogen anzupassen. Der geplante Neubau soll somit zukunftsfähig aufgestellt werden und daneben eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten ermöglichen.

Vor dem Hintergrund einer möglichst flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung stellt der Erhalt der Nahversorgungsstruktur in Oldenburg ein wesentliches Ziel des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes dar. Da der bestehende Markt bereits eine wohnungsnah Grundversorgung für den unmittelbaren Einzugsbereich einnimmt, soll dieser integrierte Standort gestärkt werden.

Der geplante Standort liegt aufgrund der Lage in Ohmstede nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) der Stadt Oldenburg. Jedoch gilt der Standort als sonstiger integrierter Standort, da es sich um einen vorhandenen Lebensmittelmarkt außerhalb der abgegrenzten Bereiche handelt. Mittels einer Einzelfallprüfung durch das Büro Stadt + Handel wurde der Neubau des bereits bestehenden Marktes daher gutachterlich überprüft (siehe Kapitel 3.1).

Zur Steuerung einer konfliktfreien Gebietsentwicklung werden ebenso die Belange des Immissionsschutzes durch eine schalltechnische Untersuchung des Büro LÄRMKONTOR GmbH berücksichtigt. Zudem liegt ein Verkehrsgutachten der ARGUS Stadt und Verkehr vor.

Für die durch diese Planung vorbereitete Baumaßnahme ist gemäß Anlage 1 Spalte 2 Nr. 18.6.2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) beziehungsweise Anlage 1 Nr. 13 des Niedersächsischen Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für den Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), für den ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 Quadratmeter bis weniger als 5.000 Quadratmeter vorgesehen. Die erforderliche Vorprüfung des Einzelfalls wurde entsprechend durchgeführt. Die Vorprüfung hat ergeben, dass das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

1.2 Ziel der Planung

Die derzeit noch bestehenden Gebäude des Lebensmittelmarktes sollen durch eine vollständige Erneuerung - mit dem Neubau samt zugehörigen Nebenanlagen sowie mit Wohnungen in den Obergeschossen neu errichtet werden. Dies ist erforderlich, um den Markt zeitgemäß aufzustellen. Zur Verwirklichung dieses Entwicklungsvorhabens hat die M & L Grundstücksgesellschaft mbH als Vorhabenträger einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) gestellt.

Aufgrund der fehlenden Flächen im Bereich des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels verfolgt die Stadt Oldenburg mit der vorliegenden Planung das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Abriss und den Neubau des Marktes, an einem nicht integrierten Einzelstandort, zu schaffen.

1.3 Vorhabenbeschreibung

Städtebauliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Ohmstede, im Norden von Oldenburg. Die Fläche ist derzeit mit einem eingeschossigen Verbrauchermarkt inkl. mehrerer Erweiterungen bebaut. Das Plangebiet ist sowohl vom Hochheider Weg, als auch von der Rennplatzstraße zugänglich. Die Zuwegung zur Rennplatzstraße ist derzeit nur mit dem Fahrrad oder zu Fuß nutzbar.

Städtebaulicher Entwurf

Der geplante Neubau, der direkt zwischen der Rennplatzstraße und dem Hochheider Weg errichtet werden soll, besteht aus einem überhöhten eingeschossigen Sockel, in dem sich der Vollversorgermarkt mit Verkaufsfläche und Konzessionären befinden.

Auf diesem Sockel stehen, senkrecht zum Hochheider Weg ausgerichtet, zwei Gebäuderiegel mit zwei Vollgeschossen. Zudem gibt es einen eingeschossigen Solitär zwischen den Wohngebäuden, der die Abstellräume beinhaltet. Die Gebäude erhalten Satteldächer.

Im rückwärtigen Bereich, die Rennplatzstraße begleitend, befindet sich auf dem Marktsockel ein weiterer überhöhter, aber eingeschossiger Gebäudeteil mit Flachdach, der das Lager sowie die Personal- und Technikräume aufnimmt.

Der Haupteingang zum Markt ist zum Parkplatz auf der Seite des Hochheider Wegs geplant. Die Warenanlieferung erfolgt über die Rennplatzstraße in einem eingehausten Bereich.

Nutzungskonzept

In dem geplanten Neubau soll neben einem Vollversorgermarkt (Verkaufsfläche maximal 1.480 Quadratmeter zzgl. Konzessionäre) auch eine Bäckerei mit Café und eine Außenterrasse untergebracht werden.

In den zwei Gebäuderiegeln auf dem Sockelgeschoss entstehen insgesamt zehn Wohnungen mit einer Größe zwischen 30 und 100 Quadratmetern.

Auf der Freifläche vor dem Geschäftshaus entsteht ein Parkplatz mit 74 Autostellplätzen, teilweise mit E-Ladesäulen ausgestattet. Der mittlere Teil des Parkplatzes erhält eine Überdachung die PV-Module aufnimmt. Im hinteren Grundstücksbereich werden Stellplätze für die Bewohner vorgehalten. Seitlich des Eingangsbereiches zum Supermarkt finden Fahrräder und Lastenräder ausreichend Platz. Zusätzlich werden Fahrradstellplätze parallel zum Hochheider Weg bereitgestellt.

Äußere Gestalt

Für die Fassade des Gebäudes ist ein gräulich-heller Klinker vorgesehen. Die Parkplätze werden aus Betonpflasterverbundsteinen erstellt, die Fahrspur aus Asphalt.

Erschließungskonzept

74 Stellplätze sind im westlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Die Zufahrt hierzu erfolgt über dem Hochheider Weg, direkt neben dem Marktneubau. Um den Verkehrsfluss auf dem Parkplatz besser zu regulieren, wird eine Einbahnstraßenlösung favorisiert, so dass es eine Zufahrt und eine davon separierte Abfahrt, ebenfalls zum Hochheider Weg geben wird. Diese Lösung entschärft die Situation um die Bushaltestelle am Hochheider Weg.

Die Anlieferung des Marktes kann durch einen Anschluss an die Rennplatzstraße sichergestellt werden. Aus Lärmschutz und optischen Gründen wird die Anlieferung eingehaust und in die Gebäudegestaltung integriert.

Eine Anbindung des Marktes an die Rennplatzstraße wird es für Fußgänger und Radfahrer geben, die das Gelände queren können und so auch zum Hochheider Weg gelangen.

Entwässerungskonzept

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Wasserschutzgebietes Donnerschwee (Zone III B) ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich. Auf die Festsetzung von versickerungsfähigen Materialien wird daher verzichtet.

Aufgrund der geplanten Flächenaufteilung des Grundstückes ist vorgesehen, Niederschlagswasser an der Einleitungsstelle am südwestlichen Ende des Stellplatzes (Ausfahrt) anzuschließen.

Zur Regenwasserrückhaltung ist der Einsatz von unterirdischen Speicherboxen oder Rückhaltekanälen vorgesehen. Das Regenwasser wird über ein grundstücksinternes Kanalnetz gesammelt und dem Speichersystem zugeführt.

Das erforderliche Rückhaltevolumen gemäß DWA A 117 wird in unterirdischen Rückhaltekanälen unterhalb der Verkehrsflächen bereitgestellt. Die Rohrdimensionierung richtet sich an den Ablauftiefen der Gebäudeentwässerung und den Anschlusshöhen an den öffentlichen Kanal. Die Entwässerung kann über die neu errichtete Kanalisation im Hochheider Weg erfolgen.

Energiekonzept

Die Energieversorgung wird entsprechend der jeweiligen Nutzungsanforderungen der unterschiedlichen Nutzungsbereiche in ein ökonomisch optimiertes Energiekonzept eingebunden. Das Ziel ist die Nutzung von regenerativen Energien „TGA-Konzept“ sowie ein CO₂-optimiertes Versorgungskonzept.

Die zentrale Energieversorgung stellt dabei die Wärmerückgewinnung aus der „Supermarkt-Kälte“ dar, die sowohl ein Niedertemperatur-Wärmetauscher für die Versorgung der Flächenheizung als auch einen Hochtemperatur-Wärmetauscher für die zentrale Warmwasserbereitung aufweist und somit als zentrale Versorgungslösung minimale CO₂-Emissionen emittiert. Sowohl die Niedertemperatur als auch die Hochtemperatur-Wärmeseite wird in der Spitzenlast durch den Einsatz von Wärmepumpentechnik (Luft-Wasser beziehungsweise Sole) ergänzt, die durch den auf den Dachflächen und der Stellplatzüberwachung erzeugten PV-Strom betrieben werden. Die Hochtemperatur-Wärmeseite wird zusätzlich bei der Warmwassererzeugung noch durch Solarthermieranlagen unterstützt.

Durch die unterschiedlichen Nutzungseinheiten (Wohnen, Arbeiten, Einkaufen) ergeben sich auch unterschiedliche Anforderungen der jeweiligen Nutzer an die benötigte Energieform und -menge, so dass durch eine gezielte Regelung die vorhandenen regenerativen Energieformen aus Wärmerückgewinnung, PV-Strom und Solarthermie hundertprozentig genutzt werden. Das Energiekonzept sieht zudem den KfW-Effizienzhausstandard 40 für Wohnen beziehungsweise 55 für den Verbrauchermarkt vor.

Außenanlagen und Begrünung

Im Plangebiet befinden sich keine erhaltenswerten Bäume. Zwei Straßenbäume am Hochheider Weg befinden sich in direkter Nähe zum geplanten Neubau. Die geplante Bebauung wird den vorhandenen Baumbestand berücksichtigen und schützen.

Im derzeitigen Zustand ist die Fläche des Plangebiets größtenteils versiegelt, da es sich um die bisherige Markt- und Stellplatzfläche handelt. Im Bereich der Rennplatzstraße befinden sich derzeit Garagenhöfe, so dass auch diese Fläche überwiegend überbaut ist oder aus versiegelten Zufahrten besteht.

Auf der Fläche für Stellplätze wird pro 4 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum entlang der äußeren Parkflächenbegrenzung oder im

Bereich der Stellplatzanlage auf einem entsprechenden Pflanzbeet angepflanzt.

Der in der Planzeichnung dargestellte Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus einem Lageplan, einer Vorhabenbeschreibung, sowie aus Grundrissen und Ansichten (dargestellt auf den Blättern 1 und 2), ist gemäß § 12 BauGB verbindlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 61.

Als Anlage zum Durchführungsvertrag wird ein Freiflächengestaltungsplan erstellt. Hierin sind auch Maßnahmen zur Bewässerung (Zisternen in bedarfsgerechter Größenordnung) darzustellen.

