

OOVV · Georgstraße 4 · 26919 Brake

Stadt Oldenburg  
Stadtplanungsamt  
Industriestraße 1a  
26121 Oldenburg

#### Ihr Ansprechpartner

AP-LW-AWN/R4/03/24/DZ  
Tel. [REDACTED]  
Mobil [REDACTED]  
[REDACTED]  
[www.oowy.de](http://www.oowy.de)

8 März 2024

Bauleitplanung der Stadt Oldenburg;  
Bebauungsplan Nr. 855A „Alte Fleiwa“  
Ihre E-Mail vom 20.02.2024

Sehr geehrter Herr Fortmann,  
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum oben genannten Vorhaben und für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:

Das Plangebiet ist für Schmutz- und Regenwasser erschlossen.

Grundsätzlich kann das Schmutz- und Regenwasser in die vorhandene öffentliche Kanalisation auf der Grundlage der Satzung über die zentrale Abwasserbeseitigung des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes für das Gebiet der Stadt Oldenburg eingeleitet werden.

Jede Verbindung zu einem Privatgrundstück muss durch einen privaten Übergabeschacht auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen. Auf dem Grundstück sind die Abwasserarten zu trennen.

Informationen über Lage und Tiefe der vorhandenen Kanalanlagen können beim OOWV angefordert werden. Sollte im Zuge der Planungen die Erfordernis bestehen, einen neuen Abwasseranschluss zu erstellen, so ist hierzu der OOWV zu kontaktieren. Für Anschlüsse an den Kanal ist jeweils ein Entwässerungsantrag erforderlich. Hierzu ist der OOWV zu kontaktieren.

Besonders zu beachten sind hierbei die Festlegung der Rückstauebene auf 0,25 m über GOK Straße bzw. mindestens 3,75 mNN und eine Begrenzung der Einleitung von Oberflächenwasser auf eine Abflussspende von 1,5 l/(s\*ha).

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

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

#### **Schmutzwasser**

Auf die Auswirkung der Rückstau- und Überflutungsebene (Hochwasserschutz) bei der Festlegung der Fußbodenoberkanten und der Gebäudeöffnungen wird hingewiesen.

#### **Oberflächenentwässerung**

Auf die Auswirkung der Rückstau- und Überflutungsebene (Hochwasserschutz) bei der Festlegung der Fußbodenoberkanten und der Gebäudeöffnungen wird hingewiesen.

Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten ist eine Regenrückhalteraumbemessung gem. DWA-A 117 erforderlich und mit dem OOWV abzustimmen. Speicherräume für die Regenwassernutzung können hierfür nicht angerechnet werden.

#### **Gestaltung der Verkehrs- und Freiflächen in Bezug auf den Überflutungsschutz**

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

#### **Trassenplanung und Baumstandorte**

Wir weisen darauf hin, das geplante Baumstandorte den empfohlenen Mindestabstand gemäß ATV - Merkblatt H 162 von 2,50 bis 3,0 m Achse Baum – Achse Kanal zum geplanten Hauptkanal nicht unterschreiten sollen.

#### **Dachbegrünung**

Der OOWV fördert die Dachbegrünung durch eine Reduzierung der Regenwasserentgelte um 50% für die Flächen der Gründächer.

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

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

#### **Erschließungsvertrag mit Investoren**

Wenn ein städtebaulicher Vertrag zwischen Investor und der Stadt Oldenburg abgeschlossen wird und geplant ist, die Kanalanlagen später dem OOWV zu übertragen, ist auch der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen dem Investor und dem OOWV erforderlich. Es sind rechtzeitig Vertragsverhandlungen mit dem OOWV aufzunehmen.

Wir weisen darauf hin, dass wir jegliche Verantwortung ablehnen, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführung zu Verzögerungen oder Folgeschäden kommt. Eventuelle

Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.

Die Einzeichnung der Entsorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich.

Um eine effiziente Bearbeitung der Stellungnahmen sicherzustellen, bitten wir Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen per E-Mail an: [stellungnahmen-toeb@oowv.de](mailto:stellungnahmen-toeb@oowv.de) zu senden.

