

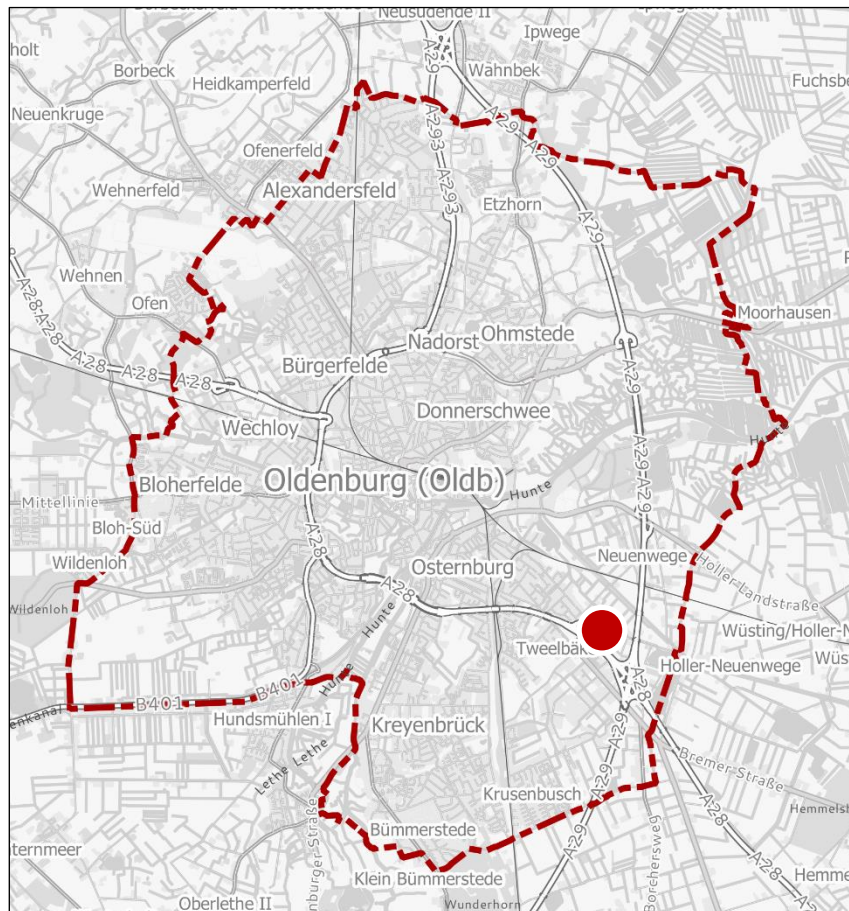
# Bebauungsplan 867

(Bremer Heerstraße / Müllersweg)

mit örtlichen Bauvorschriften  
gemäß § 84 Absatz 3 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

## Vorentwurf

- ☐ Ämterbeteiligung,
- ☒ Frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange (TÖB-Beteiligung),  
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
- ☐ Ausschuss für Stadtplanung und Bauen (ASB)



---

## Inhaltsverzeichnis

|                                               |           |
|-----------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Anlass und Ziel der Planung .....</b>   | <b>3</b>  |
| <b>2. Planungsrechtliche Situation.....</b>   | <b>4</b>  |
| <b>3. Bestandsbeschreibung .....</b>          | <b>5</b>  |
| 3.1 Lage im Plangebiet/Geltungsbereich.....   | 5         |
| 3.2 Städtebauliche Situation.....             | 5         |
| 3.3 Verkehr.....                              | 5         |
| 3.3.1 Verkehrsuntersuchung .....              | 6         |
| 3.4 Infrastruktur .....                       | 6         |
| 3.5 Natur und Landschaft .....                | 6         |
| 3.6 Artenschutz .....                         | 8         |
| 3.6.1 Brutvögel.....                          | 8         |
| 3.6.2 Fledermäuse .....                       | 8         |
| 3.7 Klimaschutz und Klimaanpassung.....       | 9         |
| 3.8 Bodenschutz/ Altlasten/ Kampfmittel ..... | 10        |
| <b>4. Voraussichtliche Planinhalte .....</b>  | <b>11</b> |
| 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....    | 11        |
| 4.2 Erschließung und Wege .....               | 11        |
| 4.2.1 ÖPNV .....                              | 12        |
| 4.2.2 Stellplätze / Mobilitätskonzept .....   | 12        |
| 4.3 Grünstruktur / Natur und Landschaft ..... | 12        |
| 4.4 Maßnahmen zum Artenschutz .....           | 13        |
| 4.5 Klimaschutz und Klimaanpassung.....       | 13        |
| 4.6 Immissionsschutz .....                    | 14        |
| 4.7 Archäologische Denkmalpflege .....        | 14        |
| 4.8 Oberflächenentwässerung .....             | 15        |
| 4.9 Ver- und Entsorgung .....                 | 15        |
| 4.10 Brandschutz .....                        | 15        |
| <b>5. Städtebauliche Daten.....</b>           | <b>15</b> |

## 1. Anlass und Ziel der Planung

### Anlass der Planung

Die Firma SmarAct GmbH als weltweit tätiges Unternehmen plant, im Oldenburger Süden weitere Produktions- und Vertriebsstandorte zu entwickeln. Das Oldenburger Unternehmen ist in der Nano-Technologie tätig und hat in Oldenburg und auch international bereits mehrere Standorte. Zusätzlich zu den vorhandenen Flächen in Oldenburg werden zwei weitere Standorte für Produktion und Vertrieb geplant, hierzu zählen der vorliegende Geltungsbereich am Müllersweg und eine weitere Fläche am Rohdenweg. Die Fläche am Rohdenweg wird in einem separaten Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan 847) entwickelt. Da das Bauvorhaben ohne einen Bebauungsplan nicht zulässig ist, soll der Bebauungsplan 867 als planungsrechtliche Grundlage hierfür aufgestellt werden.