2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Stadtgebiet, nördlich des Hochheider Wegs und südlich der Rennplatzstraße.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 61 umfasst den circa 0,66 Hektar großen Geltungsbereich. Das städtebauliche Umfeld zeichnet sich insbesondere durch wohnbauliche Nutzungen aus. Westlich befindet sich das Freibad Flötenteich. Östlich liegt der Friedhof Ohmstede. Der nächstgelegene strukturprägende Wettbewerber (ALDI Nord) befindet sich in rund 1,0 Kilometer Fahrdistanz südöstlich des Vorhabenstandorts.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Bundes-Raumordnungsprogramm

Aufgrund der vermehrt auftretenden Starkregen- und Hochwasserereignisse der letzten Jahre, wurde bereits 2018 auf Bundesebene die Aufstellung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz beschlossen. Mit der *Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)*, die am 1. September 2021 in Kraft getreten ist, wurde nun auf der Grundlage von §17 Raumordnungsgesetz (ROG) der „Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz“ (Anlage zur Verordnung) aufgestellt.

Die Planungsebenen in Deutschland sind nun angehalten, auf Grundlage der im BRPHV formulierten Ziele und Grundsätze zum Hochwasserrisikomanagement sowie zu Klimawandel und -anpassung, eine verbindliche und länderübergreifende Berücksichtigung der Hochwasser Risiken sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf

Hochwasserereignisse vorzunehmen. Im Zuge dessen sind für die Planungen die Auswirkungen für drei Hochwasserszenarien zu prüfen:

- 1) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von weniger 200 Jahren (sogenanntes Extremereignis; HQ_{extrem})
- 2) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit; HQ_{100})
- 3) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 20 bzw. 25 Jahren (Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit; $HQ_{\text{häufig}}$)

Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPHV)

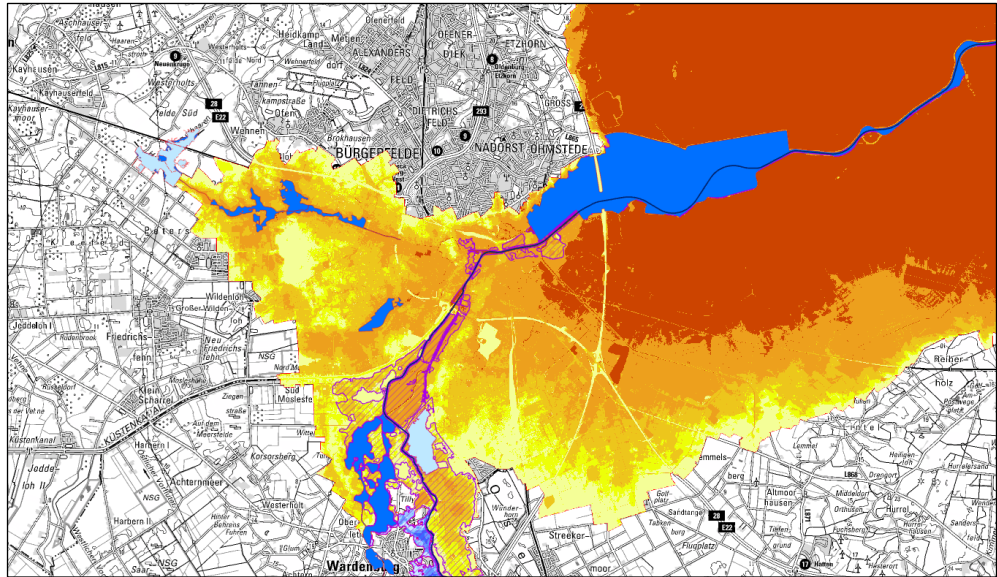


Abb.: Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Die Überprüfung der Hochwasser- und Überschwemmungsgebiete in Hinblick auf den Länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPHV) unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten ergab, dass das Plangebiet von den Hochwasserereignissen nicht betroffen ist.

Im Ergebnis ergibt sich für das Plangebiet aus den Gefahrenkarten sowie aus den Risikokarten in Szenario 1) der drei Hochwasserszenarien keine Betroffenheit. Belange des Hochwasserschutzes stehen der Planung somit nicht entgegen.

3.1 Landes- und Regionalplanung

Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen wurde 2022 im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt 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).

Laut Begründung soll neben der Stärkung der lokalen Siedlungsschwerpunkte, der Zentren und der Ortskerne auch die bedarfsorientierte, funktionsgerechte, kostensparende und umweltverträgliche Befriedigung der Raumansprüche verfolgt werden.

Zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels werden in Kapitel 2.3 (LROP 2017) Aussagen zum Einzelhandel getroffen. Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden (LROP 2.3.01). Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Absatz 3 Nr. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller- und Direktverkaufszentren. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen) (LROP 2.3.02).

Stadt + Handel aus Dortmund hat im Rahmen dieser Bauleitplanung eine „Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung eines aktiv & irma-Marktes in Oldenburg (Oldb), Hochheider Weg 209, gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO“ erarbeitet. Die Vorgaben für diese Prüfung sind dem Gutachten zu entnehmen. Im Folgenden werden die Ergebnisse dieser Prüfung zusammengefasst:

Laut der Begründung zur LROP-VO Niedersachsen 2017 gelten Betriebe zur wohnortbezogenen Versorgung nicht als Einzelhandelsgroßprojekt, denn „Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung sind nur solche, die nachweislich einen überwiegend fußläufigen Einzugsbereich aufweisen. Zur Bestimmung der fußläufigen Erreichbarkeit ist eine maximale Gehzeit von 10 Minuten zugrunde zu legen, dies entspricht einer Entfernung von 700 bis maximal 1.000 Meter. Ein überwiegend fußläufiger Einzugsbereich liegt vor, wenn der Vorhabenumsatz zu mehr als 50 Prozent mit Kaufkraft aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld des Betriebes erzielt wird“ (LROP, Seite 19/vergleich Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung eines aktiv & irma-Marktes in Oldenburg (Oldb), Hochheider Weg 209 gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO, Stadt + Handel). Als „wohnortbezogenen Nahversorgung“ dienende Betriebe sind Betriebe, die demnach ausschließlich kleinräumig wirken und deshalb keine Raumbedeutsamkeit erlangen. Wegen ihrer engen räumlichen Auswirkungen sind solche Vorhaben nicht in der Lage, als „Standortkonkurrenten“ zur Ausdünnung des Versorgungsnetzes beizutragen. Deshalb kann ihre Verkaufsfläche auch mehr als 800 Quadratmeter betragen. Zwingend einzuhaltende Voraussetzungen dieser Betriebe sind, dass ihr Sortiment zu mindestens 90 Prozent aus periodischen Sortimenten (das sind insbesondere Lebensmittel und Drogeriewaren) besteht und mehr als 50 Prozent ihres Umsatzes von Kunden aus einem fußläufigen Einzugsbereich stammen. Der für das Planvorhaben

ermittelte Nahbereich orientiert sich gemäß LROP-VO 2017 an einem maximal 1.000 Meter fußläufigen Bereich mit der maximalen Gehzeit von 10 Minuten. Der Nahbereich wird somit nicht durch einen pauschal angewandten Radius abgebildet, sondern entsprechend der Vorgaben der LROP-VO 2017 an die tatsächlichen Gegebenheiten und Wegeverbindungen vor Ort angepasst und abgegrenzt. Städtebauliche und naturräumliche Barrieren finden dabei entsprechend Berücksichtigung. Darüber hinaus wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zukünftig rechnerisch ein Anteil von rund 32 bis 34 Prozent der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich gebunden. Dieser bewegt sich damit unterhalb der Schwellenwerte von maximal 40 bis 50 Prozent Kaufkraftabschöpfung und verdeutlicht somit die Nahversorgungsfunktion des Planvorhabens aktiv & irma an seinem Standort (vergleich Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung eines aktiv & irma-Marktes in Oldenburg (Oldb), Hochheider Weg 209 gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO, Stadt + Handel).

Folglich handelt sich um einen Betrieb zur wohnortnahen Versorgung und entsprechend nicht um ein Einzelhandelsgroßprojekt gemäß LROP-VO 2017, da die Regelvermutung des § 11 Absatz 3 BauNVO nicht auslöst wird und damit eine „atypische Fallgestaltung“ begründet werden kann. Eine Atypik aus städtebaulichen Besonderheiten des konkreten Sachverhaltes resultiert dabei daraus, dass der Markt in zentraler und für die Wohnbevölkerung in gut erreichbarer Lage (städttebaulich integriert) erneuert wird und das Vorhaben aufgrund des Nachfragepotenzials im Nahbereich überwiegend von der lokalen Nachfrage der umliegenden Wohnsiedlung getragen wird. Er ist aus den angrenzenden Wohngebieten fußläufig zu erreichen und damit auch optimal in die umliegende Wohnbebauung eingebettet. Eine Einbindung in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV-Netz) ist durch die nahegelegenen Bushaltestellen gegeben.

Der Markt dient somit der Versorgung mit Produkten des täglichen Bedarfs und vordergründig mit Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogeriewaren. Zur Abrundung des Sortiments wird der Anbieter auch ein ergänzendes Randsortiment unter anderem aus den Bereichen Zeitschriften, Schreibwaren, Haushaltswaren oder Blumen/Pflanzen vorhalten.

Folglich ist der Standort verbrauchernah, hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens „verträglich“ sowie städtebaulich integriert ist. Das Planvorhaben ist somit nicht an die Vorgaben des LROP gebunden, da dies keine raumbedeutsame Nahversorgung abbildet.

Oldenburg gehört zu einigen kreisfreien Städten in Niedersachsen, ohne Regionales Raumordnungsprogramm (RROP), so dass hier keine weiteren Ausführungen dazu folgen.

Das Planungsziel einer bedarfsgerechten, standortverträglichen Entwicklung eines Lebensmittelbetriebes an einem etabliert gelegenen Standort zur nachhaltigen Stärkung der lokalen Wirtschaft in Oldenburg

in Kombination mit einer gewerblichen und wohnbaulichen Nutzung entspricht damit den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

Hinweis:

Aufgrund der Fortschreibung des EEK der Stadt Oldenburg aus dem Jahr 2024, hat eine erneute Überprüfung des Vorhabens durch Stadt-Handel stattgefunden. Diese „Stellungnahme zur EHK-Konformität (Fortschreibung 2024) für die geplante Erweiterung des aktiv & irma in Oldenburg (Oldb), Hochheider Weg 209“ kommt zu keinem anderen Ergebnis, als die Untersuchung aus dem Jahr 2021. Diese Stellungnahme ist der Begründung als Anlage beigelegt.

3.2 Landschaftsplanung

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich gemäß den Umweltinformationen der Stadt Oldenburg (gis-System 2020) weder Landschaftsschutzgebiete, geschützt Landschaftsbestandteile, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Wallhecken, gesetzlich geschützte Biotope noch ein Überschwemmungsgebiet. Geltungsbereich befindet sich jedoch im Wasserschutzgebiet Donnerschwee III B.

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan ist gemäß § 10 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 3 des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes von den unteren Naturschutzbehörden der Kommunen und Landkreise aufzustellen und fortzuschreiben. Die Aufgabe des Landschaftsrahmenplanes ist es, die überörtlichen konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege darzustellen. Dieser ist ein Fachgutachten des Naturschutzes, das keine Verbindlichkeit erlangt.

