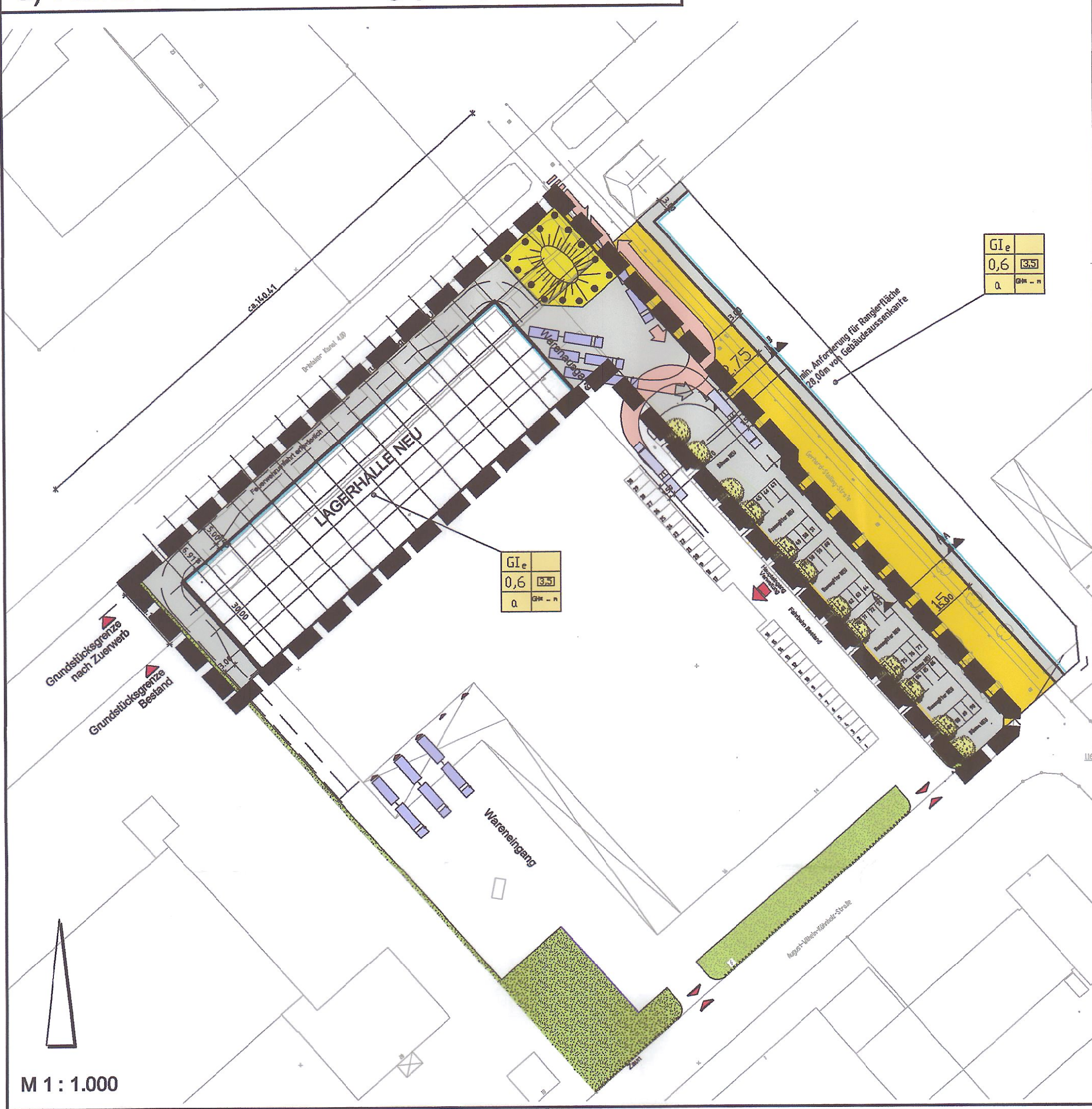