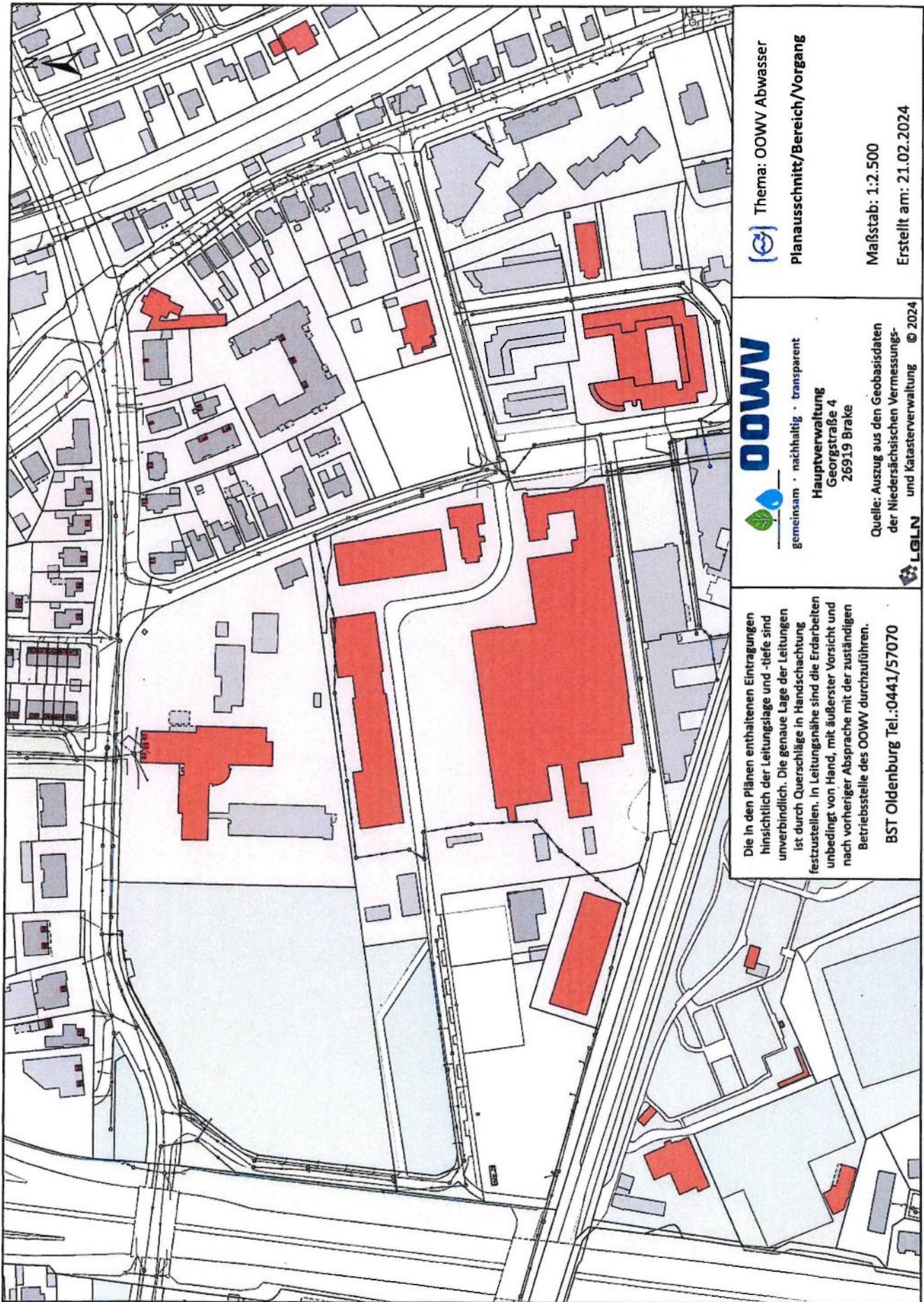
Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