Der erste Landschaftsrahmenplan der Stadt Oldenburg aus dem Jahr 1994 wurde als Landschaftsrahmenplan 2016 fortgeschrieben und für das Plangebiet Siedlungsbiotope der Gewerbe- und Industrieflächen, der Einzel- und Reihenhausbauung sowie sonstiger Gebäudekomplexe dar (Karte 1a). Umliegend befinden sich Einzel- und Reihenhausbauungen.

Naturräumlich liegt der Geltungsbereich innerhalb der Landschaftseinheit „Wiefelsteder Geestplatte“, in der übergeordneten naturräumlichen Haupteinheit „Oldenburger Geest“. Der vorliegende Biotoptyp ist mit „weitgehend ohne Bedeutung“ (Wertstufe 1) beziehungsweise der nordöstliche Teilbereich mit einer „geringen Bedeutung“ (Wertstufe 2) (Karte 1b).

Die Karte 2 des Landschaftsrahmenplans stellt das Gebiet als Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung. Das Plangebiet liegt zudem im Bereich mit beeinträchtigter/gefährdeter Funktionsfähigkeit von Klima und Luft (Karte 4).

Insgesamt ist im Geltungsbereich gemäß Zielkonzept (Karte 5) eine umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittlere Bedeutung für alle Schutzgüter anzustreben.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Oldenburg (Stand 1996) trifft für den Planungsraum folgende Aussagen. Das Gebiet gehört zur naturräumlichen Einheit „Wiefelsteder Geestplatte“ (Abbildung 2). Der Siedlungsbereich wird als verdichteter Siedlungsbereich/verstädtertes ländlich geprägtes Gebiet betitelt und zeichnet sich durch eine dichte Bebauung aus (Abbildung 4 und Karte 1). Der Siedlungsbereich ist dabei von eingeschränkter Bedeutung für Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Wertstufe C). Zielführend soll innerhalb des Plangebietes eine Erhöhung des Anteils naturgeprägter Elemente und Flächen, Schaffung von Verbindungen für Menschen und Tiere mit stadtklimatischer Funktion im Bereich mit Geschosswohnungsbau und großen Gemeinbedarfseinrichtungen ermöglicht werden (Karte 6).

Es handelt sich um ein Gebiet mit einem mittleren bis hohen Versiegelungsgrad, der bei 55 bis 70 Prozent liegt (Karte 1). Hinsichtlich des Schutzgutes Boden ist dieser Bereich von mittlerer Bedeutung (Wertstufe B) (Karte 1). Weiterführend liegt das Plangebiet innerhalb der Wertstufe C für das Schutzgut Wasser mit einer stark eingeschränkten Grundwasserneubildung, aufgrund der Flächennutzung und des Versiegelungsgrades.

Für das Schutzgut Klima/Luft wurde die Fläche aufgrund des mittleren bis hohen Versiegelungsgrades als „überwärmter Bereich“ eingestuft (Wertstufe B) (Karte 3).

Darüber hinaus erfolgte die Bestandsbewertung von Flora und Fauna für das Plangebiet als Wertstufe C, als Bereich von wahrscheinlich eingeschränkter Bedeutung für Flora und Fauna (Karte 4.1). Die Fläche liegt zudem im Bereich von wahrscheinlich mittlerer Bedeutung für Fledermäuse (Wertstufe B) (Karte 4.2). Für die Brutvögel liegt die Wertstufe B als Bereich von wahrscheinlich mittlerer Bedeutung vor. Für Kriechtiere, Libellen, Heuschrecken, Laufkäfer und Lurche wurde hingegen die Wertstufe C bestimmt (Karten 4.3 bis 4.8).

Insgesamt befindet sich das Plangebiet innerhalb des Bereiches von wahrscheinlich mittlerer Bedeutung für Organismengruppen (C 1) (Karte 4.9).

Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche/Schutzgebiete

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

3.3 Stadtentwicklungsplanung

Die Einbindung von informellen Instrumenten in die formell geregelte Bauleitplanung ist im BauGB verankert. Nach § 1 Absatz 6 Nr. 11

BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die von der Stadt beschlossenen Ergebnisse über Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen zu berücksichtigen. Eine der Hauptaufgaben der Stadtentwicklungsplanung ist die Konkretisierung der Flächennutzungsplanung durch die Bestimmung räumlicher und zeitlicher Prioritäten der Flächeninanspruchnahme und dient als ein Koordinierungsinstrument für die darauffolgende Bauleitplanung und die städtische Fachplanung. Der Sozialbericht 2019 empfiehlt zudem eine inklusive Quartiersentwicklung (Menschen leben selbstbestimmt, gut unterstützt und mit den notwendigen Versorgungseinrichtungen im Nahraum) sowie die Schaffung vielfältiger Wohnangebote für unterschiedliche Zielgruppen, insbesondere zum Beispiel für Mehrgenerationswohnen, solidarische Baugeinschaften, Wohn- und Betreuungsangebote für Ältere (Wohn-Pflegegemeinschaften, Tagespflege) und Menschen mit Behinderungen (ambulant betreute Wohngruppen).

Die für die vorliegende Planung geltenden informellen Planungen werden nachfolgend aufgeführt:

Stadtentwicklungsprogramm (step2025)

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Ohmstede, wobei das step2025 für das vorliegende Plangebiet keine gesonderten Aussagen enthält. Einzelhandelsvorhaben werden in Bezug auf das Leitziel 05, der „Urbanität durch Konzentration, Mischung und Dichte“ betitelt. Ziele sind dabei eine stadtverträgliche Entwicklung des Einzelhandels auf die urbanen Zentren und die Stadtteile, die konsequente Steuerung des Einzelhandels auf der Basis des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes und die Entwicklung der Stadtteilzentren als zentrale Versorgungsbereiche. Auch, um die Stadtteilidentität zu erhöhen, sollen sich Stadtteile und Quartiere außerhalb der Innenstadt profilieren. Die Stärkung der wohnungsnahen Versorgung und die Sicherung der dezentralen Nahversorgungsstrukturen sind notwendige Maßnahmen für stadtteilbezogene Infrastrukturen mit sozialen, medizinischen und wohnungsbaulichen Angeboten (vergleiche step2025, Seite 63 folgende).

Zudem wird im step2025 auf das Einzelhandelsentwicklungskonzept eingegangen, welches eine konsequente Steuerung der Einzelhandelsentwicklung empfiehlt. Die Nahversorgung soll dabei auch für die nicht mobile Bevölkerung sichergestellt, der großflächige Einzelhandel in Form von Fachmarktzentren verträglich entwickelt und der Einzelhandel in den sonstigen Baugebieten gezielt gesteuert werden (vergleiche step2025).

Damit steht das Planvorhaben insgesamt im Einklang mit Zielsetzungen des Stadtentwicklungsprogramms.

Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK, Fortschreibung 2024)

Das EEK Oldenburg 2024 definiert übergeordnete Ziele und Grundsätze der räumlichen Einzelhandels- und Nahversorgungsentwicklung in Oldenburg (Oldb).

Dem Zielkatalog des EEK sind die folgenden, das Planvorhaben betreffenden übergeordneten Handlungsziele und Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung zu entnehmen:

„7.1.2 Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsstruktur

Ein großer Teil des Stadtgebiets von Oldenburg ist räumlich nicht nahversorgt, was bedeutet, dass Nahversorgungsangebote in Form von Lebensmittelbetrieben mit einem für die Grund-/ Nahversorgung hinreichend vielfältigen Angebot für einen beträchtlichen Teil der Bevölkerung nicht fußläufig erreichbar sind. Dies ist auch eine Konsequenz des zum Teil konzentrierten und großflächigen Nahversorgungsangebots, insbesondere in den Fachmarktzentren. Vor dem Hintergrund einer möglichst flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung stellt der Erhalt und - wo möglich - die Stärkung der Nahversorgungsstruktur in Oldenburg ein wesentliches Ziel dar [...]. Die Quartiersversorgung kann jedoch auch durch maßstäbliche Einzelstandorte von Lebensmittelbetrieben sowie kleinteiligen Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment übernommen werden. Die bestehenden Versorgungsstrukturen sind unter Berücksichtigung der jeweiligen aktuellen beziehungsweise perspektivischen Versorgungsaufgaben maßstabsgerecht, das heißt, bezogen auf die Bevölkerungszahl im fußläufigen Umfeld - zu gestalten und gegebenenfalls zu stärken. [...] Die Nahversorgungsstandorte beschränken sich in ihrer Versorgungsfunktion auf die Nah-/ Grundversorgung des Wohnumfelds, insbesondere mit Nahrungs-/ Genussmitteln. Die Quartiersversorgung kann jedoch auch durch maßstäbliche Einzelstandorte von Lebensmittelbetrieben sowie kleinteiligen Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment übernommen werden. Die bestehenden Versorgungsstrukturen sind unter Berücksichtigung der jeweiligen aktuellen beziehungsweise perspektivischen Versorgungsaufgaben maßstabsgerecht, das heißt, bezogen auf die Bevölkerungszahl im fußläufigen Umfeld - zu gestalten und gegebenenfalls zu stärken (vergleiche Doktor Acocella 2024, Seite 142-143).

Das Planvorhaben dient der Verkaufsflächenerweiterung eines integrierten Einzelstandortes außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Jedoch gilt der Standort als sonstiger integrierter Standort, da es sich um einen vorhandenen Lebensmittelmarkt außerhalb der abgegrenzten Bereiche handelt.

Gemäß EEK Oldenburg 2024 ist die projektierte Erweiterung des Bestandsmarktes grundsätzlich möglich, jedoch im Einzelfall zu prüfen. Daher hat Stadt + Handel die Verträglichkeit des geplanten Vorhabens mit dem EEK geprüft (vergleiche Kapitel 3.1).

Da das Planvorhaben eine bedeutende Nahversorgungsfunktion für die umliegende Bevölkerung übernimmt und für circa 7.300 Einwohner den nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelvollsortimenter darstellt, ist das Vorhaben aus fachgutachterlicher Sicht von Stadt + Handel -mit einer projektierten Gesamtverkaufsfläche von 1.480 Quadratmeter (zuzüglich Konzessionäre)- konform zu den grundsätzlichen Zielsetzungen des EEK Oldenburg 2024. Von dem Vorhaben gehen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und/oder Nahversorgungsstrukturen in Oldenburg (Oldb) im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO aus. Ebenso trägt die Erweiterung zu einer mittel- bis langfristigen Sicherung des integrierten Standortes und somit der wohlnahen Grundversorgung der Bevölkerung bei.

Folglich wird den Vorgaben des EEK 2024 durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 61 umfassend entsprochen.

