

Textteil der Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb)

betreffend den

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15
(ehemaliger VfB-Platz)**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 (Donnerschweer Straße / Wehdestraße), bestehend aus dem Vorhabenplan und der Vorhabenbeschreibung (Teil A) sowie der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen:

A Vorhabenbeschreibung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan betrifft als Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) gem. § 12 BauGB die Flurstücke Nr. 88/35, 88/36, 88/37, 1286/88 und 1099/88 der Flur 23, Gemarkung Ohmstede. In diesem Bereich ist nach den Bestimmungen des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Oldenburg und dem Vorhabenträger das Vorhaben entsprechend der im Vorhabenplan dargestellten Art umzusetzen. Folgende Nutzungen sind dabei geplant:

Im Sondergebiet 1 (SO 1) als Bauteil I

die Realisierung eines Büro- bzw. Geschäftshauses an der Donnerschweer Straße mit 1 500 m² bis 1 700 m² Geschossfläche und mindestens zwei Vollgeschossen sowie einem Dachgeschoss mit Wohnungen oder mit gewerblicher Nutzung.

Im Sondergebiet 2 (SO 2) als Bauteil I

die Realisierung eines Verbrauchermarktes mit dem Hauptsortiment Lebensmittel und einer Verkaufsfläche von ca. 1.750 m² (Lebensmittelanteil der VK min. 80 %) sowie einer Passage mit einer Fläche von ca. 150 m² und ergänzenden Läden (Shops) mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 380 m² oder ergänzenden gastronomischen Betrieben bzw. Dienstleistungsbetrieben mit entsprechender Nutzfläche im Erdgeschoss, Büros bzw. Sozial- und Technikräumen im Obergeschoss an der Wehdestraße.

Im Sondergebiet 3 (SO 3) als Bauteil III

die Realisierung eines Lebensmitteldiscountmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.250 m² Laden (Lebensmittelanteil der VK min. 80 %) und eines separaten Backshops mit einer Verkaufsfläche von ca. 50 m².

Die Gesamtzahl der notwendigen und geplanten Einstellplätze (SO1 bis SO3) beträgt 235.

Die innere Gebäudeaufteilung kann vom Vorhabenplan abweichen.

Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit der möglichen Nutzungen nach den folgenden textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

B Textliche Festsetzungen

§ 1

Sondergebiet Einzelhandel (SO 1 - 3)

- (1) Das Sondergebiet Einzelhandel (SO 1 bis SO 3) dient der Unterbringung eines Versorgungszentrums mit großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben sowie ergänzenden Dienstleistungsbetrieben und ergänzendem Wohnen. Die maximale Gesamtverkaufsfläche (SO2+SO3) der großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe beträgt maximal 3 000 m² zuzüglich der Shops mit maximal 430 m².
- (2) Zulässig sind:

Im Sondergebiet 1 (SO 1)

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude bzw. -räume sowie ein Einzelhandelsbetrieb (Laden) mit bis zu 100 qm Verkaufsfläche.
2. Schank- und Speisewirtschaften.
3. Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke sowie Arztpraxen, Apotheke.
4. Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss.

Im Sondergebiet 2 (SO 2)

1. Ein Verbrauchermarkt mit dem Hauptsortiment Lebensmittel und einer Verkaufsfläche von bis zu 1.750 m². Die Verkaufsfläche für Lebensmittel muss min. 80 % der Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes betragen.
2. Neben dem Einzelhandel nach Nr. 1 zusätzlich Einzelhandelsbetriebe (Shops) mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 380 m² sowie eine Passage mit bis zu 150 qm. Jeder Betrieb ist auf eine Größe von maximal 200 m² Verkaufsfläche beschränkt.
3. Ergänzende Schank- und Speisewirtschaften bis zu einer Gastraumfläche von 250 m².

4. Ergänzende Anlagen für gesundheitliche oder sportliche Zwecke bis zu einer Nutzfläche von 250 m².
5. Ergänzende Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsräume.
6. Ergänzende Räume für freie Berufe.

Im Sondergebiet 3 (SO 3)

1. Ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.250 m² und ein Backshop mit einer Verkaufsfläche von bis zu 50 m². Die Verkaufsfläche für Lebensmittel muss min. 80 % der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes betragen.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im SO 1, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Sondergebietes gewahrt bleibt.

§ 2

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Außer den in § 1 genannten Anlagen sind die jeweils zugehörigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, wie z. B. ca. 235 Einstellplätze (ESt.), zulässig.

Die festgesetzte zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze und Zufahrten abweichend von § 19 BauNVO im SO 3 um bis zu 0,2 und im SO 2 um bis zu 0,1 der Grundstücksfläche überschritten werden.

§ 3

Bauweise / Baulinien

- (1) Abweichende Bauweise (a)
In der abweichenden Bauweise sind auch Gebäude über 50 m Länge zulässig.
Im SO 2 ist an die seitliche Grenze zum SO 1 anzubauen.
- (2) Geschlossene Bauweise (g)
In der geschlossenen Bauweise sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Soweit die an der Donnerschweer Straße vorhandene Bebauung es erfordert, ist zur benachbarten Grenzbebauung ein Grenzabstand von 1,5 m (Traufgasse) einzuhalten.
- (3) Baulinie
Im Erdgeschoss ist ein Zurücktreten des Gebäudes um bis zu 5 m von der festgesetzten Baulinie zulässig. Im übrigen ist ein geringfügiges Zurücktreten um bis zu 0,5 m zulässig.