**Anlagen**

1 Lageplan AW Maßstab 1:2.500



**FD 400**

**Bebauungsplan:** **Entwurf B-Plan 855 A Industriestraße/Alte Fleiwa**

**Bearbeitungsstand:** 3. Ämterbeteiligung  
**Eingang:** 29.07.2025  
**Frist:** 11.08.2025

Sachbearbeiter	Name	Telefon
Naturschutz	[redacted] Frau Auping	[redacted] 0590
Gewässerschutz	[redacted] Herr Unruh/Herr Garus	[redacted] 0286/3450
Bodenschutz/Altlasten	[redacted] Herr Schmid	[redacted] 0590
Kampfmittel	[redacted] Herr Rühe/Herr Schmid	[redacted] 0593/2639
Immissions- schutz/UVP	[redacted] Herr Virmani	[redacted] 0590

**Stellungnahme des FD Naturschutz / Technischer Umweltschutz**

Bearbeitungshinweis: Eine Begründung des Bebauungsplanes lag zum Zeitpunkt dieser Stellungnahme nicht vor.

**Naturschutz** zust. Sachbearbeiter: [redacted] Tel.: [redacted] 0590

Aus naturschutzfachlicher Sicht sind folgende Punkte in der Planzeichnung zu überarbeiten:

- In der Legende ist neben dem Symbol zur privaten Grünfläche die Bezeichnung zu korrigieren.
- Der als zu erhalten festgesetzte Baum nördlich der Industriestraße und westlich des bestehenden Gebäudes 1B (Gesundheitsamt) ist aufgrund der Wuchsform nicht als zu erhalten darzustellen.
- In der textlichen Festsetzung § 4 (2) ist die Ausführung „Pro 1000 Quadratmeter Baugrundstück [...]“ durch „Je angefangene 250-400 Quadratmeter Grundstücksfläche [...]“ zu ersetzen. Bei 250-400 m<sup>2</sup> handelt es sich um die ortsübliche Forderung der Stadt, um eine gewisse Durchgrünung von Bauflächen sicherzustellen.
- In der textlichen Festsetzung § 4 (2) ist die Pflanzqualität mit 20/25 cm Stammumfang statt 16/18 cm zu benennen, da diese Qualität dem aktuellen Standard entspricht. In der Baumschutzsatzung werden Ersatzpflanzungen mit 20/25 cm gefordert, daher sollte dies in Zukunft auch in Bebauungsplänen so festgesetzt werden.

Folgende Festsetzungen bzw. Hinweise sind aus naturschutzfachlicher Sicht zu ergänzen:

- Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum (Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang mindestens 20/25 Zentimeter, gemessen 1,00 Meter über dem Erdboden) in maximal 3,00 Meter Entfernung anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Arten sind der beigefügten Gehölzliste zu entnehmen. Die durchwurzelbare, unbefestigte Fläche im Bereich der Baumscheibe muss mindestens 16 Quadratmeter

betragen. In den Kronenwuchs der Bäume darf nicht eingegriffen werden. Rückschnitte der Leittriebe der Bäume sind nicht zulässig. Abgänge sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen von standortgerechten Laubbäumen am Standort zu ersetzen.