Masterplan Stadtgrün

Im September 2022 wurde der Masterplan Stadtgrün vom Rat der Stadt Oldenburg verabschiedet. Dieser soll als Instrument und Nachschlagewerk für die stadtplanerischen Prozesse dienen. Er stellt ein abgestimmtes Planwerk dar, ist verbindlich und handlungsleitend für die Arbeit der Verwaltung und für zukünftige politische Entscheidungen. Im Rahmen der Erstellung des Masterplans Stadtgrün wurde das Leitbild der Gartengroßstadt Oldenburg entwickelt. Von diesem Leitbild werden übergeordnete Ziele und ein Handlungskonzept abgeleitet. Nicht berücksichtigt bei dem Masterplan wurden bereits in Aufstellung befindliche und zum Teil auch schon satzungsbeschlossene Bebauungspläne, die zum Teil im Masterplan enthaltene Aussagen nicht verfolgt haben. So sind einige Inhalte des Masterplans bereits heute hinfällig.

In der dem Masterplan Stadtgrün anliegenden Karte wird der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Der Versiegelungsgrad wird auf Karte 12 mit 41 Prozent angegeben, was nicht der Realität im Pangebiet entspricht. Das Plangebiet wird auf Karte 13 als stark überwärmter Bereich mit einem Versiegelungsgrad von über 70 Prozent gekennzeichnet, was der Realität vor Ort nahekommt.

In Karte 16 wird im Handlungskonzept Grünraumversorgung der Erhalt und die Verbesserung von bestehendem Stadtgrün sowie Neuanlage von Stadtgrün angegeben. Insgesamt liegt das Plangebiet in einem Bereich, in dem das Vorhanden Grün gesichert und ausgebaut werden soll. Ergänzend zur Bestandsaufnahme und zur Entwicklung von Handlungskonzepten wurden mit dem Masterplan Stadtgrün auch konkrete Maßnahmenvorschläge unterbreitet, die auch im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Maßnahmen zur Stärkung der Funktionen für Stadtklima und Luft wie zum Beispiel die Anlage von Gründächern und Fassadenbegrünung, Festsetzungen zu Neuanpflanzungen et cetera.

3.4 Sonstige gesetzliche Vorschriften und Fachplanungen

Mit dem Beschluss des Rates der Stadt Oldenburg vom 29.06.2020 müssen bei Bauleitplanungen auf nicht städtischen Grundstücken 30 Prozent der geplanten Wohnungen für preiswerten Wohnraum vorgesehen werden, sobald fünf Wohnungen auf den Grundstücken entstehen.

15 Prozent dieser Wohnungen sind an Personen mit einem Anspruch auf einen einfachen Wohnberechtigungsschein gemäß § 3 Absatz 2 Niedersächsisches Wohnraumförderungsgesetz (NWoFG) und 15 Prozent an Personen mit einem Anspruch auf einen erweiterten Wohnberechtigungsschein gemäß § 5 Absatz 2 Durchführungsverordnung zum NWoFG (DVO-NWoFG) zu vermieten.

Dies wird in einem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Oldenburg und dem Vorhabenträger geregelt.

3.5 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1996, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 06.06.2014, stellt für das vorliegende Plangebiet eine Wohnbaufläche (W) dar. Der Geltungsbereich befindet sich zudem im Wasserschutzgebiet Donnerschwee III B.

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

3.6 Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt derzeit der Bebauungs- und Fluchtlinienplan für das Gelände zwischen dem Mühlenhofsweg, der Rennplatzstraße und dem Hochheider Weg (1958) vor.

4. Bestandsbeschreibung

4.1 Städtebau und freiräumlicher Bestand

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Hochheider Wegs im nordöstlichen Stadtgebiet. Nordöstlich und südlich befindet sich derzeit eine überwiegend drei- bis viergeschossige Wohnbebauung. In den weiteren umliegenden Flächen zeichnet sich die städtebauliche Struktur durch Einzelhausbebauungen aus. Es befinden sich zudem Einzelbäume, artenreiche Scherrasen, Siedlungsgehölze, kleine Ruderalflächen und Schotterrasen im Plangebiet.

4.2 Technische Infrastruktur

Die Erschließung erfolgte mit dem Ausbau des Hochheider Wegs und der Rennplatzstraße. Die Versorgung mit Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation ist demnach über den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz möglich. Die Lagen der gegebenenfalls neu zu verlegenden Hausanschlüsse werden im Zuge der Ausführungsplanung mit Leitungsbetreibern abgestimmt.

Für das Sondergebiet ist eine Löschwasserversorgung gemäß den DVGW-Arbeitsblättern (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) W 405 und W 331 sicherzustellen. Der Löschwasserbedarf ist mit 96 Kubikmeter pro Stunde zu bemessen. Überflurhydranten nach DIN 3221, Teil 1, sind in einem Abstand von nicht mehr als 140 Meter vorzusehen.

4.2.1 Verkehr

Die Erschließung des geplanten Verbrauchermarktes für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sowie auch für den nichtmotorisierten Individualverkehr (NMIV) erfolgt vom Hochheider Weg. Des Weiteren ist das Plangebiet von Norden, ausgehend von der Rennplatzstraße fußläufig zu erreichen.

Das Plangebiet ist über die Linien 318, 322 und 323 der VWG (Haltestellen Niendorfer Weg und Hochheider Weg) in das innerstädtische Verkehrsnetz des ÖPNV eingebunden. Zudem wird das Plangebiet durch den Nachtexpress (N36) angefahren.

4.2.2 Entwässerung

Das Schmutzwasser wird in das vorhandene Entwässerungssystem der Kanalanlagen der Straßen Hochheider Weg und Rennplatzstraße eingeleitet.

Im Zuge der geplanten Baumaßnahmen ist die Oberflächenentwässerung für das gesamte Grundstück neu zu regeln. Hierzu wurde eine Entwässerungskonzept vom Büro AWA - Klatt aus Osnabrück erstellt. Es gilt eine Einleitungsbegrenzung auf 1,5 Liter pro Sekunde je Hektar ($l/(s \cdot ha)$). Hierfür sind Rückhalteinrichtungen auf dem Gelände vorzusehen. Die Dimensionierung der Regenrückhaltesysteme erfolgte unter Verwendung des Arbeitsblattes der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall 117.

Zur Regenwasserrückhaltung ist der Einsatz von unterirdischen Speicherboxen oder Rückhaltekanälen vorgesehen. Das Regenwasser wird über ein grundstückinternes Kanalnetz gesammelt und dem Speichersystem zugeführt. Die Entwässerung kann über die neu errichtete Kanalisation im Hochheider Weg erfolgen. Zum Anschluss an den Mischwasserkanal stehen zwei Übergabeschächte zur Verfügung. Hinsichtlich der Niederschlagsentwässerung und der Schmutzwasserableitung

gemäß des Entwässerungskonzeptes kann die ordnungsgemäße Entwässerung als gesichert bezeichnet werden.

Die Lage des Plangebietes befindet sich im Bereich der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Donnerschwee und ist entsprechend zu berücksichtigen.

Besonders zu beachten ist die Anlage zu den Entsorgungsbedingungen - Besondere Regelung für die Stadt Oldenburg mit Festlegung der Rückstauenebene auf 0,25 Meter über Geländeoberkante-Straße beziehungsweise mindestens 3,75 Meter über Normalhöhennull durch den Einfluss der Hunte und einer Begrenzung der Einleitung von Oberflächenwasser auf eine Abflussspende von 1,5 Liter pro Sekunde je Hektar ($l/(s \cdot ha)$).

Durch den Einfluss von außergewöhnlichen Starkregenereignissen kann es zu Überschwemmungen im Bereich der Verkehrsflächen und deren Nebenanlagen kommen. Durch eine angepasste Festlegung von Gebäudebezugsebenen (Festlegung von OK Fußbodenhöhen) wird das Überflutungsrisiko für Gebäude entscheidend reduziert. Die Rückstauenebene wird unter anderem bei der Festlegung der Lage von Gebäudeöffnungen und der Ebene Fußbodenoberkante (FOK) beachtet. Die Absicherung gegen Rückstau wird auf dem Privatgrundstück erfolgen. Geplante Baumstandorte sollen den Mindestabstand gemäß ATV - Merkblatt H 162 von 2,50 bis 3,0 Meter Achse Baum – Achse Kanal zum geplanten Hauptkanal nicht unterschreiten.

Zum Nachweis einer schadlosen Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsanträge werden rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Oldenburg gestellt. Die Entwässerungsplanung wird zudem rechtzeitig in Abstimmung mit dem OOWV erfolgen.

4.3 Soziale Infrastruktur

Die nächstgelegenen Schulen und Kindertagesstätten befinden sich im Ortsteil Ohmstede vor allem im Bereich Ostlandstraße, in der Butjadinger Straße sowie im Bereich des Schnellsteder Weg. Im Nahraum (circa 500 Meter) befindet sich das Kulturzentrum Rennplatzstraße, Wohneinrichtungen der für Menschen mit Behinderungen (Gemeinnützige Werkstätten), verschiedene Kindertageseinrichtungen (städtische und von freien Trägern), eine Grund- und weiterführende Schule (Gesamtschule Ohmstede, IGS Flötenteich), ambulante und stationäre Einrichtungen der Altenhilfe sowie die Stadtteilbibliothek Flötenteich.

4.4 Belange von 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 § 13a Absatz 1 BauGB durchgeführt

werden. Das vorliegende Plangebiet ist teilweise bebaut sowie vollständig von Bebauung umgeben, so dass es sich um eine Innenentwicklung handelt. Folglich wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt.

Die zulässige Grundfläche umfasst eine Fläche von circa 5.170 Quadratmeter und ist somit kleiner als 20.000 Quadratmeter, somit wäre aufgrund der Geltungsbereichsgröße eigentlich keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG erforderlich. Da durch die Planung aber die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsobjektes vorbereitet wird, ist im Rahmen der Planung das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) zu berücksichtigen. Das Gesetz sieht für die in Anlage 1 aufgeführten Vorhaben und Projekte eine Umweltverträglichkeitsprüfung beziehungsweise eine allgemeine oder standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls vor.

Gemäß der Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ des UVPG Nr. 18.6.2 in Verbindung mit 18.8, ist bei einem Bau eines Vorhabens der in den Nr.n 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert, im vorliegenden Fall mehr als 1.200 Quadratmeter Geschossfläche, für die Vorprüfung erreicht oder überschritten und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, eine UVP durchzuführen. Dementsprechend wird eine Vorprüfung des Einzelfalls notwendig. Diese Vorprüfung hat ergeben, dass das Vorhaben nicht UVP-Pflichtig ist.

Die Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB ist ebenso wie die Ermittlung des Eingriffsumfanges gemäß § 1a Absatz 3 BauGB nicht notwendig.

Aktueller Zustand

Die für den Neubau des Nahversorgungsmarktes und den weiteren vorgesehenen Nutzungen mitsamt ihren infrastrukturellen Einrichtungen benötigten Flächen, werden bereits überwiegend von bestehender Bebauung eingenommen. Die bebauten Flächen sind nahezu vollständig versiegelt. Im nördlichen Teil des Plangebietes befinden sich kleinflächige Grünstrukturen, die der gärtnerischen Nutzung unterliegen. Für den überwiegenden Teil des Plangebietes ist aufgrund der vorhandenen Bebauung und Versiegelungen von einem sehr geringen Lebensraumpotenzial für Tiere und Pflanzen auszugehen. Für die nördlich befindliche gärtnerische Nutzung ist aufgrund der umliegenden Strukturen von einem geringen bis allgemeinen Lebensraumpotenzial auszugehen.