### Ziele der Planung

Ziel der Planung ist es, die nachhaltige Entwicklung und das weitere Wachstum der SmarAct GmbH am Standort Oldenburg gezielt zu fördern und dabei eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Hierbei wird eine bereits im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Baufläche in Anspruch genommen. Das Plangebiet besitzt eine Größe von 4,83 Hektar. Auf der Fläche befinden sich eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle sowie prägende Baumbestände in den Randbereichen. Die Fläche wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Entlang der südöstlichen Grenze verlaufen eine Hochspannungsleitung 110 kV sowie eine unterirdische Gashochdruckleitung. Die Erschließung durch Kraftfahrzeuge erfolgt über eine Zufahrt an der Bremer Heerstraße, ein Radweg ist auf dieser Seite nicht vorhanden.

Die Firma SmarAct wurde vor knapp 20 Jahren gegründet und ist heute ein weltweit tätiges Unternehmen mit rund 280 Mitarbeitenden an vier Standorten und drei operativ arbeitenden Unternehmen in Oldenburg. Die durch die Firma entwickelten, hochpräzisen Positioniersysteme ermöglichen Genauigkeiten im Nano- und Mikrometerbereich und sind in den zentralen Zukunftsfeldern verortet, wie beispielsweise in Quantencomputern, der Forschung in Teilchenbeschleunigern und Kernfusionsanlagen, der Entwicklung neuer Systeme für die Halbleitertechnologie oder der Raumfahrt. Am Standort Bremer Heerstraße / Müllersweg sollen Unternehmensbereiche angesiedelt werden, für die geeignete Flächen und Gebäude für die Nutzung als High-Tech-Werkstatt, Montage-, Labor- und Büroflächen zur Verfügung zu stellen sind.

Geplant ist die Entwicklung des Grundstücks mit einer markanten, innovativen und nutzungsflexiblen Architektur, die an der Bremer Heerstraße adressbildend wirkt. Es ist ein Gebäudekomplex mit mehreren kreisförmigen Bauteilen vorgesehen, von denen der Äußere die Arbeitsplätze in dreigeschossigen Büro-, Montage- und Laborflächen vorsieht. Der innere Kreis beinhaltet die Produktionshalle mit größerer Höhe. Die Gebäude sind so konzipiert, dass funktionierende Einheiten (sogenannte Domänen) tortenstückartig organisiert sind und sich die Maschinen der Produktionshalle teilen. Als Prototyp soll sich diese Architektur auch am Standort Rohdenweg wiederfinden. Die Gebäudehöhe wird, dem städtebaulichen Umfeld und den Anforderungen entsprechend mit 20 bis 25 m festgelegt, die Grundflächenzahl mit 0,6. Geplant sind drei bis vier Gebäude für jeweils circa 175 Mitarbeitende. Die Gebäude gruppieren

---

sich um attraktiv gestaltete Freiflächen, die als Aufenthaltsbereiche im Campus-Stil die Gebäude, Nutzungen und Mitarbeitenden verbinden.

Untergeordnet könnten weitere Gemeinschaftseinrichtungen wie Betriebs-Kita und Betriebskantine sowie Sporteinrichtungen angeordnet werden.

Die gewünschten Planungsziele sollen in einem Angebotsplan umgesetzt werden. Grundsätzlich ist ein Vollverfahren mit der Durchführung einer Umweltprüfung (Umweltbericht) vorgesehen.

Die bislang erarbeiteten Planinhalte und Projektpläne werden diesem Papier beige-fügt und sind als Grundlage für die Durchführung der TÖB-Beteiligung zur Bauleitplanung an diesem Standort zu verstehen.

Die folgenden Gutachten liegen vor beziehungsweise werden im Verfahren erstellt und fortgeschrieben:

- Faunistisches Gutachten zur Planung eines Gewerbegebietes in Oldenburg-Osternburg - Bestand, Bewertung, Artenschutz, 09.07.2015, NWP,
- Artenschutzrechtliche Kontrolle Bremer Heerstraße / Müllersweg, Oldenburg, 10.10.2025, NWP,
- Verkehrsuntersuchung - Anbindung gewerblicher Nutzungen Bremer Heerstraße in der Stadt Oldenburg, Zacharias Verkehrsplanungen, 11.06.2025,
- Verkehrsuntersuchung – Leistungsberechnung (wird erstellt),
- Immissionsschutzgutachten (wird erstellt),
- Auswertung der Krieglufbilder (wurde beantragt).

## **2. Planungsrechtliche Situation**

Im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1996 (Neubekanntmachung 06. Juni 2014) ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche (G) ausgewiesen. Diese wird im Südosten begrenzt durch eine schmale Grünfläche, in der sich ober- und unterirdische Leitungsverläufe befinden. Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Im Rahmen des weiteren Verfahrens und der Konkretisierung der Planung hinsichtlich der Erschließung und Bebauung wird ermittelt, ob für den Bereich der Grünfläche ein kleinteiliges Änderungsverfahren erforderlich wird.

Für den Bereich des Plangebietes gilt derzeit kein Bebauungsplan.