- An den Mauern westlich der Straßen Am Schützenplatz und Escherweg befinden sich mehrere Exemplare der geschützten Art Mauerraute (*Asplenium ruta-muraria*). Die bewachsenen Mauerstandorte sind dauerhaft zu sichern. Falls Sanierungen erforderlich werden, sind Maßnahmen zum Erhalt der Mauerraute zu beachten. Die Maßnahmen sind vorab mit der unteren Naturschutzbehörde einvernehmlich abzustimmen.
- An Glasflächen (z.B. Fassaden, Fenster, etc.) kommt es aufgrund Durchsicht, Spiegelung und Licht regelmäßig und zahlreich zu Vogelkollisionen, die zumeist tödlich enden. Bei Bauvorhaben sind geeignete Maßnahmen umzusetzen (z.B. Materialwahl, Verbesserung der Sichtbarkeit, Reduzierung von Glasflächen oder Ähnlichem), um die Gefahrenquellen für Vögel zu minimieren.
- Die Baufeldräumung, Baufeldfreimachung sowie Baumfäll- und Rodungsarbeiten sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 39 Abs. 5 Nr. 1 und 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) grundsätzlich nur außerhalb der Reproduktionszeiten von Fledermäusen und Brutvögeln, d.h. außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Die Durchführung der o.g. Maßnahmen in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September ist nur dann zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden kann, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.
- Vor Abbruch von Gebäuden ist eine artenschutzrechtliche Prüfung auf potenzielle oder tatsächlich genutzte Quartiere und dauerhaft genutzte Lebensstätten der besonders und streng geschützten Arten durch einen unabhängigen Sachverständigen vorzunehmen. Das Ergebnis der Prüfung ist der UNB schriftlich vorzulegen, damit diese auf Antrag ggfs. eine entsprechende Genehmigung erteilen kann. Bei betroffenen Quartieren sind abhängig von der Art entsprechende Quartierszeiten zu berücksichtigen und im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 BNatSchG oder einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG weitere entsprechende Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen durch den Sachverständigen zu benennen.
- Aufgrund der vorhandenen Nistkästen an der Außenfassade einiger Bestandsgebäude sind vor Beginn von Sanierungsarbeiten erforderliche Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Bei der Planung von neuen Gebäuden sind künstliche Nisthilfen und Quartiere für im Rückgang befindliche oder gefährdete Gebäudebrüter wie z.B. Mehl- und Rauchschwalbe, Mauersegler oder Haussperling sowie auch für Fledermäuse zu berücksichtigen. Dies können verschiedene Einbauelemente, wie Formsteine für Gebäudebrüter, Nistkästen sowie Fledermausquartiere zur Anbringung an Gebäuden sein. Die Installation solcher Elemente kann helfen, die Biodiversität zu fördern und ist als Maßnahme zur Wahrung bzw. Verbesserung des Erhaltungszustandes der in und an Gebäuden lebenden Tierarten wirksam.

Folgende Punkte sollten geklärt werden:

- Die im Bestand vorhandenen Parkplätze am Escherweg (westlich) sind als öffentliche Grünfläche dargestellt. Für den Fall, dass die Parkplätze bestehen bleiben, ist die Fläche nicht als Grünfläche darzustellen.
- Entlang der Bahnlinie sind Bäume vorhanden, die im Zuge der Planung nicht als zu erhalten festgesetzt werden. Es ist ein Hinweis aufzunehmen, dass der Ausgleich von Gehölzentfernung nach der städtischen Selbstverpflichtung gemäß Kronenvolumenmodell erfolgt.
- In der Begründung ist zu erläutern, warum es sich um die Darstellung von Anpflanzungsflächen handelt, obwohl dort weitere Bäume vorhanden sind.
- Es sollte geprüft werden, ob eine zeichnerische Darstellung der Mauerstandorte mit Mauerraute z.B. in Form einer T-Signatur (siehe vhB Nr. 61) in die Planzeichnung aufgenommen werden soll.

## Gewässerschutz

zust. Sachbearbeiter:

[REDACTED]

Tel: [REDACTED]

Aus Sicht des Gewässerschutzes hat sich im Wesentlichen nichts im Vergleich zur letzten Beteiligung geändert. Es wird daher auf unsere Stellungnahme vom 18.03.2025 verwiesen.

## Bodenschutz/Altlasten

zust. Sachbearbeiter:

[REDACTED]

Tel: [REDACTED]

Für das Plangebiet liegen im Altlastenverzeichnis der Stadt Oldenburg keine Eintragungen auf Altlasten und (stoffliche) schädliche Bodenveränderungen vor. Es bestehen auch keine Hinweise auf Altablagerungen im Sinne stillgelegter Abfallbeseitigungsanlagen. Innerhalb des Plangebietes liegen jedoch zwei Altstandorte und mehrere Altstandortverdachtsflächen.

