

Teil A: Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulicher Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
a) Im Sonstigen Sondergebiet SO gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelverbrauchermarkt“ sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Ein Lebensmittelverbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.600 m², davon mind. 70% Verkaufsfläche für Lebensmittel (jeweils einschließlich möglicher Konzessionäre)
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume
 - Nebenanlagen die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmeldetechnische Anlagen, Wasser sowie Anlagen zur Abwasserbeseitigung dienen
 - Stellplätze, die durch die errichtete Nutzung benötigt werden
b) Im Mischgebiet MI sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- 2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 -21 BauNVO; § 31 [1] BauGB.**
Im Sondergebiet darf die Anlage von Stellplätzen, Zufahrten, privaten Verkehrsflächen und Nebenanlagen max. zu einer Versiegelung von 95 % der Fläche des Sondergebietes führen.
- 3. Bauliche Höhen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und § 16 BauNVO**
Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen zugehörigen Erschließungsstraße Edewechter Landstraße, gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade.
- 4. Erhalt einer Eiche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**
Die an der Kaspersbäke vorhandene Eiche darf nicht beschädigt oder beseitigt werden. Die durchwurzelbare Fläche muss 16 m² betragen. In der überlaubten Fläche sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Pflasterungen und anderen Bodenversiegelungen, Grabenverrohrungen oder –verfüllungen, Veränderungen des Grundwasserspiegels, Verdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. 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 sonstiger Anlagen sowie die Herstellung von Erschließungsanlagen innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche; soweit sich dabei Eingriffe in den Wurzelbereich der Bäume nicht vermeiden lassen, ist der Baumerhalt durch baubegleitende, fachgerechte Schutz- und Pflegemaßnahmen sicherzustellen. Eingriffe in festgesetzte Baumbestände sind am Standort durch Neuanpflanzungen auszugleichen.
- 5. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
Pro 5 Stellplätze ist ein standortheimischer Laubbaum anpflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare Fläche beträgt 16 m². In diese 16 m² sind auch Bereiche einbezogen, die unter den benachbarten Stellplätzen liegen. Hier ist unter einer wasserundurchlässigen Befestigung (Rasengittersteine, Fugenpflaster, wasserundurchlässige Steine o. ä.) durchwurzelbares Material einzubringen, so dass für den zu pflanzenden Baum zusätzlich zu der oberirdisch von Befestigung frei gehaltenen Fläche ein unterirdischer nutzbarer Durchwurzelungsraum gewährleistet ist.
- 6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
a) Die Oberflächenbeschaffenheit des Kundenparkplatzes im Bereich der Fahrbahnen für Pkws und Einkaufswagen sind aus einem Pflaster mit ebener Oberfläche herzustellen.
b) Der Anlieferungsbereich des Marktgebäudes am Kaspersweg ist vollständig einzuhausen.
c) Die Belieferung des Einzelhandelsbetriebes ist nur an Werktagen zwischen 6:00 und 22:00 Uhr zulässig.
d) Die in der Planzeichnung an der Zufahrt vom Kaspersweg besonders gekennzeichneten Stellplätze (St*) sind als Mitarbeiterstellplätze vorzuhalten.
e) Errichtung einer Einbahnstraßen-Regelung zur Unterbindung der Ausfahrt über den Kaspersweg.
f) Die Durchfahrt zwischen Kaspersweg und Edewechter Landstraße ist im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) mit einer Durchfahrtsperre für motorisierte Verkehrsteilnehmer zu unterbinden.
- 7. Bisherige Festsetzungen**
Der Bebauungsplan W-256 wird für den Bereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 20 aufgehoben.

Standortgerechte, heimische Gehölze

| Botanischer Name | Deutscher Name | bes. Ansprüche |
|---|------------------------|-------------------------------------|
| 1. Großbäume | | |
| <i>Acer platanoides</i> | Spitzahorn | verträgt Trockenheit u. Schatten |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Bergahorn | |
| <i>Betula pendula</i> | Sandbirke | |
| <i>Fagus sylvatica</i> | Rotbuche | liebt Feuchtigkeit |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | Esche | |
| <i>Quercus petraea</i> | Traubeneiche | anpassungsfähiger als Q. petraea |
| <i>Quercus robur</i> | Stieleiche | |
| <i>Salix alba</i> | Silberweide | liebt Feuchtigkeit |
| <i>Tilia cordata</i> | Winterlinde | stadtklimafest |
| <i>Ulmus laevis</i> | Flattenulme | |
| <i>Ulmus minor</i> | Feldulme | verträgt Überschwemmungen und Hitze |
| <i>Ulmus glabra</i> | Bergulme | windresistent |
| 2. Mittelgroße Bäume | | |
| <i>Alnus glutinosa</i> | Schwarzerie | kalkarme, feuchte Böden |
| <i>Betula pubescens</i> | Schwarzbirke | Stauässe, saure Böden |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche | |
| <i>Populus tremula</i> | Zitterpappel | |
| <i>Prunus avium</i> | Vogelkirsche | kalkhaltiger Boden, keine Stauässe |
| 3. Kleine Bäume/baumartige Sträucher | | |
| <i>Acer campestre</i> | Feldahorn | |
| <i>Malus sylvestris</i> | Holzapfel | |
| <i>Prunus padus</i> | Gemeine Traubenkirsche | liebt Feuchtigkeit |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Eberesche | |