Die angrenzenden Flächen westlich des Müllersweg werden planungsrechtlich über den Bebauungsplan Nr. S 317 (1979) und die 1. Änderung hierzu (2007) beplant. Im Nahbereich zum Müllersweg werden großflächig Mischgebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3-0,4, Geschossflächenzahl (GFZ) 0,5-0,7 festgesetzt. Südlich der Bremer Heerstraße werden die Flächen gegenüber des Plangebietes über den Bebauungsplan Nr. 619 (1991) planerisch gesichert. Die direkt angrenzenden Bereiche werden als Gewerbegebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 sowie III Vollgeschoss festgesetzt. Ergänzt werden die Festsetzungen durch private Grünflächen mit Gehölzbindung sowie einer linienförmigen Darstellung einer freizuhaltenden Fläche. Eine Änderungsplanung umfasst den VEP Nummer 7, der den Bereich der Mühle planerisch innerhalb eines eingeschränkten Gewerbegebietes absichert.

---

### 3. Bestandsbeschreibung

#### 3.1 Lage im Plangebiet/Geltungsbereich

Die zu beplanende Fläche liegt am südöstlichen Stadtrand der Stadt Oldenburg an der Bremer Heerstraße. Das Gebiet wird eingegrenzt im Südwesten von der Bremer Heerstraße, im Norden von der Autobahnauffahrt Oldenburg-Osterburg sowie im Osten von einem Erschließungsweg sowie angrenzend dem Teich „Lehmplacken“. Die baulich genutzte Umgebung im Bereich der Autobahn unterliegt größtenteils einer gewerblichen Nutzung.

Die Bestandsgebäude auf dem beplanten Areal wurden landwirtschaftlich genutzt, sind weitgehend abgängig und werden abgebrochen. Die artenschutzrechtlichen Belange werden bereits gutachterlich untersucht, siehe Kapitel 4.3.

Der vorhandene Eichenbaumbestand des Grundstücks soll, soweit es mit den städtebaulichen Zielen vereinbar ist, erhalten bleiben und in die Gestaltung der Flächen eingebunden werden. Der Baumbestand entlang der Bremer Heerstraße soll, insoweit aus verkehrstechnischer Sicht möglich, weitgehend erhalten werden.

Eine bestehende Freileitung (110 kV) sowie eine unterirdische Gasleitung entlang der südöstlichen Gebietsgrenze erfordern einen baulichen Abstand und Berücksichtigung bei der Hochbauplanung und Ausbildung der Gebäudehöhen.

Die Größe des Plangebietes beträgt 4,83 ha.

#### 3.2 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist mit Ausnahme der Altgebäude unbebaut und in weitreichende Gewerbeflächen eingebunden. Im Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen sowie der See „Lehmplacken“ an, im Nordosten verläuft die Bundesautobahn 28 mit der Auffahrtrampe.

Für den Standort wurden bereits Vermessungsarbeiten sowie artenschutzrechtliche Aufgabenstellungen bearbeitet. Wesentliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände wurden aus den bisherigen Ergebnissen der Kartierungen heraus nicht begründet, siehe Punkt 4.3.

#### 3.3 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über die Bremer Heerstraße mit einer Zu- und Abfahrt im Bereich der südöstlichen Grenze. In der aktuell vorliegenden Planung sind die erforderlichen Stellplätze nach dem Schlüssel der Niedersächsischen Bauordnung dargestellt. Diese werden in einer Parkpalette angeordnet. Sofern weiterer Bedarf besteht, werden oberirdische Stellplätze in der Bauverbotszone der Autobahn vorgesehen und nach den städtischen Vorgaben in wasserdurchlässigen Materialien und mit zusätzlichen Baumpflanzungen gestaltet. Weitere Anlagen für überdachte Fahrradstellplätze und andere Mobilitätsangebote befinden sich im Eingangsbereich. Perspektivisch soll die Anzahl im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes und auch über innovative Maßnahmen wie zum Beispiel autonome Bus-Shuttles deutlich reduziert werden. Die sichere Erschließung für Fußgänger und Radfahrer über das Grundstück in Richtung Kreuzungsbereich Bremer Heerstraße / Müllersweg ist

---

noch zu klären. Die Bremer Heerstraße wird bis zu den angrenzenden Bebauungsplänen in das Plangebiet mit einbezogen.

### 3.3.1 Verkehrsuntersuchung

In einer ersten Abschätzung des Büro Zacharias, Hannover, wurde auf der Basis der bestehenden Verkehrsuntersuchung (2019) das zukünftige Verkehrsaufkommen zunächst noch ohne die geplanten Nutzungen abgeschätzt. Diese Prognose wurde dann mit dem zu ermittelnden Verkehr mit Bezug zu dem geplanten Bauvorhaben überlagert.

Am Standort werden 500-550 Mitarbeiter prognostiziert, die im 2-Schicht-Modell arbeiten. Unter Berücksichtigung von Urlaub, Krankheit, dienstlicher Abwesenheit, Homeoffice wird angenommen, dass an einem Arbeitstag 80 % der Gesamtmitarbeiterzahl am Standort anwesend ist. Für diese Untersuchung wurde für die neuen Nutzungen von insgesamt 700 Kfz-Fahrten pro Werktag (350 Kfz-Zu- und 350 Kfz-Abfahrten) ausgegangen. Weniger als 3% dieser Kfz-Fahrten sind dem Schwerverkehr zuzuordnen.

Im weiteren Verfahren wird eine aktuelle Leistungsberechnung durchgeführt.

### 3.4 Infrastruktur

Das Plangebiet wird entlang der östlichen Grenze von einer oberirdisch verlaufenden 110-kV Leitung gequert, die mit den Abstandsmaßen in der Planung beachtet wird.