Altstandorte:

- Ehemalige Fleischwarenfabrik („Alte Fleiwa“)
- Ehemalige „Brauerei Bavaria“

Beiden Altstandorten sind lange Betriebszeiträume und große Betriebsmaßstäbe sowie Teil- bzw. Folgenutzungen mit weiteren altlastenverdachtsrelevanten Altnutzungen gemein. Für diese Altstandorte wurden in der Vergangenheit teilweise Historische Erkundungen, anlassbezogene Gefährdungsabschätzungen sowie anlassbezogene Teilsanierungen vorgenommen. Die Altlastenverdachtssituation ist in Bezug auf die beiden Großstandorte insoweit abgeklärt, als unter den aktuellen Nutzungsbedingungen im Bestand keine Gefährdungen zu erwarten sind. Bei geplanten Nutzungsänderungen, entweder Nutzung bisher ungenutzter Bereiche oder wesentlicher Änderung des Bestands, werden keine unüberwindbaren Nutzungskonflikte erwartet. Die angestrebten Sondergebiete sind bodenschutzrechtlich in Bezug auf den Wirkungspfad Boden-Mensch als vergleichsweise unempfindlich einzustufen. Davon in ihrer bodenschutzrechtlichen Empfindlichkeit abweichende Nutzungen wie Kinderspielplätze (z.B. „Stadtzwerge“) oder Hausmeisterwohnungen o.ä. werden entsprechend detaillierter zu prüfen sein.

In Abhängigkeit des Vorhabens wird eine Überprüfung der Restverdachtsmomente in Folgeverfahren erforderlich sein. Eine Bewältigung eventueller Bodenbelastungen in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist technisch und finanziell möglich.

Es wird die Aufnahme des folgenden Hinweises empfohlen:

Die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Oldenburg ist in Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Dem Grundstückseigentümer/Vorhabenträger wird vor Planung von Bauvorhaben die frühzeitige Einholung einer Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis der Stadt Oldenburg empfohlen.

## Kampfmittel

zust. Sachbearbeiter:

[REDACTED]

Tel: [REDACTED]

Für Teile des Plangebietes liegen Luftbildauswertungen auf Kampfmittel unterschiedlichen Datums vor; es besteht stellenweise begründeter Kampfmittelverdacht. Es wird dringend empfohlen, eine aktuelle und für das gesamte Plangebiet flächendeckende Luftbildauswertung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen (angesiedelt beim LGLN) einzuholen. Die Kampfmittelverdachtsflächen sind nachrichtlich in die Planzeichnung zu übernehmen.

Der Hinweis in der Planzeichnung sollte für die Kampfmittelverdachtsflächen um das Erfordernis zur Ausräumung des Kampfmittelverdachts vor Bodeneingriffen ergänzt werden.

## Immissionsschutz / UVP

zust. Sachbearbeiter:

[REDACTED]

Tel: [REDACTED]

Keine weiteren Anmerkungen oder Anregungen.

Im Auftrag

[REDACTED]

400  
Über 403

### **Entwurf Bebauungsplan 855 A (Industriestraße/Alte Fleiwa) - 3. Ämterbeteiligung**

#### **Hier: Stellungnahme Team Klimaanpassung**

Von Seiten der Klimaanpassung wird begrüßt, dass die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes auch wichtige Bausteine der Klimaanpassung wie zum Beispiel die Rückhaltung und Nutzung von Niederschlagswasser (vgl. § 4 Abs. 3), die Gestaltung von Parkplätzen aus wasserdurchlässigem Material (§ 6 Abs. 5) oder Dach- und Fassadenbegrünungen (§ 6 Abs. 2 und 3) verankern. Im Hinblick auf die Rückhaltung von Regenwasser wird die Frage gestellt, ob im Rahmen des bisherigen Verfahrens sowie unter Beteiligung der entsprechenden Stellen die Möglichkeit einer offenen bzw. naturnahen Rückhaltung geprüft wurde. Im Sinne des natürlichen Klimaschutzes sowie zur Steigerung der Biodiversität, sind naturnahe Lösungen prinzipiell technischen Lösungen wie Zisternen vorzuziehen.

Grundsätzlich wird von Seiten der Klimaanpassung positiv bewertet, dass Freiräume erhalten bleiben sollen. Dabei sollte darauf Wert gelegt werden, die neu zu entwickelnden sowie bereits bestehenden Freiräume klimaktiv zu gestalten. Dies bedeutet, dass diese durch möglichst versiegelungsarme und wasserdurchlässige Erschließungen sowie die Anpflanzungen klimaresilienter Gehölze einen positiven Beitrag für das Stadtklima leisten können. Hierzu sollte die kürzlich beschlossene Baumerhalt- und Entwicklungsstrategie (BEES) berücksichtigt werden. Die Berücksichtigung der Baumschutzsatzung (BSS) ist obligatorisch. Teil-Entsiegelungen und Baumpflanzungen auf den bereits bestehenden Parkplatzflächen sollten in Erwägung gezogen werden.