Präambel

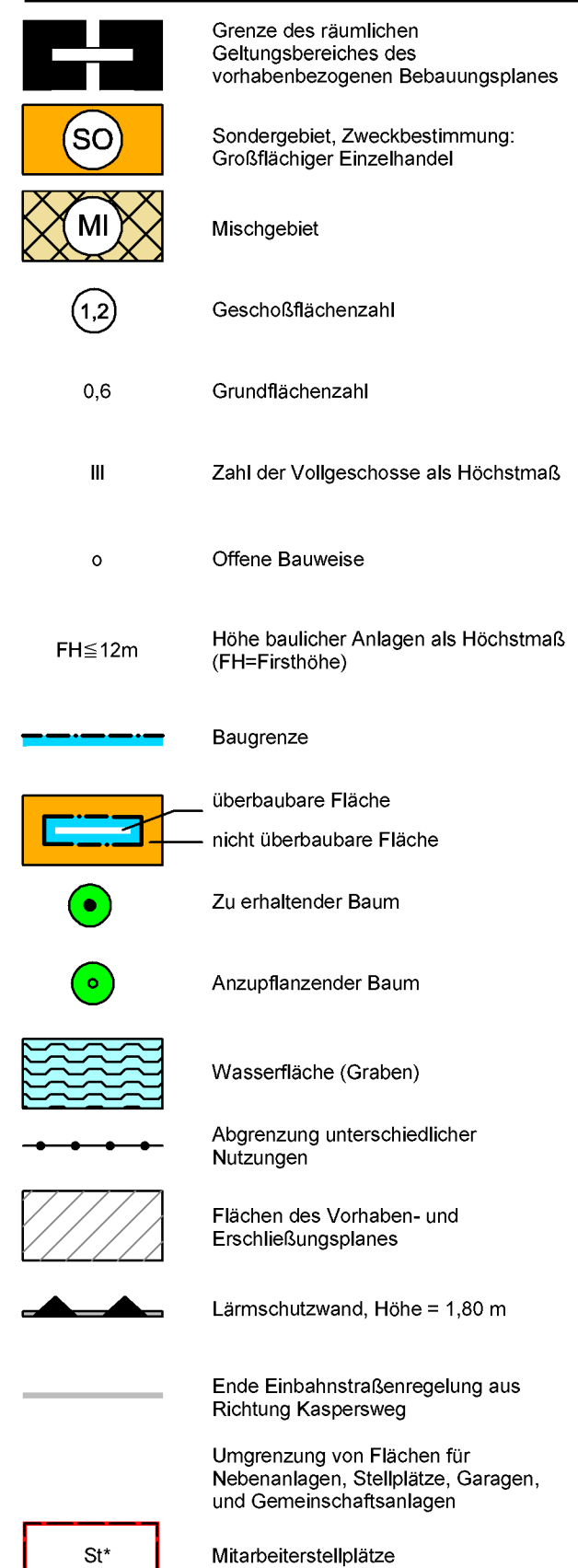
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 i.V.m. § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Oldenburg diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 „Edewechter Landstraße / Kaspersweg“ als Satzung beschlossen.

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 sind die Planzeichnung mit den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, die Projektdarstellung und die Begründung mit Anhang.

Oldenburg, den 17. Januar 2007

L.S.
gez. Prof. Dr. Schwandner
Der Oberbürgermeister

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES



H I N W E I S E

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 – zuletzt geänd. durch Art 3 Investitionsförderungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993

Altlastenverdachtsfläche

Das Grundstück Edewechter Landstraße 58 ist aufgrund seiner Nutzung durch die Raiffeisengenossenschaft Eversten eine Altlastenverdachtsfläche. Vor Ausführung zukünftiger Baumaßnahmen ist eine Begutachtung notwendig. Die weiteren Untersuchungsschritte werden mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Oldenburg abgestimmt.