Nach Auskunft des Fachdienstes Naturschutz und technischer Umweltschutz der Stadt Oldenburg befindet sich mit der Hirschzunge (*Asplenium scolopendrium*) eine gemäß der BArtSchV sowie gemäß § 44 BNatSchG besonders geschützte Pflanzenart im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 61. Die Hirschzunge ist zudem gemäß der Roten Liste Niedersachsen - Region Tiefland) als stark gefährdet eingestuft. Es konnten seitens des Fachdienstes Naturschutz und technischer Umweltschutz zudem die Pflanzenarten Ochsenzunge

(*Anchusa officinalis*) und Mauerraute (*Asplenium ruta-muraria*) erfasst werden.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 61 geht die Überplanung bereits deutlich anthropogen geprägter Bereiche einher, für die von einer geringen naturschutzfachlichen Wertigkeit auszugehen ist.

Für die oben genannten Pflanzenart Hirschklee wurde bereits im Vorfeld eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung beantragt und seitens des Fachdienstes Naturschutz und technischer Umweltschutz erteilt. Im Rahmen der Antragsstellung wurde das Vorgehen zur Sicherung des Hirschkleefarns beschrieben und der neue Standort des mit Hirschklee bewachsenen und zu sichernden Mauerstücks definiert. Die Fläche wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die die Mauer umgebenden Flächen sind mit regional erzeugtem Saatgut (Grundmischung) anzusäen, extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Arten Ochsenklee wurden ebenfalls im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes festgestellt. Der Bestand wurde bis Oktober 2021 am damaligen Wuchsort erhalten und gesichert. Im darauffolgenden Herbst erfolgt dann die Entnahme der Samen und deren Ausbringung an einem anderen geeigneten Standort durch den Fachdienst Naturschutz und technischer Umweltschutz.

Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist zudem als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB für je vier Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Hochstamm, viermal verpflanzt, Stammumfang mindestens 20 bis 25 Zentimeter, gemessen 1,00 Meter über dem Erdboden) anzupflanzen und zu unterhalten. Dies entspräche bei einem herkömmlichen Ansatz 19 Einzelbäumen ($74 \text{ Stellplätze} / 4 = 18,5 \text{ Einzelbäume}$). Da im Plangebiet 38 Stellplätze von Photovoltaikmodulen überdeckt werden, sind diese Stellplätze bei der Ermittlung der Summe der zu pflanzenden Bäume nicht heranzuziehen. Rechnerisch käme man dann, bei der Berücksichtigung von 36 Stellplätzen, auf neun Einzelbäume. Der Vorhabenträger hat dennoch in seinem Vorhaben- und Erschließungsplan 15 Baumstandorte vorgesehen, um somit einen weiteren Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

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

4.4.1 Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Kommune nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit der Bebauungsplanänderung 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 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten.

Der Abriss eines Gebäudes und die Rodung von Gehölzen erfolgte aufgrund der durchzuführenden Arbeiten an der Straße „Hochheider Weg“ bereits im Vorfeld und in Abstimmung mit dem Fachdienst Naturschutz und technischer Umweltschutz. Hierfür wurde durch das Büro PD Klaus Handke - Ökologische Gutachten eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, die eine Suche nach Nistplätzen von Vögeln und Fledermausquartieren umfasste. Es konnten auf dem untersuchten Grundstück und an den dort stockenden Gehölzen keine Höhlen und Spalten gefunden werden, die auf Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen hinweisen. Auch in dem zum Abriss vorgesehenen Gebäude konnten keine Nachweise auf Vorkommen von Vögeln oder Fledermäusen erbracht werden.

Grundsätzlich gilt weiterhin: Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, ist die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen und Gebäuden im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender schriftlicher Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat. Die im Plangebiet vorhandenen Nistkästen sind vor der Baufeldräumung/Baufeldfreimachung im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar abzuhängen und an geeigneten Standorten wieder anzubringen.

Unmittelbar vor Fällarbeiten sind Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen sind Gebäude oder Gebäudeteile durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen.

Das Vorhaben wird außerhalb der artenschutzrechtlich relevanten Zeiträume durchgeführt, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG nicht zu prognostizieren sind.

Für die gemäß der BArtSchV sowie gemäß § 44 BNatSchG besonders geschützte Pflanzenart Hirschzunge im Geltungsbereich wurde eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung beantragt und erteilt. Unter Berücksichtigung der o. g. Vermeidungsmaßnahme der Verlagerung des mit Hirschzunge bewachsenen Mauerstücks sowie dem dauerhaften Erhalt sind keine negativen Auswirkungen auf den Bestand der Hirschzunge zu erwarten.

Es konnten keine Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie festgestellt werden, sodass eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu den Verboten des § 44 Absatz 1 Nr. 4 BNatSchG dementsprechend nicht erforderlich ist. Auch sind die Arten Mauerraute und Ochsenzunge nicht nach BArtSchV besonders oder streng geschützt, sodass eine Betrachtung im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung obsolet ist.

4.5 Immissionen

Eine Planung in einer solchen innerstädtischen Lage erfordert immer eine Koordination der unterschiedlichen Interessen und Schutzansprüche. Hierbei spielt der Schallschutz häufig eine wichtige Rolle. Aus diesem Grund wurde durch das Büro Lärmkontor GmbH eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. In dem zugehörigen Bericht sind einerseits die Immissionen dargelegt, die auf das Plangebiet einwirken, andererseits sind Immissionen ermittelt worden, die durch das Planvorhaben hervorgerufen werden und auf die Umgebung wirken. Der Gutachter hat Verkehrslärm und Gewerbelärm betrachtet und Abwägungsvorschläge und Maßnahmen erarbeitet, die für ein verträgliches Nebeneinander der geplanten und der vorhandenen Nutzungen sorgen.

Schalltechnische Einordnung

Für den Bebauungsplan ist die Nutzungsausweisung als Sondergebiet vorgesehen. Der Lärmgutachter hat das Plangebiet in seiner Schutzbedürftigkeit wie ein Mischgebiet betrachtet.

Südlich des Plangebietes weist der Bebauungsplan Nr. 233 für das Gelände zwischen Hochheider Weg, Niendorfer Weg, Eutiner Straße und Birkenfelder Straße ein reines Wohngebiet auf.

Die weiteren schutzbedürftigen Wohnnutzungen in der Nachbarschaft zum Plangebiet sind nicht durch einen Bebauungsplan gesichert. Der Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg zeigt Wohnbauflächen um das Plangebiet auf. Folglich werden die unmittelbar angrenzenden Wohnnutzung wie allgemeine Wohngebiete und die Wohngebäude nördlich der Rennplatzstraße wie reine Wohngebiete beurteilt.

Verkehrslärm in der Nachbarschaft

Da es durch das Vorhaben prognostisch zu Veränderungen der Verkehre kommen kann hat der Gutachter dies betrachtet.

Der Gutachter hat daher den Ist-Zustand (Prognose-Nullfall) rechnerisch ermittelt, als auch den Zustand nach Umsetzung der Planung (Prognose-Planfall).

Eine mögliche Verkehrslärmänderung auf den öffentlichen Straßen durch das Planvorhaben ist insbesondere maßgeblich, wenn

- ... der Beurteilungspegel sich in der Nachbarschaft für den Tag oder die Nacht durch die Verkehrsgeräusche rechnerisch um mindestens 3 dB erhöht und der Grenzwert der 16. BImSchV für die jeweilige Gebietskategorie überschritten wird,
- oder die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags sowie 60 dB(A) nachts nach geltender Rechtsauffassung überschritten wird.

Wie die Untersuchung des Gutachters zeigt, ist mit einer Pegelerhöhung um bis zu 0,5 dB tags sowie nachts an den Bestandsgebäuden in der Nachbarschaft zu rechnen. An allen untersuchten Immissionsorten in der Nachbarschaft werden am Tag sowie in der Nacht die Grenzwerte der 16. BImSchV für die jeweilige Gebietskategorie sowohl im Ist-Zustand, als auch nach Umsetzung der Planung größtenteils überschritten.

Gleichzeitig wird an allen untersuchten Immissionsorten die Schwelle der Gesundheitsgefährdung nach geltender Rechtsprechung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts unterschritten.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass Pegelunterschiede bis zu 0,5 dB gutachterlich als nicht relevant angesehen werden, da im Rahmen der Prognoseberechnung verfahrensimmanente Toleranzen (Prognoseungenauigkeiten z.B. durch Rundung oder unterschiedlich verlaufende Iterationsprozesse) zu erwarten sind. Im Bereich dieser marginalen Pegelerhöhungen ist der gerichtlich geforderte eindeutige Ursachenzusammenhang zum Anschluss des Plangebietes somit nicht gegeben.

Der Gutachter weist zu Recht darauf hin, dass es sich nicht um einen neuen Standort des Verbrauchemarktes handelt. Die im Plangebiet bestehenden Gebäude des Verbrauchemarktes und der Wohnnutzungen werden abgerissen und in einem größeren Umfang neu errichtet. Vor diesem Hintergrund ist durch den Mehrverkehr des Planvorhabens keine relevante Erhöhung des Verkehrslärms im Sinne der 16. BImSchV auf öffentlichen Straßen zu verzeichnen.

Festzuhalten ist, dass keine relevante Mehrbelastung durch die Planung für die Nachbarschaft zu erwarten ist. Das geplante Vorhaben verschlechtert die Ist-Situation nicht und wird somit als verträglich eingestuft. Ein Verzicht auf die Planung, würde an der Lärmsituation nichts

ändern, hingegen überwiegen die positiven Aspekte bei der Umsetzung der Planung (z. B: Stärkung des Nahversorgungsstandortes und Schaffung von Wohnraum, um hier nur zwei zu nennen).

Verkehrslärm innerhalb des Plangebietes

Der Gutachter hat den Verkehrslärm auf den umliegenden Straßen und Auswirkungen auf das Planvorhaben ermittelt. Die Ergebnisse zeigen, dass an den direkt an den Hochheider Weg gelegenen Südfassaden (Wohnnutzungen im Obergeschoss) die Orientierungswerte um bis zu 1 dB tags und bis zu 4 dB nachts überschritten werden. An der direkt an der Rennplatzstraße gelegenen Nordwestfassade (Aufenthaltsraum zum Verbrauchermarkt im Obergeschoss) werden die Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag sicher eingehalten, jedoch im nicht für die Nutzung relevanten Nachtzeitraum um 2 dB überschritten. Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden an allen Immissionsorten am Plangebäude sicher unterschritten.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen im Tag- und Nachtzeitraum am Hochheider Weg für die Wohnbebauung schalltechnische Konflikte im Sinne DIN 18005 auf. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden im Nachtzeitraum an einer Fassade erreicht, jedoch nicht überschritten.