Der Leitungsverlauf der unterirdisch verlaufenden Erdgasleitung wird im weiteren Verfahren ergänzt, so dass auf die erforderlichen Schutzabstände hier ebenfalls Bezug genommen werden kann. So haben diese Maße Auswirkungen auf die Ausgestaltung des Grundstückes, da innerhalb des Schutzabstandes keine Hochbauten zulässig sein werden.

Die Leitungsträger werden am Planverfahren beteiligt.

### 3.5 Natur und Landschaft

Der Plan sieht den Erhalt des prägenden Baumbestandes und die Einbindung in ein umfassendes Freiraumkonzept vor, zu dem ein separater Plan erarbeitet wird. Teil dieses Konzeptes sind unter anderem Flächen für die Regenrückhaltung, die im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes noch zu ermitteln sind. Insgesamt soll die Bebauung in eine hochwertige Gestaltung der Außen- und Freianlagen eingebunden werden.

Die im Südosten randlich vorhandenen Baumbestände werden als Erhaltungsflächen innerhalb des Gewerbegebietes einschließlich der Kronentraufen zeichnerisch festgesetzt. Auf die naturnahen Gehölzbestände entlang der Autobahnböschung sowie der Bremer Heerstraße wird durch Abstände und Baugrenzen Rücksicht genommen. Auf entsprechende Abstände mit baulichen Anlagen (z. B. Parkpalette) und Zufahrten ist zu achten.

Im weiteren Verfahren wird die Erschließungssituation von der Bremer Heerstraße aus weiter untersucht. Sollte sich hier das Erfordernis einer Linksabbiegespur ergeben, sind die Belange des Baumschutzes zu betrachten.

---

Auf einem Nachbargrundstück 403/6, Flur 18 in der Gemarkung Osterburg außerhalb des Geltungsbereiches ist ein Naturdenkmal OL-S-44 (Linde) vorhanden. Der Kronentraufbereich dieses gemäß § 28 BNatSchG geschützten Baumes befindet sich innerhalb einer nicht überbaubaren Fläche, so dass im Weiteren nicht mit einer Beeinträchtigung des Gehölzes gerechnet wird. Die Lage des Baumes ist nachrichtlich übernommen worden.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie evtl. erforderliche Kompensationsmaßnahmen gemäß der Eingriffsbilanzierung werden im weiteren Verfahren im Umweltbericht ausführlich dargestellt.

Die folgenden Planungsrahmenbedingungen liegen für das Plangebiet vor:

Masterplan Stadtgrün:

Mit dem Masterplan Stadtgrün (2022) sollen die unterschiedlichen Ansprüche in Zeiten von zunehmenden Extremwetterereignissen, steigenden Bevölkerungszahlen und baulicher Verdichtung berücksichtigt werden. Ziel ist es, den vielfältigen Anforderungen der Stadtentwicklung, auch vor dem Hintergrund des Klimawandels, gerecht zu werden und die Gestalt Oldenburgs als grüne Großstadt zu bewahren. Auf Grundlage eines Leitbildes wurde der aktuelle Zustand und die Funktionserfüllung der Stadtgrünflächen im gesamten Stadtgebiet untersucht und daraus ein flächendeckendes Handlungskonzept mit konkreten Verbesserungsvorschlägen für insgesamt 17 sogenannte Maßnahmenbereiche formuliert.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb der Maßnahmenfelder. Direkt südlich an die Bremer Heerstraße angrenzend befindet sich der Maßnahmenbereich G mit den Handlungsfeldern: Baumpflanzung, Dach- und Fassadenbegrünung, Entsiegelung und attraktiver Freiraumgestaltung.

Die Umgebungsbereiche des Plangebietes sind verkehrlich und gewerblich geprägt.

Landschaftsrahmenplan (2016):

Die Karte 1a untergliedert den Geltungsbereich in zwei Ackerflächen (AS) im westlichen und östlichen Randbereich des Geltungsbereiches. Zentral wird ein Landwirtschaftliches Gebäude (OD) dargestellt welches an eine Gehölzfläche des Siedlungsbereiches (HS) angrenzt. Es liegt eine geringe bis mittlere Bedeutung der Biotoptypwertigkeit vor (Karte 1 b). Das Plangebiet liegt in einem Lärmereich von überregionalen Verkehrsanlagen (max. 500m). Die Karte 2 stellt den Geltungsbereich mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbilderleben dar. Besondere Wertigkeiten von Böden sind nicht gegeben (Karte 3a), ebenso keine besondere Wasser- und Stoffretentionen (Karte 3b). Klimatisch wird in der Karte 4 dem Geltungsbereich als Freifläche eine besondere Funktionsfähigkeit zugeschrieben. Als Zielkonzept wird eine umweltverträgliche Nutzung im Gebiet mit sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter dargestellt (Karte 5). Es werden keine speziellen Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen beschrieben (Karte 6).

---

### 3.6 Artenschutz

Grundsätzlich ist im Nahbereich von Gräben, Gewässern und Gehölzbeständen mit dem Vorkommen von Fledermäusen und Avifauna zu rechnen. Im Zuge bisheriger Vorplanungen wurden daher bereits artenschutzrechtliche Betrachtungen durchgeführt. Im Weiteren werden die bestehenden gutachterlichen Ergebnisse im Auszug wiedergegeben (FAUNISTISCHES GUTACHTEN zur Planung eines Gewerbegebietes in Oldenburg-Osternburg, NWP, Juli 2015 sowie die Artenschutzrechtliche Kontrolle, NWP, Stand 10.10.2025).