Die CATCH-Handlungskarte stellt für den Bereich unterschiedlichste Maßnahmen-Erfordernisse für die Klimaanpassung dar (siehe Anlage 1). Bei Neubauten sollte an wenigen Stellen auf objektbezogene Schutzmaßnahmen (insbesondere in Bezug auf das Eindringen von Oberflächenwasser) geachtet werden. Diese sollten mit dem OOWV frühzeitig abgestimmt werden. Die Überflutungsgefährdung durch Starkregenereignisse ist im Geltungsbereich des B-Planes jedoch als eher mittel bis gering einzustufen (vgl. Anlage 2 und 3). Die BKG-Hinweiskarte Starkregen Gefahren sowie die Starkregengefahrenkarte des OOWV unterscheiden sich geringfügig im Hinblick auf die potenziell von Überflutungen betroffenen Bereiche. Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sind jedoch in jedem Fall vorzusehen.

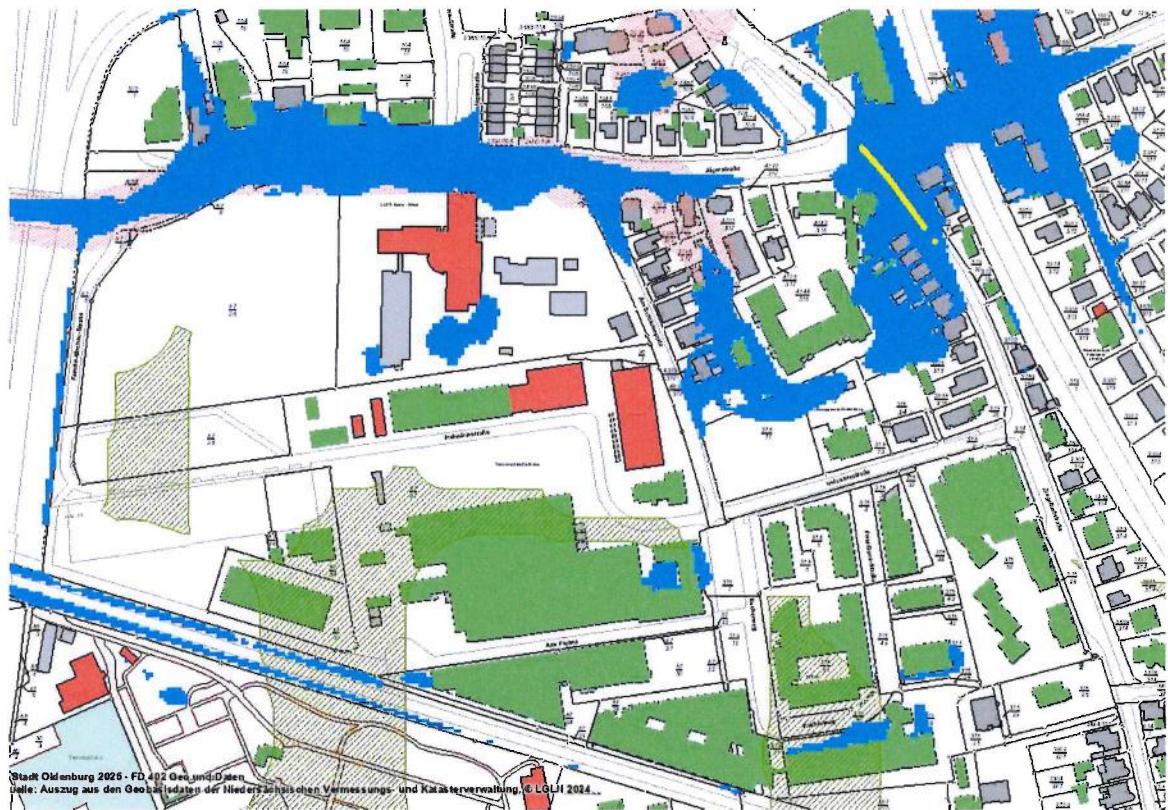
Nach den Ergebnissen der Thermalbefliegung aus dem Sommer 2022 ist das Areal teilweise stark überwärmst (siehe Anlage 4). Ziel bei der baulichen Entwicklung sollte daher sein, dass der urbane Hitzeinsel-Effekt durch zukünftige Vorhaben nicht weiter verstärkt wird. Zudem können auch Anpassungen am baulichen Bestand die Situation verbessern: Die meisten Dächer der Bestandsgebäude in dem Areal eignen sich nach dem Gründachpotenzialkataster für eine Dachbegrünung. Bisher besteht eine solche aber nur auf wenigen Gebäuden.