§ 4
Lärmschutzmaßnahmen

- (1) LKW-Anlieferungen sind nur während der Tageszeit (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) zulässig.

Die Anlieferungsbereiche der beiden großflächigen Einzelhandelsbetriebe sind vollständig (d.h. dreiseitig) einzuhausen. Schneckenverdichter und Verflüssiger sind innerhalb der Einhausung unterzubringen. Die Wandkonstruktion der Einhausung muss ein Schalldämm-Maß von mind. 25 dB(A) aufweisen. Am südlichen Rand der Stellplatzfläche ist eine Lärmschutzwand (LSW) mit einer Höhe von 1,80 m zu errichten. Die Wand muss an der Nordwestecke abgewinkelt um 5 m weitergeführt bzw. an das geplante Gebäude angeschlossen werden. Am nördlichen Rand der Stellplatzfläche, ausgenommen Zufahrten, ist eine Lärmschutzwand (LSW) mit einer Höhe von 1,30 m zu errichten. Bezugshöhe für die LSW ist die Oberkante der Stellplatzfläche unmittelbar an der jeweiligen LSW.

Der Belag der Stellplatzflächen muss mit fugenlosem und phasenfreiem Pflaster hergestellt werden.

- (2) Verkehrslärmschutz

Für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in den Lärmpegelbereichen 4 bis 6 (Fassaden die zur Donnerschweer Straße und zur Wehdestraße ausgerichtet sind) ist passiver Lärmschutz vorzusehen, der den Vorgaben der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) folgt. Die maßgeblichen Außenlärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109 sind der generalisierten Kennzeichnung im Bebauungsplan zu entnehmen oder fachgutachterlich festzustellen.

Lärmpegelbereiche	erforderliches resultierenden Schalldämmmaß von $R'_{w,res}$ in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume
4	40	35
5	45	40
6	50	45

Für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, die zur Lärmquelle abgewandt sind, können um 5 dB(A) verminderte Werte angesetzt werden. Der Nachweis der Einhaltung des resultierenden Luftschalldämmmaßes ist nach der Berechnungsvorschrift gem. DIN 4109 vorzunehmen.

In den Bereichen mit einem Beurteilungspegel von größer 45 dB(A) (insbesondere LPB 4 bis 6) sind Schlafräume und Kinderzimmer auf der schallabgewandten Gebäudeseite anzuordnen, alternativ muss die Gesamtschalldämmung der Außenbauteile auch im Lüftungszustand sichergestellt werden (schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungsmöglichkeit über die lärmabgewandte Gebäudeseite).

Außenwohnbereiche (Loggien, Balkone) sind auf der zur Geräuschquelle (Straße) abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

§ 5
Grünordnerische Festsetzungen

(1) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf den für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind die in der Pflanzliste 2 angegebenen Arten zu verwenden. Es sind mindestens vier Arten der Pflanzliste zu verwenden, wobei der Mindestanteil je Art 10 % betragen muss. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 m² eine Pflanze zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. Bei der Anpflanzung von Bäumen an den Grundstücksgrenzen sind die Belange des Nachbarschutzes zu beachten.

(2) Neuanpflanzung von Einzelbäumen

Für je fünf Stellplätze ist im Bereich der Stellplatzanlage bzw. der festgesetzten zu pflanzenden Einzelbäume ein großwerdender Laubbaum der in Pflanzliste 1 angegebenen Art (Stammumfang mind. 16/18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) anzupflanzen und zu erhalten. Die durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumscheiben muss mindestens 16 m² betragen.

An der Wehdestraße ist dabei entsprechend der Planzeichnung im mittleren Bereich parallel zur Stellplatzfläche eine zweireihige Baumreihe und im südöstlichen Bereich eine einreihige Baumreihe zu entwickeln.

(3) Erhalt von Einzelbäumen

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. In der überlaubten Fläche sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Pflasterungen und andere Bodenversiegelungen, Grabenverrohrungen oder -verfüllungen, Veränderungen des Grundwasserspiegels, Verdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen könnten, nicht zulässig. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht und fachgerechte Pflegemaßnahmen. Ausgenommen sind weiterhin erforderliche Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und andere Anlagen sowie die Herstellung von Erschließungsanlagen. Soweit sich diese Eingriffe in den Wurzelbereich der Bäume nicht vermeiden lassen, ist der Baumerhalt durch baumbegleitende fachgerechte Schutz- und Pflegemaßnahmen sicherzustellen.

(4) Private Grünfläche - Fuß- und Radwegeverbindung

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Fuß- und Radwegeverbindung mit einem Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit“ ist ein der Öffentlichkeit zugänglicher Fuß- und Radweg anzulegen. Die verbleibende Restfläche ist durch Gehölzanpflanzung zu begrünen.

Oldenburg,