#### 3.6.1 Brutvögel

Bei den Gebüschern rund um die Gebäude handelt es sich um Gehölze jungen bis mittleren Alters sowie Strauchwerk. Es wird daher nur von Vorkommen von störungstoleranten Brutvogelarten ohne spezielle Habitatansprüche wie Amsel, Rotkehlchen, Meisen oder Zaunkönig ausgegangen. Für diese Vogelarten ist, bei einer etwaigen randlichen Betroffenheit von Brutrevieren, aufgrund ihrer geringen ökologischen Ansprüche ein Ausweichen im räumlichen Zusammenhang auch ohne zusätzliche Maßnahmen möglich. Durch die Nähe zu geeigneten Ausweichflächen wie z.B. nördlich der Autobahn oder rund um den Tweelbäker See ist dies für den vorliegenden Fall auch plausibel.

Aktuell bieten alle Gebäude mit einem direkten Zugang einen guten Niststandort für nischenbewohnende Vogelarten wie unter anderem der Hausrotschwanz oder Haussperling. Ein Schwalbennest war in diesem Jahr einer ungefährdeten Brutvogelart (zum Beispiel Zaunkönig) besetzt. Eine Neuansiedlung von Hausrotschwanz oder anderen Arten in den Scheunen und Ställen ist im kommenden Jahr durchaus möglich. Deshalb sollte im Falle eines Abrisses im kommenden Jahr während der Brutzeit durch eine erneute Kontrolle des Standortes sichergestellt werden, dass es zu keiner Zerstörung von aktuell genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Absatz 1 Nummer 3 Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) kommt.

Zur Vermeidung der Zerstörung von besetzten Nestern darf eine Rodung betroffener Gehölze nur außerhalb der Brutzeit stattfinden.

Vorhandene Nisthilfen auf dem Gelände sollten vor dem Abriss umgehängt werden.

Zwei Nester in der Garage und der Scheune könnten potenziell als Brutunterlage für Eulen und Turmfalken dienen. In Bezug auf den eintretenden Verlust dieser potenziellen Brutplätze könnte vorsorglich mit einem Turmfalken-Nistkasten sowie einem Kunsthorst für Waldohreulen unmittelbarer Umgebung eine Ausweichmöglichkeit geschaffen werden.

Unter Durchführung der genannten Maßnahmen kommt es durch das geplante Vorhaben nicht zu einem Berühren der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Absatz 1 BNatSchG.

#### 3.6.2 Fledermäuse

In den untersuchten Bäumen gab es keine Hinweise auf aktuell besetzte Sommerquartiere von Fledermäusen. Hinsichtlich des Quartierpotenzials bestehen für ein Entfernen der Bäume demnach keine artenschutzrechtlichen Hindernisse, da es nicht zu einer Tötung von Fledermäusen im Quartier und nicht zu

---

einer Zerstörung von im Sinne des § 44 Absatz 1 Nummer 3 BNatSchG (Zerstörung von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten) kommt.

Die Fällung der Bäume sollte vorsorglich außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse sowie der Brutzeit der Vögel vollzogen werden (d.h. von November bis Ende Februar).

Die zahlreichen maroden Gebäude mit Spalten, defekten Verkleidungen, alten Holzlattungen, Wellblechdächern mit Isolierung und ähnliches bieten für gebäudebewohnende Fledermäuse (z.B. Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus) Quartiermöglichkeiten.

Bei der optischen Kontrolle mit dem Fernglas wurden keine Hinweise auf Fledermaus-Sommerquartiere gefunden. Kotspuren wurden keine lokalisiert, aber eine Nutzung durch Fledermäuse kann in den Gebäuden nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Sollte der Abriss der Gebäude während der Aktivitätsphase der Fledermäuse erfolgen (Ende März bis Mitte November), ist daher durch eine erneute vorherige Kontrolle auf ein- und ausfliegende Fledermäuse sicherzustellen, dass auch zu diesem Zeitpunkt der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand nach § 44 Absatz 1 Nummer 1 BNatSchG (Tötungsverbot) nicht berührt wird.

Angeichts des hohen vorhandenen Quartierpotenzials wird zur Schaffung von Ausweichmöglichkeiten in räumlicher Nähe die Installation von zehn geeigneten handelsüblichen Fledermauskästen empfohlen. Die Installation der Fledermauskästen kann bis Mitte Februar erfolgen, so dass sie für die nächste Fledermaus-saison nutzbar sind. Für das Anbringen der Fledermauskästen sollte u.a. beachtet werden:

- Es können mehrere Kästen in kleinen Gruppen an Gebäuden oder Bäumen montiert werden
- Da Fledermäuse je nach Art und Jahreszeit unterschiedliche mikroklimatische Ansprüche haben, sollten die Ersatzquartiere in verschiedenen Himmelsrichtungen von sonnig bis halbschattig angeboten werden.
- Ausrichtung der Kästen: Südost bis Nordwest als bevorzugte Ausrichtung, Ost bis Nordwest möglich, Nord bis Nordost nicht grundsätzlich vermeiden, bei großer Hitze kann ein kühler Hangplatz nützlich sein.
- Höhe ab 3–5 m aufwärts, auf freien Anflug achten, damit die Fledermäuse vor dem Kasten schwärmen können.
- Fledermäuse meiden Licht, es darf daher keine Beleuchtung auf die Kästen fallen!
- Kästen bevorzugt an Gebäudeecken und im Windschatten anbringen.

Unter Durchführung der vorgeschlagenen Maßnahmen wird der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand des § 44 Absatz 1 Nummer 3 BNatSchG nicht berührt.