Der aufgezeigte schalltechnische Konflikt im Sinne der DIN 18005 ist im Bauleitplanverfahren zu lösen, indem ein geeignetes Schallschutzkonzept erarbeitet wird.

Die Belange des Lärmschutzes sind im Folgenden nach Priorität dargestellt:

1. Abstandsgebot § 50 BImSchG und konfliktvermeidende Nutzungsanordnung nach BauNVO
2. Aktiver Lärmschutz: Wall oder Wand
3. Passiver Lärmschutz: Schalloptimierte Grundrissgestaltung in Verbindung mit geeigneter Schalldämmung der Fassaden / Fenster nach DIN 4109-1: 2018-01

Das Abstandsgebot steht dem Planvorhaben entgegen. Die geplanten Wohnnutzungen am Hochheider Weg sind in der selbigen Bauflucht geplant wie die benachbarten Bestandswohngebäude. Die Zuordnung geeigneter Nutzungen nach BauNVO ist mit der Gebietsausweisung als Sondergebiet (mit dem Schutzanspruch als Mischgebiet) bereits erfüllt. Aktiver Schallschutz ist aufgrund der verdichteten Stadt in Umgebung zum Planvorhaben nicht zielführend realisierbar. Als letztes Hilfsmittel kommt die schalloptimierte Grundrissgestaltung in Verbindung mit geeigneter Schalldämmung der Fassaden/Fenster in Betracht.

Unter Berücksichtigung der durch den Verkehrslärm sowohl in der Tag- als auch in der Nachtzeit verursachten Überschreitungen der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 sind Festsetzungen zum

passiven Lärmschutz notwendig, um einen erforderlichen Geräuschimmissionsschutz zu gewährleisten.

Zum Schutz gegen Außenlärm werden in der DIN 4109 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen festgesetzt. Die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109, Teil 1, Abschnitt 7.2 ergibt sich gemäß Teil 2, Abschnitt 4.4.5

- für den Tag aus dem zugehörigen Beurteilungspegel mit einem Zuschlag von 3 dB(A)
- für die Nacht aus dem zugehörigen Beurteilungspegel mit einem Zuschlag von 3 dB(A) plus einen Zuschlag zur Berücksichtigung der erhöhten nächtlichen Störwirkung; dies gilt für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.

Der Zuschlag zur Berücksichtigung der erhöhten nächtlichen Störwirkung zum besonderen Schutz des Nachtschlafs wird aus den nächtlichen Beurteilungspegeln mit einem Zuschlag von 10 dB gebildet, sofern die Pegeldifferenz zwischen Tag und Nachtpegel kleiner als 10 dB ist.

Von den im Plan getroffenen Festsetzungen zum Schallschutz kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Gewerbelärm

Die Berechnungsergebnisse des Gutachters zeigen, dass es in der Nähe der Einkaufswagenboxen und durch das Türeinschlagen der Pkw auf dem Stellplatz zu Konflikten in der Nachbarschaft kommen könnte. Aus diesem Grund sind im Rahmen der Planung bereits Schallschutzwände und eine Überdachung der mittleren Stellplätze vorgesehen. Diese Maßnahmen sichern die Einhaltung der Schutzansprüche im Umfeld des Plangebietes und für die geplante Wohnnutzung im Plangebiet selbst.

Neben diesen baulichen Schallschutzmaßnahmen sind organisatorische Maßnahmen notwendig, um das Vorhaben verträglich umsetzen zu können. Folgende Maßnahmen sind erforderlich:

- Begrenzung der Öffnungszeit des Verbrauchermarktes auf 21:30 Uhr
- Ausführung der Fahrgassen des Parkplatzes in Asphalt, oder einer schalltechnisch gleichwertigen Oberfläche
- Anlieferung zwischen 06:00 und 22:00 Uhr, wobei während der Be- und Entladungen das Tor der Anlieferungszone geschlossen gehalten wird.
- Einhausung der Einkaufswagenboxen

Diese Maßnahmen können nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, sie müssen Bestandteil des Durchführungsvertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt werden.

Nach der schalltechnischen Untersuchung werden Gewerbelärmpegel aus dem Betrieb des geplanten Verbrauchermarktes von bis zu 54 dB(A) am Hochheider Weg 198 prognostiziert (an der Stirnseite des Geschosswohnungsbaus vor Badezimmerfenster, an der Längsseite vor schutzwürdigen Räumen ist der Beurteilungspegel 1-3 dB geringer). Der Geschosswohnungsbau Hochheider Weg 198 liegt in einem reinen Wohngebiet. Der Immissionsrichtwert von 50 dB(A) für reine Wohngebiete nach TA Lärm wird damit vor schutzwürdigen Räumen um 3 dB überschritten.

Die TA Lärm dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche u.a. von Gewerbebetrieben. Die TA Lärm ist als normkonkretisierende Verwaltungsvorschrift im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan 233 setzt für die Fläche, auf der der Geschosswohnungsbau Hochheider Weg 198 liegt, ein reines Wohngebiet fest. Der Bebauungsplan 233 wurde 1964 genehmigt. Für den Betrieb des Verbrauchermarktes besteht eine Genehmigung seit den 60er Jahren. Die Genehmigung enthält keine Auflagen zum Lärmschutz. Der Verbrauchermarkt und der Geschosswohnungsbau Hochheider Weg 198 bestehen seit langer Zeit nebeneinander. Die städtebauliche Situation der unterschiedlichen Nutzungen ist seit den 60er Jahren verfestigt.

Nach der schalltechnischen Untersuchung des Bestandsbetriebs sind die Immissionsrichtwerte am Hochheider Weg 198 am Tag und in der Nacht überschritten. Insoweit folgt aus dem langen Nebeneinander der Nutzungen eine gegenseitige Rücksichtnahme, aus der gefolgert werden kann, die schalltechnische Situation nicht zu verschlechtern.

Die Geräuschprognose des geplanten Betriebs zeigt, dass am Tage keine Verschlechterung der Geräuschimmissionen eintritt. Im Nachtzeitraum wird aufgrund der Festsetzungen und Auflagen im Bebauungsplan sowie im Durchführungsvertrag die schalltechnische Situation deutlich verbessert. Der Immissionsrichtwert wird entgegen dem Betrieb heute in der Prognose für den Nachtzeitraum eingehalten. Die deutliche Verbesserung der künftigen Lärmsituation im Nachtzeitraum stellt einen positiven Abwägungsbelang dar.

Zur Geräuschminimierung sind auch eine Reihe von Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt: lärmarme Fahrgassen auf dem Parkplatz, eingehaute Anlieferung, überdachte Einkaufswagenboxen, Begrenzung der Öffnungszeit. Insoweit wird das Minimierungsgebot beachtet.

Die Anlage 2d (mit Schallschutzmaßnahmen siehe Kapitel 6.3.2) in der schalltechnischen Untersuchung zeigt, den höchsten Betrag zum Pegel liefert der Parkplatz mit einem Teilpegel von 52 dB(A) im Tagzeitraum. Die Geräusche der Pkw-Fahr- und Parkbewegungen unterscheiden sich (in dieser Entfernung) nicht von den Fahrbewegungen auf der Straße Hocheider Weg. Die Pegel aus den Fahrbewegungen der Straße betragen etwa 60 dB(A) am Hochheider Weg 198. Ein

Schallschutz zum Schutz vor Lärm am Parkplatz ändert die Schallsituation aus den Fahrbewegungen von Kfz am Hochheider Weg 198 nicht und wäre damit unverhältnismäßig. Messtechnisch zeigt die Erfahrung, dass die Geräusche aus Parkplätzen von Märkten und aus Straßen an der dem Markt gegenüberliegenden Straßenseite nicht zu unterscheiden sind. Insoweit führt ein Schallschutz zwischen Parkplatz und Straße nicht zu einer Verbesserung der Geräuschsituation der Anwohner.

Aus schallschutzfachlicher Sicht sind für die verbleibende Überschreitung keine weiteren Maßnahmen notwendig, da diese wohnverträglich sind. Es besteht im Bestand eine Gemengelage, was eine Anhebung der Immissionsrichtwerte befürwortet. Zudem ist weiterhin eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete sichergestellt.

5. Planinhalte

5.1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß dem Planungsziel sollen ein Supermarkt und Wohneinheiten im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes realisiert werden. Gemäß diesem Ziel wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Verbrauchermarkt und Wohnen festgesetzt.

Durch die vorliegende Planung werden daher im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes folgende Nutzungen zugelassen. Ein Lebensmittelverbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.480 Quadratmeter, davon 1.184 Quadratmeter Nahrungs- und Genussmittel, der Anteil der Drogeriewaren darf maximal 148 Quadratmeter betragen, der Anteil sonstiger Sortimente darf maximal 148 Quadratmeter betragen, Flächen für Konzessionäre in einer Größe von maximal 29 Quadratmeter für einen Bäcker.

Außerdem sind zulässig, Wohnungen, Büro- und Sozialräume, Lageräume, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf, Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Fernmeldetechnik, Wasser sowie Anlagen zur Abwasserbeseitigung dienen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird zur Wahrung des Planungsziels durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 für das sonstige Sondergebiet (SO) bestimmt.

Darüber hinaus beträgt die Grundfläche des Marktes circa 2.775 Quadratmeter, die gesamte Fläche des sonstigen Sondergebietes beträgt circa 6.592 Quadratmeter. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt und Wohnen“ darf die Anlage von Stellplätzen, Zufahrten, privaten Verkehrsflächen und Nebenanlagen maximal zu einer

Versiegelung von 90 Prozent der Fläche des Sondergebietes führen. Somit wird einer gänzlichen Versiegelung des Sondergebietes, wie es heute der Fall ist, entgegengewirkt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird ergänzend über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gemäß § 16 Absatz 2 Nr. 3 BauNVO definiert. Angesichts einer angemessenen städtebaulichen Dichte und eines zeitgemäßen Verbrauchermarktes wird innerhalb des sonstigen Sondergebietes eine ein- bis dreigeschossige Bebauung (I-III) festgesetzt.

Zur Steuerung der baulichen Höhenentwicklung, werden in dem Sondergebiet Höhenfestsetzungen über Gebäudehöhen (GH) für die Bereiche, die als Flachdach ausgebildet werden dürfen, und über Trauf- und Firsthöhen für die Bereiche, in denen Gebäude (-teile) mit geneigten Dächern entstehen sollen getroffen.

Die festgesetzten Höhen entsprechen dem Vorhaben- und Erschließungsplan und ermöglichen eine Kombination aus einer ansprechenden Architektur mit einer sinnvollen Gebäudekubatur für die Nutzungen des Marktes und der geplanten Wohnungen.

Der Neubau des Marktes ist dabei so dimensioniert und in der Höhe gestaffelt, dass die bauordnungsrechtlichen Grenzabstände eingehalten werden. Zusätzlich ist das Gebäude durch die unterschiedlichen Höhen und die gegliederte Fassade so gestaltet, dass eine erdrückende Wirkung ausgeschlossen wird.