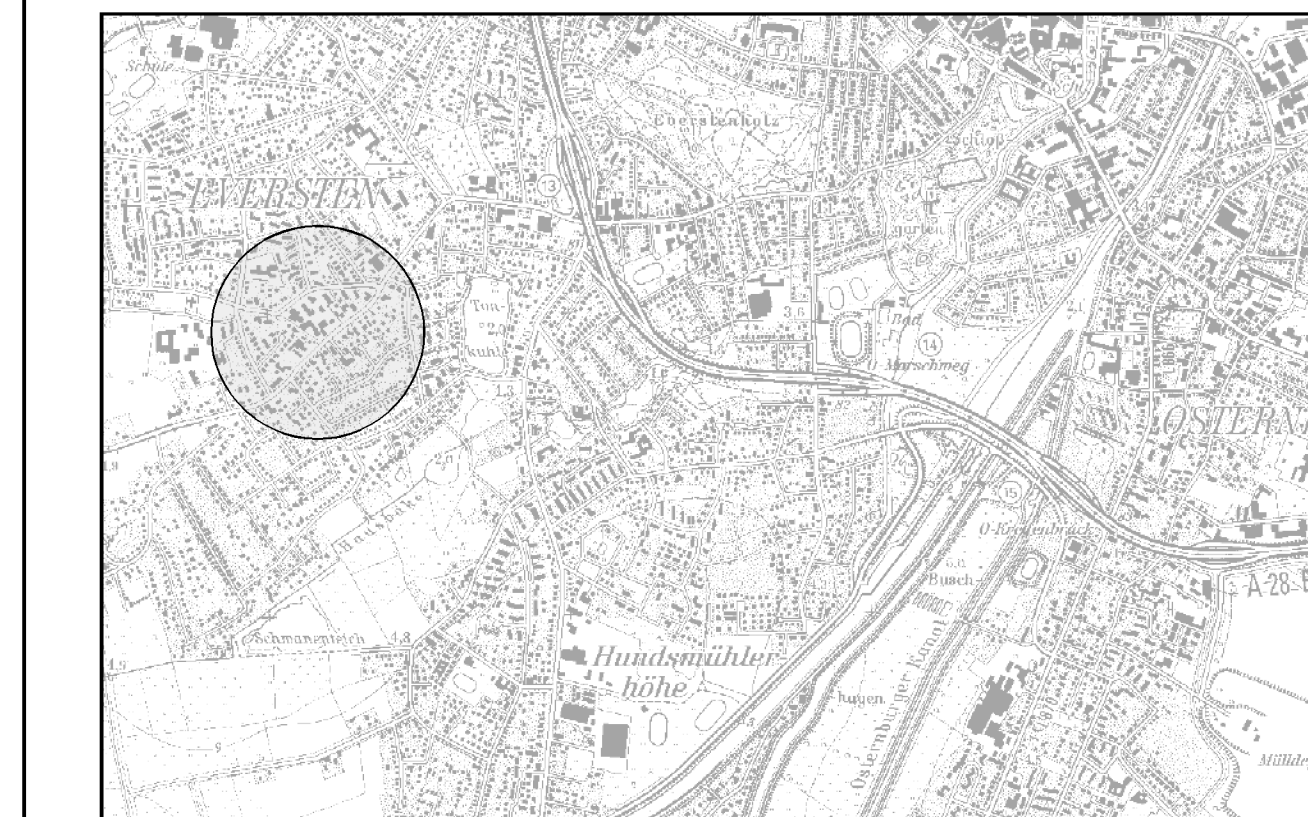
Verfahrensvermerke

1. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 20 wurde ausgearbeitet von der NWP-Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.
 Geprüft durch die Stadt Oldenburg (Oldb):
 Bearbeitet: gez. D. Janssen gez. Schoch gez. Wicherts
 Fachdienstleiter Amtsführer
2. Der VA der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 12.12.2005 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 20 beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.12.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- gez. Dr. Pantel
 Stadtbaurat
3. Der VA der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 12.06.2006 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 20 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.06.2006 ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 22.06.2006 bis 28.07.2006 Gelegenheit zum Einbringen von Äußerungen gegeben.
 Oldenburg (Oldb), den 31. Juli 2006
- gez. Dr. Pantel
 Stadtbaurat
4. Der VA der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 20.11.2006 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB beschlossen.
 Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden im Sinne von § 4a (3) BauGB wurde in der Zeit vom 06.07.2006 bis 28.07.2006 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
 Oldenburg (Oldb), den 31. Juli 2006
- gez. Dr. Pantel
 Stadtbaurat
5. Vervollständigungsvemerke
 Kartengrundlage: Gemarkung, Flur: Eversten, 4
 Maßstab: 1 : 1000
- Erlaubnisvermerk:
 Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe sind nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 5 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, Seite 5).
 am: _____ Az.: _____
6. Diesem Plan liegen Angaben des amtlichen Vermessungswesens zugrunde. Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 24.04.2006, Az. 5-120-001).
 Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
 Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
 Oldenburg, den 18. Dezember 2006
 Dipl.-Ing. Helmut Wegner
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- gez. Wegner, Ob Verm.- Ing. **L.S.**
 Unterschrift
7. Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.11.2006 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Oldenburg (Oldb), den 21. November 2006
- gez. Dr. Pantel
 Stadtbaurat
8. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 26.01.2007 im Amtsblatt für die Stadt Oldenburg bekanntgemacht worden.
 Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
 Oldenburg (Oldb), den 26. Januar 2007
- gez. Naderl
 Unterschrift

STADT OLDENBURG
DER OBERBÜRGERMEISTER
 Amt 40 - Fachdienst für Stadtentwicklung und Bauleitplanung

Vorhabenträger:
 Frerichs Grundstücks GmbH & Co. KG
 Von-Borries-Straße 7
 26127 Oldenburg

ÜBERSICHTSPLAN M.= 1:25.000



RECHTSVERBINDLICH AB: 26. Januar 2007

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 20
 (Edewechter Landstraße/ Kaspersweg)
 mit örtlichen Bauvorschriften

ja nein M. = 1 : 1000