### 3.7 Klimaschutz und Klimaanpassung

Gem. § 1 Absatz 5 BauGB sollen Bauleitpläne einen Beitrag zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen leisten sowie insbesondere den Klimaschutz und

die Klimaanpassung fördern. Um den komplexen Herausforderungen des Klimawandels zu begegnen, hat die Bauleitplanung daher die Aufgabe, durch eine strategische und vorausdenkende Flächenvorsorge und Steuerung sowie spezifische räumliche Strategien die Auswirkungen des Klimawandels auf die menschlichen Systeme abzumildern (Klimaanpassung) und gleichzeitig einen Beitrag zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen (Klimaschutz) zu leisten.

Die Belange des Klimaschutzes, Starkregenvorsorge sowie tatsächliche Maßnahmen im Plangebiet und an den Gebäuden werden im weiteren Verfahren erarbeitet.

Die Musterfestsetzungen der Stadt sehen in jedem Fall die Begrünung der Stellplatzflächen mit einem Schlüssel von derzeit 1 Baum/4 Stellplatzflächen vor.

### 3.8 Bodenschutz/ Altlasten/ Kampfmittel

#### Bodenschutz

Die Bodenkarte 1:50.000 weist für das Plangebiet den Bodentyp „Tiefer Podsol-Gley“ aus. Der Boden ist grundwasserbeeinflusst, das Kartenwerk gibt einen mittleren Grundwasserstand von 1,1 Meter unterhalb des Gelände sowie mittleren Grundwasserhochstand von 3,5 Meter unterhalb des Gelände an. Es handelt sich um ehemaliges, abgetorfes Mooregebiet, im Pflughorizont sind Torfreste zu erwarten. Der Bodentyp weist im Mittel mittlere Bodenfunktionserfüllungen auf, die Bodenteilfunktion Kühlleistung (Klimafunktion) ist sehr hoch erfüllt. Es besteht eine mittlere Empfindlichkeit gegen Bodenverdichtung. Das Plangebiet fällt nicht in den Suchraum für besonders schützenswerte Böden. Es sind die allgemeinen bau- und bodenschutzrechtlichen Anforderungen zu beachten.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht ist die Bodenschutzklausel in § 1a Baugesetzbuch (BauGB) zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie die Umwidmungssperrklausel für die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Böden zu berücksichtigen.

Die mit diesem Planvorhaben initiierte Neubebauung entspricht dem städtebaulichen Willen einer weiteren gewerblichen Entwicklung unter der Maßgabe einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Diese Planfläche befindet sich bereits inmitten eines gewerblich geprägten Umgebungsbereich mit baulichen Prägnanzen. Die bestehende landwirtschaftliche Nutzung wurde bereits aufgegeben.

#### Altlasten

Für das Plangebiet liegen im Altlastenverzeichnis der Stadt Oldenburg keine Eintragungen auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder Altlastenverdachtsflächen vor. Der Unteren Bodenschutzbehörde sind keine Verdachtsmomente für Altstandorte oder Altablagerungen bekannt.

#### Kampfmittel

Eine Belastung mit Kampfmitteln ist aktuell beantragt worden. Die Ergebnisse werden nach Vorlage in die Planunterlagen ergänzt.

---

## 4. Voraussichtliche Planinhalte

### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Um die Deckung des bestehenden Bedarfs an hochwertigen Gewerbeflächen zu ermöglichen, ist die Festsetzung von gewerblichen Bauflächen für die Produktion, Büro- und Verwaltungsgebäude vorgesehen. Weiterhin sind die folgenden Sondernutzung wie Betriebs-Kita, Betriebskantine, Aufenthaltsbereiche und auch Sportflächen gemäß der Planungsziele im Gewerbegebiet als ausnahmsweise zulässig abgesichert.

Die städtebaulichen Dichtewerte werden gemäß des § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) an die bestehenden gewerblichen Strukturen in der Planumgebung angepasst und mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 definiert. Diese Versiegelungsrate darf für die Anlage von Nebenanlagen (inkl. Stellplatzflächen) auf einen Wert von 80 % erhöht werden.

Die maximale Höhenentwicklung im Plangebiet wird im Laufe des weiteren Verfahrens ermittelt. Vorgesehen ist eine maximale Gebäudehöhe von 25 Meter Höhe vorgesehen. Diese Gebäudehöhe geht über vergleichbare benachbarte gewerbliche Flächen hinaus und ist als perspektivischer Ansatz für eine Erweiterung der Nutzflächen zu sehen.

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise definiert mit einem einzuhaltenen seitlichem Grenzabstand. Ergänzend wird eine zulässige Gebäudelänge von bis zu 130 Meter festgesetzt. In den derzeitigen Konzeptionen ist die Errichtung von Gebäuden geplant, die baulich miteinander verbunden sein sollen, so dass größere Gebäudelängen erforderlich werden.

Im derzeitigen Konzeptentwurf sind drei einzelnstehende Gebäude vorgesehen, die baulich miteinander verbunden sind. Alternativ wird auch ein größeres Hallengebäude geprüft, an das sich weitere Gebäude andocken.

### 4.2 Erschließung und Wege

Die geplante Erschließung des Plangebietes erfolgt im Südosten über die Bremer Heerstraße über eine neue Wegezufahrt. Bei der Erschließung wird versucht, auf einen weitgehenden Erhalt der straßenbegleitenden Gehölze zu achten. Der mögliche Ein- und Ausfahrtsbereich wird in der Planzeichnung gekennzeichnet; die verbleibenden Bereiche entlang der Bremer Heerstraße verbleiben zufahrtstfrei.