Der größte Teil des Geltungsbereiches ist bereits versiegelt oder durch Gebäude überbaut. Es sollten im weiteren Austausch mit den Flächeneigentümer: innen sowie anderen beteiligten Stellen innerhalb der Stadtverwaltung, Möglichkeiten für potenzielle Entsiegelungen von bereits bestehenden Parkplatzflächen, die ggf. nicht ausgelastet sind, geprüft werden. Vielleicht sind auch Teilsiegelungen sowie die Anlage von Baumbeeten auf den bestehenden Parkplatzflächen denkbar. Um dies perspektivisch planungsrechtlich zu ermöglichen, wird angeregt, die entsprechenden Bereiche zusätzlich als Flächen festzusetzen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

Im Auftrag

[versunkener Name]

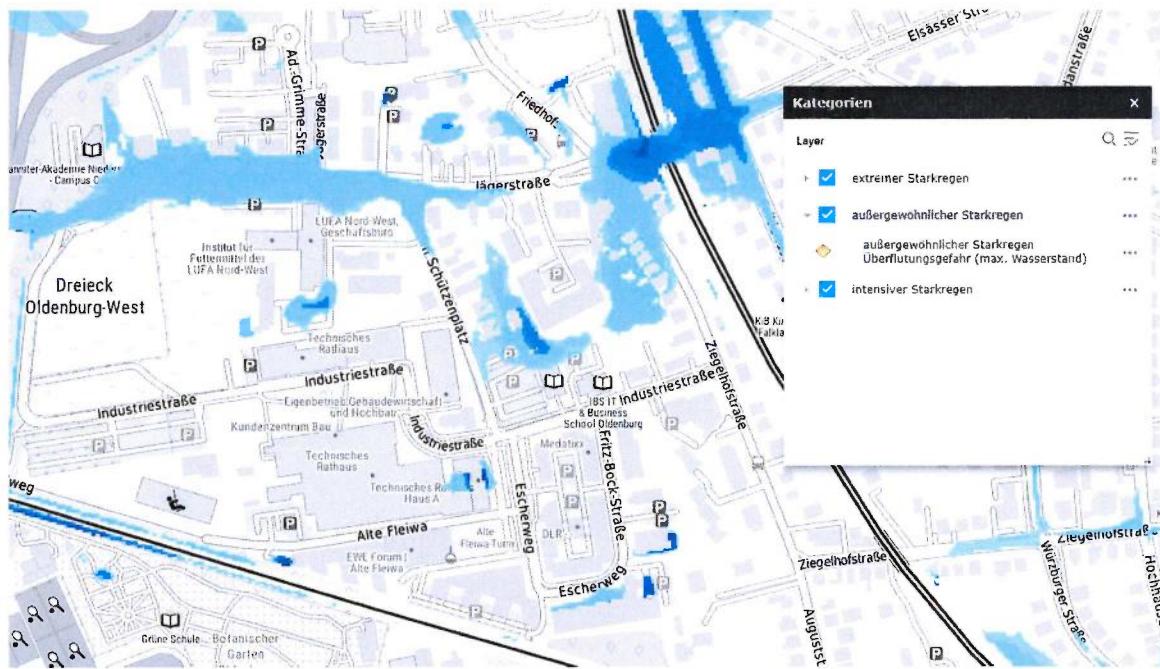
**Anlage 1: Auszug aus der CATCH-Handlungskarte:**