Für die Bestimmung der Bauhöhe ist der in der textlichen Festsetzung definierte Höhenbezugspunkt (§ 18 Absatz 1 BauNVO) maßgebend. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine et cetera) und durch Lüftungseinrichtungen sowie technische Aufbauten ist ausnahmsweise bis zu 0,5 m zulässig, wenn sie so weit zurücktreten, dass sie vom nächstgelegenen Straßenraum nicht sichtbar sind, oder sich optisch in die Dachlandschaft integrieren.

Als Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) zählt die untere Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Die obere Firstkante dient als Bezugspunkt für die maximale Firsthöhe (FH). Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe (GH) zählt die obere Gebäudekante (Attika).

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden folglich so gewählt, dass sich die Gestaltung des Bauvorhabens verträglich in das städtische Umfeld einfügt.

5.3 Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche/Stellung baulicher Anlagen

Im Rahmen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 61 wird die Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO als abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

In der gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung. Somit wird sichergestellt, dass die geplanten Gebäudekubaturen innerhalb der Baugrenzen umsetzbar sind.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird über die Festsetzung von Baugrenzen und einer Baulinie vorgegeben. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass das angedachte Vorhaben ausreichend Entwicklungsspielraum hat, gleichzeitig aber auch auf die Gebäudekubatur festgelegt ist. Dabei halten die Gebäude innerhalb des Sondergebietes mindestens drei Meter Abstand zum Geltungsbereich ein. Lediglich entlang der Rennplatzstraße wird kein Abstand bestimmt, um einerseits einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu erzielen und dem Markt somit ausreichend Fläche zur Verfügung zu stellen und andererseits eine harmonische Gebäudekante hin zum Straßenraum zu schaffen. Ebenso befindet sich in diesem Teil die eingehaute Anlieferung für die LKW, die eine direkte räumliche Nähe zur Straßenverkehrsfläche bedarf. Im Bereich der Baulinie müssen Gebäude mindestens zu dreiviertel-Länge der Gebäudefront an der Baulinie errichtet werden (gemäß § 23 Absatz 2 Satz 2 BauNVO). Gebäuderücksprünge sind ab dem ersten Vollgeschoss auf der gesamten Breite des darunterliegenden Vollgeschosses zulässig (gemäß § 23 Absatz 2 Satz 2 BauNVO). Ziel der Festsetzung ist die Schaffung einer städtebaulichen Raumkante.

5.4 Stellplätze, Garagen, offene Kleingaragen (Carports) und Nebenanlagen

Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs werden im Bebauungsplan gesonderte Flächen ausgewiesen. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Stellplätze nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB zulässig. Zufahrten und Fahrradabstellflächen sind durch diese Regelung nicht berührt. Somit kann die Lage der Stellplätze bestimmt und eine zweckmäßige Anordnung sichergestellt werden. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß §§ 12 Absatz 6 und 14 Absatz 1 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zufahrten sowie Fahrradabstellräume und Nebenanlagen zum Sammeln von Müll, Mülltonnen und Müllbehälter, sowie Werbeanlagen. Ebenso ausgenommen sind Stellplatzüberdachungen mit PV-Modulen – im zentralen Bereich der Stellplatzanlage ist außerdem eine Überdachung aus Schallschutzgründen erforderlich, eine Kombination mit PV-Modulen ist vorgesehen.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die größten Herausforderungen in Bezug auf das Kleinklima innerhalb eines Quartiers stellen dabei zum einen die zunehmende sommerliche Hitzebelastung und die damit verbundene Aufheizung von Gebäuden sowie zum anderen der Niederschlagsabfluss bei Starkregen dar. Die-

sen negativen Effekten soll mit einer Begrünung von Dächern entgegengewirkt werden. Mit der Begrünung wird das Erscheinungsbild der Dachflächen belebt und eine einheitliche Gestaltung angestrebt. Somit wird eine städtebaulich attraktive Dachlandschaft geschaffen. Die Dachflächen bieten Vegetationsflächen, die ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für angepasste Tier- und Pflanzenarten darstellen. Hinzu kommt, dass sich begrünte Gebäude durch Schadstofffilterung aus der Luft, Abmilderung der Abstrahlungswärme und Regenwasserrückhaltung stabilisierend auf das Kleinklima auswirken. Im Sommer sind Dachbegrünungen für darunter liegende 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 Sekundär-Lebensraum für Insekten, Vögel und Pflanzen. Dachbegrünungen beleben zudem das Erscheinungsbild der Neubauten von benachbarten höheren Gebäuden aus. Da alle Begrünungsmaßnahmen auch Minderungsmaßnahmen von Eingriffen in Natur und Landschaft sind, sind diese, mit all ihren positiven Wirkungen im Naturhaushalt, dauerhaft zu erhalten.

Folglich wird festgesetzt, dass die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad dauerhaft und flächendeckend zu begrünen sind (gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 a) BauGB). Mindestens 60 Prozent dieser Dachflächen sind dauerhaft und fachgerecht mit einer stark durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 12 Zentimeter zu versehen und extensiv zu begrünen, sodass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist. 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, zum Beispiel für Photovoltaikanlagen. Ausnahmsweise sind Lichtkuppeln, Glasdächer und Terrassen zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen und untergeordnet sind. Bei Abgang oder bei Beseitigung sind entsprechende Arten innerhalb der Dachfläche vom Eingriffsverursacher nachzupflanzen. Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche des Daches bzw. aller Dächer von neu errichteten Hauptgebäuden, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans errichtet werden. Grundsätzlich sind Dachbegrünungen auch mit geringeren Substratdicken möglich, eine durchwurzelbare Substratdicke von mindestens 12 cm 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.

Darüber hinaus ist auf Stellplatzanlagen als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB für je vier Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Hochstamm, viermal verpflanzt, Stammumfang mindestens 20 bis 25 Zentimeter, gemessen 1,00 Meter über dem Erdboden) anzupflanzen und zu unterhalten. Die durchwurzelbare, unbefestigte Fläche bei Neuanpflanzungen muss mindestens 16 Quadratmeter betragen; der Wurzelraum aus geeignetem Pflanzsubstrat muss mindestens 12 Kubikmeter betragen. Zum Schutz des Wurzelwerks und zur Sicherung der Wurzelversorgung sind technische Lösungen (zum Beispiel überfahrbare Baumscheiben, durchwurzelbares Substrat) einzusetzen. Beim Einsatz technischer Lösungen sind die FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) (Pflanzgrubenbauweise 2 - überbaute Pflanzgruben) zu berücksichtigen. Es ist eine freie Entwicklung der Baumkronen zu gewährleisten, sogenannte Kugel- oder Säulenschnitte der Krone sind nicht zulässig. Ein Rückschnitt der Leittriebe ist grundsätzlich verboten. In Bereichen von öffentlichen Verkehrsflächen sind standort- und funktionsgerechte Baumarten zu verwenden (Hochstamm, viermal verpflanzt, Stammumfang mindestens 20 bis 25 Zentimeter, gemessen 1,00 Meter über dem Erdboden). Es sind folgende Gehölzarten zu verwenden: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*). Alle Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, Abgänge sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Die Einzelbaumanpflanzungen sind an den jeweiligen Standorten, die in der Planzeichnung bestimmt sind, umzusetzen (siehe Planzeichen zur Anpflanzung von Einzelbäumen).

Auch ist das Verhindern beziehungsweise das Reduzieren von Vogelkollisionen an Glasflächen, die aufgrund der Transparenz, der Spiegelung oder der nächtlichen Beleuchtung zustande kommen, ein wichtiger Belang. Wirkungsvoll dagegen sind flächige Markierungen oder der Einsatz von halbtransparenten Materialien. Das gilt auf Glas ebenso wie auf anderen transparenten Produkten wie beispielsweise Polycarbonat, so die Handlungsempfehlung (vergleiche Hans Schmid, Wilfried Doppler, Daniela Heynen und Martin Rössler: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht (2012)).

Demzufolge wird folgende textliche Festsetzung aufgenommen:
Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB sind bei zusammenhängenden Glasflächen von mehr als 2 Quadratmetern, ohne Leistenunterteilung, reflexionsarmes Glas zu verwenden (Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 Prozent), das entweder transluzent ist, flächige Markierungen auf den Außenscheiben oder eine flächige UV-reflektierende, transparente Beschichtung aufweist. Bei

flächigen Markierungen mit linearen Strukturen ist eine Linienstärke von mindestens 3 Millimeter (horizontale Linien) beziehungsweise 5 Millimeter (vertikale Linien) mit einem Deckungsgrad von mindestens 15 Prozent zu verwenden. Bei Verwendung von Punkrastern müssen diese einen Deckungsgrad von mindestens 25 Prozent und einem Punktdurchmesser von mindestens 5 Millimeter aufweisen. Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass mit anderen Maßnahmen ein gleichwertiger Vogelschutz erzielt wird (beispielsweise mit Fliegengittern, bewegliche oder feste Sonnenschutzsysteme, Isoliergläser mit Lamellen im Scheibenzwischenraum, Gussglas, Drahtglas, Milchglas, Glasbausteine, oder Stegplatten).

Innerhalb des Plangebietes ist zudem eine besonders geschützte Pflanzenart *Asplenium scolopendrium* (Hirschwurde), die gleichzeitig gemäß der Roten Liste Niedersachsens-Region stark gefährdet ist, vorhanden. Da das Vorkommen des Hirschwurdefarms in Oldenburg nur an einer weiteren Stelle bekannt und dort potenziell gefährdet ist, werden die mit den Exemplaren des geschützten Hirschwurdefarms bewachsenen Mauerteile in ausreichender Breite und Höhe vor Ort gesichert und folgende textliche Festsetzung aufgenommen.

Innerhalb der gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist das mit Hirschwurde (*Asplenium scolopendrium*) bewachsene Mauerstück dauerhaft zu sichern. Vor den Parkplätzen an der Seite zur Mauer ist eine Schnitthecke aus heimischen Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft mit einer Höhe von mindestens 1,80 m zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Es sind folgende Arten und Qualitäten zu verwenden: Rotbuche (*Fagus sylvatica*) oder Hainbuche (*Carpinus betulus*), Heister, zweimal verpflanzt, 120 bis 150 Zentimeter Höhe. Die nicht mit Gehölzen bestandenen Bereiche sind mit Regiosaatgut (UG 1- Grundmischung) anzusäen, extensiv zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel, 2-3 x Mahd/Jahr) und dauerhaft zu erhalten. Die Auflagen der Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 vom 29.07.2024 sind zu beachten.

So kann die aus städtebaulicher und naturschutzfachlicher Sicht besondere Art ausreichend gesichert und mit der Anpflanzfläche die genaue Begrünung geregelt werden.