Für die Fußgänger und Radfahrer besteht entlang der Südseite der Bremer Heerstraße ein vorhandener Fuß- und Radweg. Die Anbindung für den Fuß- und Radverkehr wird ebenfalls untersucht. Dabei werden sowohl die bestehende Verbindung entlang der Bremer Heerstraße betrachtet als auch alternative Wegeführungen über die Kreuzung Bremer Heerstraße/Müllersweg aus südwestlicher Richtung geprüft. Letztere gestalten sich jedoch voraussichtlich schwierig, da in diesem Bereich Bestandsbäume vorhanden sind und ein privates Grundstück dazwischenliegt.

Diese Angebotsplanung ermöglicht einen gewerblichen Standort, für den im Zuge der Bauanträge der konkrete Belastungsfall nachgewiesen wird.

Die Planzeichnung stellt die öffentlichen Verkehrsflächen dar, die für eine ordnungsgemäße Anbindung des Plangebietes derzeit zur Verfügung stehen. Inwiefern ein weiterer Straßenausbau (Linksabbiegespur, Querungshilfen) erforderlich werden, wird, wird im weiteren Verfahren ermittelt. Im weiteren Verfahren ist auch der Umgang mit der Bauverbotszone (40 Meter) zur Fahrbahnkante der Bundesautobahn 28 zu prüfen. Innerhalb dieser Fläche sind hochbauliche Anlagen nicht möglich.

#### 4.2.1 ÖPNV

Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist über die Haltestelle an der August-Wilhelm-Kühnholz-Straße möglich. Diese liegt in einer Entfernung von 1,1 Kilometer (Fußweg Gerhard-Stalling-Straße, Rohdenweg, Bremer Heerstraße) und wird von den Buslinien 303, 313 und 313E angefahren.

#### 4.2.2 Stellplätze / Mobilitätskonzept

Ziel der Gestaltung ist die Schaffung eines autofreien Campus mit hoher Aufenthaltsqualität für die Mitarbeitenden. Daher ist im aktuellen Entwurf die Erschließung um die Fläche herum vorgesehen. Die konkret erforderliche Anzahl der Stellplätze orientiert sich an den aktuell geltenden gesetzlichen Bauvorschriften. Bei Bedarf kann eine ergänzende Parkpalette vorgesehen werden. Diese Parkpalette führt dann zu einer Verringerung der benötigten ebenerdigen Stellplatzflächen, die dann für weitere Freiraumgestaltungen zur Verfügung stehen.

Langfristig plant der Vorhabenträger jedoch umfassende Mobilitätsmaßnahmen, die einen Großteil dieser Stellplätze in den kommenden Jahren ersetzen können. Dazu zählen unter anderem Überlegungen zu Busshuttles und insbesondere zu autonomen Bussen, die voraussichtlich in naher Zukunft in Deutschland zugelassen werden können. Zusätzlich wurden Optionsflächen für mögliche Parkpaletten in die Planung aufgenommen. Im Rahmen der Bauantragsstellungen in den kommenden Jahren muss bedarfs- und sinnvoll abgewogen werden, welche Maßnahmen im Hinblick auf die zukünftige Mobilität zielführend sind.

#### 4.3 Grünstruktur / Natur und Landschaft

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes werden die bestehenden randlichen Gehölze entlang des östlichen Weges einschließlich der Kronentraufbereiche als zu erhalten festgesetzt. Auf die Gehölze entlang der weiteren Grundstücksgrenzen (Autobahnböschung sowie Bremer Heerstraße) wird mit zurückgesetzten Baugrenzen Bezug genommen.

Die ortsbildprägenden Einzelbäume im Bereich der heutigen Hofeinfahrt werden erhalten und planerisch festgesetzt.

Ergänzend werden im Gewerbegebiet die ebenerdigen Stellplatzanlagen begrünt. So sind je 4 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum (Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang mindestens 18/20 Zentimeter, gemessen 1,00 Meter über dem Erdboden) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Das führt zu einer Auflockerung und Beschattung der Flächen und dient der Verbesserung der Wasserbilanz des Bodens. Eine entsprechende Artenauswahl der Gehölze nimmt auf den Standort Bezug. Die beispielhafte Gehölzauswahl ist stadtklimaverträglich und hat zugleich einen repräsentativen Charakter, der die anspruchsvolle Architektur unterstützt.

| Botanischer Name                  | Deutscher Name             |
|-----------------------------------|----------------------------|
| <b>Bäume</b>                      |                            |
| Acer buergerianum                 | Dreizahn Ahorn             |
| Acer campestre `Elsrijk`          | Feld-Ahorn                 |
| Acer opalus                       | Schneeballblättriger Ahorn |
| Amelanchier arborea `Robin Hill`  | Felsenbirne                |
| Carpinus betulus `Fastigiata`     | Säulen-Hainbuche           |
| Carpinus betulus `Frans Fontaine` | Säulen-Hainbuche           |
| Gleditsia triacanthos `Sunburst`  | Lederhülsenbaum            |
| Magnolia kobus                    | Kobus-Magnolie             |
| Malus tschonoskii                 | Wolliger Apfel             |
| Ostrya carpinifolia               | Hopfenbuche                |
| Sorbus aria `Magnifica`           | Echte Mehlbeere            |
| Sorbus domestica                  | Speierling                 |
| Sorbus intermedia `Brouwers`      | Schwedische Mehlbeere      |
| Sorbus torminalis                 | Elsbeere                   |
| Tilia tormentosa `Brabant`        | Silber-Linde               |

Bei Abgang der als zu erhalten festgesetzten Gehölze sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen, die sich nach Art und Qualität am Bestand orientieren.

#### 4.4 Maßnahmen zum Artenschutz

Zum Schutz der Insektenpopulation ist die notwendige Beleuchtung der privaten Grundstücke, Stellplatzflächen und Wegeflächen mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln auszuführen. Die Lampen sind möglichst niedrig aufzustellen. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendung nach oben und zur Seite zu verwenden, sodass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzenden Gehölzbeständen sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen. (§ 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB).