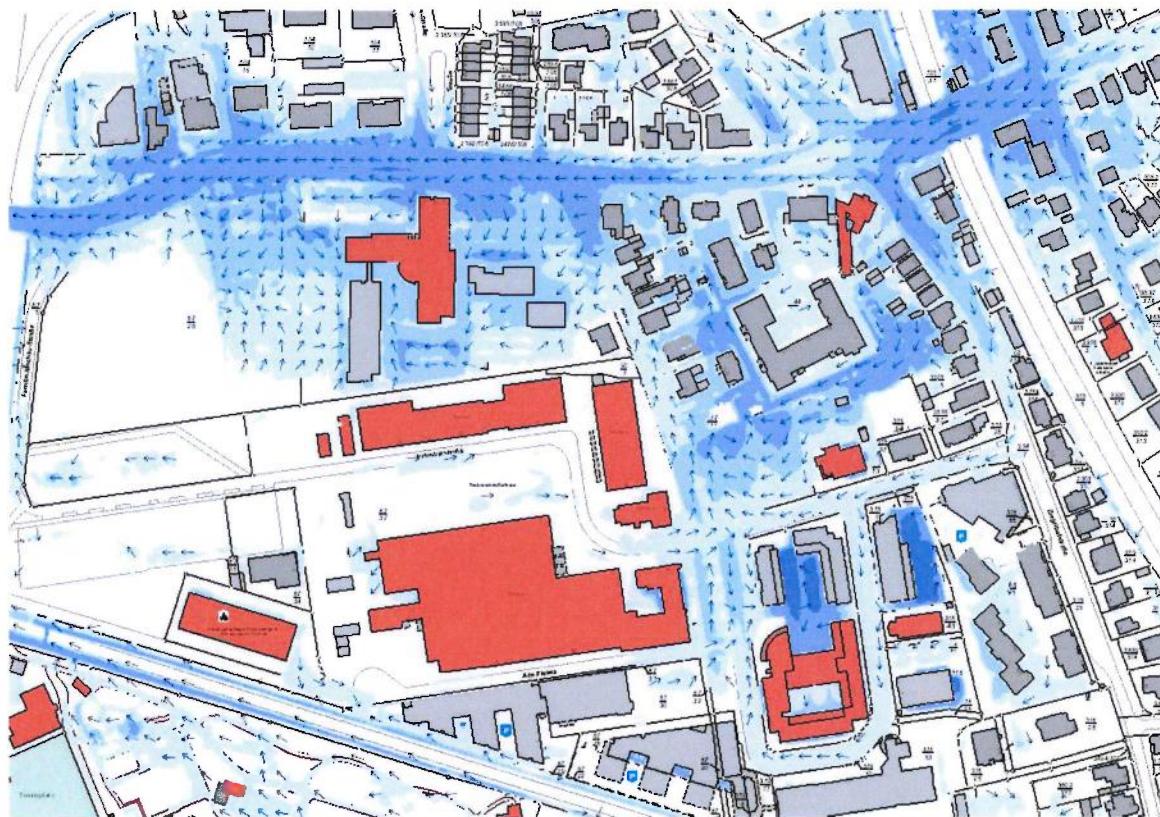
**Legende (Maßnahmen für die Klimaanpassung):**

- ▲  Starkregenvorsorge und Objektschutz
- ▲  ÖPNV Betriebsanpassungen an gefährdeten Haltestellen
  -
- ▲  Verkehrslenkung an gefährdeten Straßen und ÖPNV Betriebsanpassungen
  -
- ▲  Objektbezogene/bauliche Vorsorge
  -
- ▲  Verkehrslenkung an gefährdeten Straßen
  -
- ▲  Oberflächenabfluss und Retention
- ▲  Erhalt und Vernetzung Grabensystem
  -
- ▲  Großräumige Abflusslenkung und Retention
  -
- ▲  Wasserhaushalt und Versickerung
- ▲  Versickerung und Verdunstung
  -
- ▲  Gründächer
  -

**Anlage 2: Auszug aus der Starkregengefahrenkarte (OOVV):**



**Anlage 3: Auszug aus der BKG Hinweiskarte Starkregengefahren (inklusive Fließrichtung):**



Anlage 4: Thermalbefliegung im Sommer 2022 (mittags)