Darüber hinaus wird eine im Norden vorhandene Weißdornhecke zum Erhalt festgesetzt. Diese Hecke soll zur Eingrünung erhalten werden. Innerhalb der privaten Grünfläche 4 (PG4) mit der überlagernden Festsetzung einer Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 b BauGB ist die vorhandene Weißdornhecke dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

In Nordosten ist eine Schnitthecke als Eingrünung des Plangebietes vorgesehen. Innerhalb der privaten Grünflächen 2 (PG2) mit der überlagernden Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 a BauGB ist eine Schnitthecke aus heimischen Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft mit einer maximalen Höhe von 1,80 m zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Es sind folgende Arten und Qualitäten zu verwenden: Rotbuche (*Fagus sylvatica*) oder Hainbuche (*Carpinus betulus*), Heister, zweimal verpflanzt, 120 bis 150 Zentimeter Höhe.

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist zur Eingrünung eine Strauchhecke anzupflanzen. Innerhalb der privaten Grünfläche 3 (PG3) mit der überlagernden Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 a BauGB ist eine Strauchhecke aus heimischen Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Es sind folgende Arten und Qualitäten zu verwenden: Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*), Berberitze (*Berberis vulgaris*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Vielblütige Zwergmispel (*Cotoneaster multiflorus*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaumenblättriger Weißdorn (*Crataegus prunifolia*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Hechtrose (*Rosa glauca*), Vielblütige Rose (*Rosa multiflora*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), leichte Sträucher, einmal verpflanzt, 70 - 90 Zentimeter Höhe.

5.6 Solaranlagen

Die Stadt Oldenburg verfolgt im Bereich regenerativer Energien das Ziel, für Neubauvorhaben die Nutzung solarer Strahlungsenergie über Bebauungspläne planungsrechtlich fest zu verankern, da eine Kohlenstoffdioxid-Reduktion ein besonderes Ziel der Stadt darstellt. So wird auch im vorliegenden Bebauungsplan die Nutzung der Sonnenenergie festgesetzt.

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 Dachgärten, Erschließungswege, Freianlagen, notwendige technische Dachaufbauten, Flächen für Belichtung, die Dachflächen von Dachgauben sowie notwendige Randbereiche zur Dachkante und zum Nachbarhaus, die gegebenenfalls freigehalten werden müssen (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 23 b) BauGB).

Die Besonderheit bei diesem Plan sind die auf den Dachflächen des Verbrauchemarktes vorhandenen Erschließungswege, Freianlagen und Dachgärten. Die Bereiche sind bei der Ermittlung der 50 Prozent unberücksichtigt zu bleiben, da diese Bereiche keine klassischen Dachflächen im Sinne der genannten Festsetzung sind.

Mit dieser Festsetzung wird eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Absatz 5 Satz 2 BauGB sichergestellt. Gerade Photovoltaikanlagen bieten ein großes, einfach nutzbares Potenzial, zur lokalen, schadstofffreien Stromproduktion und Luftreinhaltung gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 a und e BauGB. Photovoltaikanlagen haben den Vorteil, dass von ihrem Betrieb keinerlei Emissionen ausgehen. Bei der Stromerzeugung durch PV-Anlagen entstehen im Gegensatz zur Stromerzeugung in Anlagen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, weder CO₂ noch andere Luftschadstoff-Emissionen. Zudem können Photovoltaikanlagen ein Anreiz darstellen, um auf Elektromobilität umzusteigen, was wiederum zu einer lokalen Entlastung von Luftschadstoffen beiträgt.

5.7 Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 84 Absatz 1 Nummer 2 NBauO) für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 61

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
Rosa spec.	Kletterrose

Neben dem Gebäude selbst trägt auch der halböffentliche Raum vor dem Haus dazu bei, ein attraktives Stadtbild entstehen zu lassen.

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, Fugenpflaster oder Ähnliches) sind nicht zulässig. (§ 84 Absatz 3 Nummer 6 NBauO)

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

5.8 Artenschutz

Um ebenso die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, wird der Hinweis aufgenommen, dass die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung während des Fortpflanzungszeitraums vom 1. März bis zum 15. Juli unzulässig ist. Darüber hinaus ist diese in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten 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 eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

Alle heimischen Vogel- und Fledermausarten und ihre Lebensstätten sind nach Naturschutzrecht gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders geschützt. Bei notwendigen Gehölzfällungen ist eine Tötung von Lebewesen besonders geschützter Tierarten zu vermeiden. Gemäß § 44 Absatz 5 BNatSchG sind bei durch die Bauleitplanung zulässigen Eingriffen die streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten pauschal nach den Verboten gemäß § 44 BNatSchG ausgenommen, soweit die ökologischen Funktionen der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt sind.

Unter artenschutzrechtlichen Aspekten sind die vorhandenen Gehölze und Gebäude (Nischen, Spalten, Dachböden) wertgebend. Hier können sich zum Beispiel Lebensräume europäischer Vogelarten und Quartiere von Fledermäusen befinden. Im Hinblick auf die mögliche Bedeutung des Vorhabengebietes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Vogelarten ist nach derzeitigem Sachstand von der Betroffenheit allgemein verbreiteter Arten auszugehen.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 BNatSchG sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Unter Einhaltung dieser Vorgaben ist das Projekt realisierbar.

5.8 Ver- und Entsorgung

Hinsichtlich der Ver- und Entsorgung wird das Schmutzwasser in das vorhandene Entwässerungssystem eingeleitet. Die Abfallentsorgung wird durch die örtlichen Entsorgungsunternehmen erfolgen.

5.9 Denkmalschutz und der Denkmalpflege

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind gem. § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet“.

5.10 Altlasten

Konkrete Altlastenflächen für das Plangebiet sind derzeit nicht bekannt.

5.11 Kampfmittel

Konkrete Kampfmittelverdachtsflächen liegen nicht vor. Da das gesamte Gebiet schon seit langem bebaut ist und gewerblich genutzt wird, ist das Vorhandensein von Kampfmitteln unwahrscheinlich. Sollten jedoch bei Baumaßnahmen Kampfmittel oder Spuren von Kampfmitteln zu Tage treten, so ist unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle über den Fund zu informieren.

6. Städtebauliche Daten

Plangebietsgröße insgesamt:	ca. 6.626 m ²
Sondergebiet	ca. 6.002 m ²
Private Grünfläche insgesamt	ca. 624 m ²
davon Maßnahmenfläche	ca. 47 m ²

7. Maßnahmen und Kosten der Planverwirklichung

Die Kosten der Bauleitplanung und die bei der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 61 entstehenden Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Auch ein Teil der entstehenden Verwaltungskosten wird im städtebaulichen Vertrag dem Vorhabenträger auferlegt. Darüber hinaus anfallende Verwaltungskosten sind von städtischer Seite zu tragen.

8. Gutachten/Fachplanungen

Der Begründung sind folgende Gutachten/Fachplanungen als verbindliche Bestandteile beigelegt:

- Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung eines aktiv und irma-Marktes in Oldenburg, Hochheider Weg 209, gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO, Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbH, Dortmund, 2021
- Stellungnahme zur EHK-Konformität (Fortschreibung 2024) für die geplante Erweiterung des aktiv & irma in Oldenburg (Oldb), Hochheider Weg 209, Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbH, Dortmund, 2025
- Verkehrsplanerische Hinweise aktiv & irma, Hochheider Weg, ARGUS, Hamburg, 2025
- Schalltechnische Untersuchung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zum Neubau eines Vollversorgermarktes im Hochheider Weg 205-209 in Oldenburg, LÄRMKONTOR GmbH, Hamburg, 2025
- Entwässerungskonzept Neubau Vollversorgermarkt aktiv & irma, Hochheider Weg 207/209, AWA – Klatt, Osnabrück, 2025
- Aktiv & irma, Hochheider Weg Oldenburg, Energiekonzept, Behnen Ingenieure, Lorup, 2025
- Brandschutzkonzept für den Neubau eines Vollversorgermarktes aktiv + irma im Hochheider Weg in Oldenburg, Eriksen Brandschutz GmbH, Oldenburg, 2025

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

Oldenburg,

Checkliste Musterfestsetzungen

Muster-Festsetzungskatalog Klima für Bebauungspläne der Stadt Oldenburg Umsetzung bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 61								
Festsetzung beziehungsweise örtliche Bauvorschrift Nummer	Grundsätzlich anzuwenden	Ausformulierung im Einzelfall	Überprüfung im Einzelfall	Bestandsüberplanung	Neubauplanung	Umsetzung		Anmerkungen
						√	-	
Textliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauBG)								
1. Wärmenetz	ja			x	x	-		Energiekonzept
2. Solare Energie	ja	Mindestens 50 % der Dachflächen		x	x	√		
3. Maß der baulichen Nutzung	ja			x		-		Überschreitung GRZ II vorhabenbedingt
4. Höhe baulicher Anlagen	ja			x	x			hier nicht relevant
5. Zahl der Wohnungen				x	x			hier nicht relevant
6. Stellplatzanlagen (Baumpflanzungen)	ja			x	x	√		für Stellplätze ohne Überdachung
7. Bäume (Erhalt)	ja	ggf. textlich festsetzen		x	x			hier nicht relevant
8. Gewässer	ja			x	x			hier nicht relevant
9. Regenrückhaltebecken	ja	gilt nur, wenn Regenrückhaltebecken auch gebaut wird			x			hier nicht relevant
10. Zisternen (Regenspeicherung, Gartenbewässerung)		dem Plangebiet anzupassen		x	x	√		Reglung Durchführungsvertrag
11. Nicht überbaubare Grundstücksflächen			dem Plangebiet anzupassen	x	x	√		

✓	umgesetzt
-	nicht umgesetzt

12. Hochwasserschutz			bei Hinweis des OOWV	x	x	√	
Örtliche Bauvorschriften gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBauO)							
13. Einfriedungen	ja	dem Plangebiet anzupassen		x	x		hier nicht relevant
14. Einstellplätze		dem Plangebiet anzupassen		x	x	√	vorhabenbedingt festgesetzt
15. Nicht überbaute Grundstücksflächen	ja			x	x	√	
16. Gründächer	ja	im Zweifelsfall Solar-energie Vorrang geben		x	x	√	
17. Einfriedung von Wohngärten durch Hecken	ja	dem Plangebiet anzupassen		x	x	√	vorhabenbedingt festgesetzt
18. Vorgartenzone und Gärten	ja	dem Plangebiet anzupassen		x	x		hier nicht relevant
19. Gartengestaltung		dem Plangebiet anzupassen		x	x		hier nicht relevant
20. Fassadenbegrünung		dem Plangebiet anzupassen		x	x	√	
21. Material von Stellplätzen	ja			x	x	-	keine wasserdurchlässigen Materialien zulässig im Wasserschutzgebiet
22. Eingrünung von Stellplätzen durch Hecken	ja	dem Plangebiet anzupassen		x	x	√	vorhabenbedingt festgesetzt
23. Baumpflanzung auf größeren Stellplatzanlage	ja	wenn die Nutzung regenerative Energie dem nicht widerspricht		x	x	√	vorhabenbedingt festgesetzt
24. Begrünung von Lärmschutzwällen, -wänden	ja			x	x	√	hier nicht relevant
Hinweis Gehölz- und Pflanzliste						√	vorhabenbedingt festgesetzt

√ umgesetzt

- nicht umgesetzt