#### 4.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

2022 wurde durch den Rat der Stadt Oldenburg ein Grundsatzbeschluss für einen Muster-Festsetzungskatalog zur Einarbeitung klimagerechter Festsetzung in Bebauungsplänen beschlossen. Dieser wurde entsprechend den Bedingungen im Plangebiet angepasst.

So wird über die städtebaulichen Dichtewerte (GRZ 0,6) ein Mindestmaß an unversiegelten Flächen erreicht, mögliche Gehölzpflanzungen werden erhalten und ergänzt. Das stärkt die Versickerung im Plangebiet und trägt zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Im Sinne des § 32a Niedersächsische Bauordnung (NBauO) sind im Gewerbegebiet bei der Errichtung von Hauptgebäuden mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) auszustatten. Bei Kombination von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie mit einer Dachbegrünung im Sinne der textlichen Festsetzung § 13 Absatz 3 ist sicherzustellen, dass eine Mindestleistung von 0,05 Kilowatt peak je Quadratmeter überbauter Fläche (Grundfläche des Hauptgebäudes) gewährleistet ist. (§ 9 Absatz 1 Nummer 23 b) BauGB). Die Pflichten gemäß § 32a Absatz 1 Sätze 1 und 3 NBauO entfallen, wenn ihre Erfüllung im Einzelfall anderen

---

öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht, technisch unmöglich ist oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist.

Die Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sind ab einer Grundfläche von 10 Quadratmeter mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad zu begrünen. Dachflächen von Hauptgebäuden sind mit einer mindestens 8 Zentimeter und Dachflächen von Nebengebäuden mit einer mindestens 6 Zentimeter starken Substratschicht zu überdecken. Es ist eine ganzjährig dauerhaft geschlossene Vegetationsdecke mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu gewährleisten.

Dies gilt nicht für Teile der Dachflächen, die durch zulässige Nutzungen der Dachfläche in Anspruch genommen werden (z.B. für Belichtungszwecke). Die Anlage als Gründach widerspricht nicht der Nutzung als Dachgarten und der integrierten Aufstellung von Modulen zur Nutzung solarer Energie. (§ 9 Absatz 1 Nummer 25 a) BauGB).

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Fugenpflaster oder Rasengitterstein) mit einem Abflussbeiwert von 0,5 oder geringer herzustellen. (§ 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB).

#### 4.6 Immissionsschutz

In der weiteren Umgebung des Plangebietes sind gewerbliche Betriebe vorhanden. Innerhalb der gewerblichen Umgebung ist zudem mit Lärmemissionen zu rechnen, so dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse für das Plangebiet ebenfalls nachgewiesen werden müssen.

Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks ist ein Abstand zur Bundesautobahn / Auffahrtrampe einzuhalten, der mit seiner Bauverbotszone (§ 9 Bundesfernstraßengesetz) in das Plangebiet hineinwirkt. Die zu erwartenden gewerblichen Nutzungen mit den Mitarbeitern sind vor dem Straßenverkehrslärm zu schützen. Ein entsprechender gutachterlicher Nachweis ist im Verfahren zu führen.

#### 4.7 Archäologische Denkmalpflege

Aus dem Plangebiet sind nach Aktenlage keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da solche Fundstellen jedoch nicht vollständig auszuschließen sind, wird auf Folgendes hingewiesen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Absatz 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Telefon 0441 799-2120, unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Absatz 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier 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.

#### 4.8 Oberflächenentwässerung

Im weiteren Verfahren wird über ein Oberflächenentwässerungskonzept die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers mit gegebenenfalls erforderlicher Rückhaltung, nachgewiesen.

Vorbehaltlich der technischen Empfehlungen des Konzeptes, wird die Einbindung von offenen Gewässerflächen als Regenrückhalteanlagen - eventuell mit ergänzenden unterirdischen Anlagen (Rigolen) – bevorzugt. Primäres Ziel ist die Darstellung als offenes Gewässer, welches ergänzend zur wasserwirtschaftlichen Funktion ebenfalls, bei ausreichender Gestaltung, eine ökologische Funktion erfüllen und in die Freiraumplanung integriert werden kann.

Entsprechende Anträge zur Einleitung in das Kanalnetz des OOWVs sind rechtzeitig im Baugenehmigungsverfahren durch den Investor zu beantragen.

#### 4.9 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes mit Gas, Strom und Wasser sowie den Anschluss an das System der Abwasserentsorgung, kann durch Netzerweiterungen grundsätzlich sichergestellt werden. Dabei ist eine Abstimmung mit den jeweiligen Leitungsträgern im weiteren Verfahren sowie im Genehmigungsverfahren erforderlich.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Verkehr und Wasser GmbH Oldenburg (VWG).

#### 4.10 Brandschutz

Die geplante Zuwegung ist für das Befahren von Feuerwehrfahrzeugen auszuweisen. Hierbei ist die Technische Bestimmung „Richtlinien über Flächen der Feuerwehr“ sowie die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten. Die Löschwasserversorgung ist gemäß den DVGW Arbeitsblättern W 405 und W 331 sicherzustellen.

Die Rettungswege und Aufstellflächen für die Notdienste sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

### 5. Städtebauliche Daten

Größe des Geltungsbereiches = 4,83 ha

Ausfertigung durch

|                                                   |                                                                                      |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| NWP Planungsgesellschaft<br>Oldenburg, 22.10.2025 |  |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|