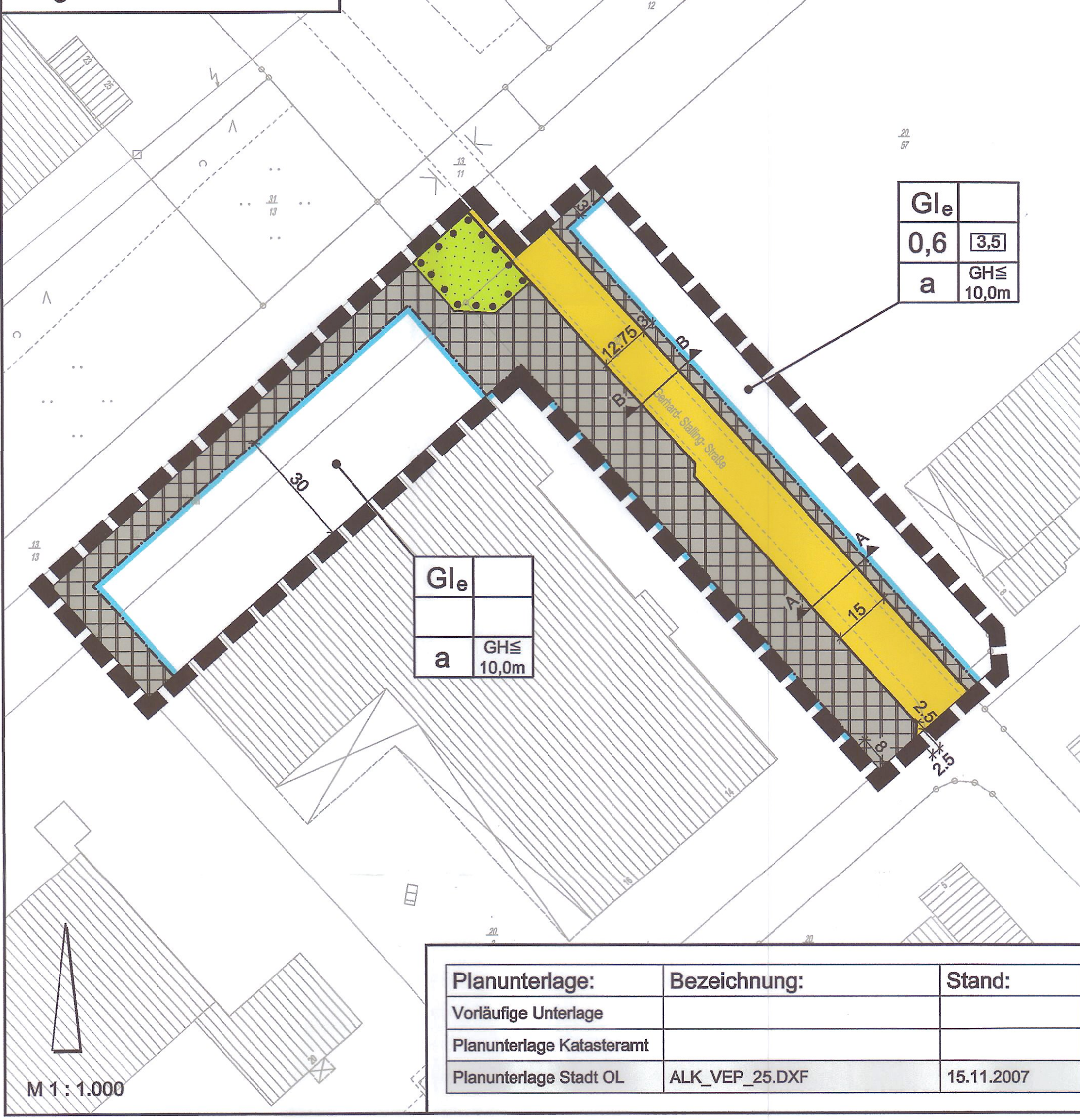


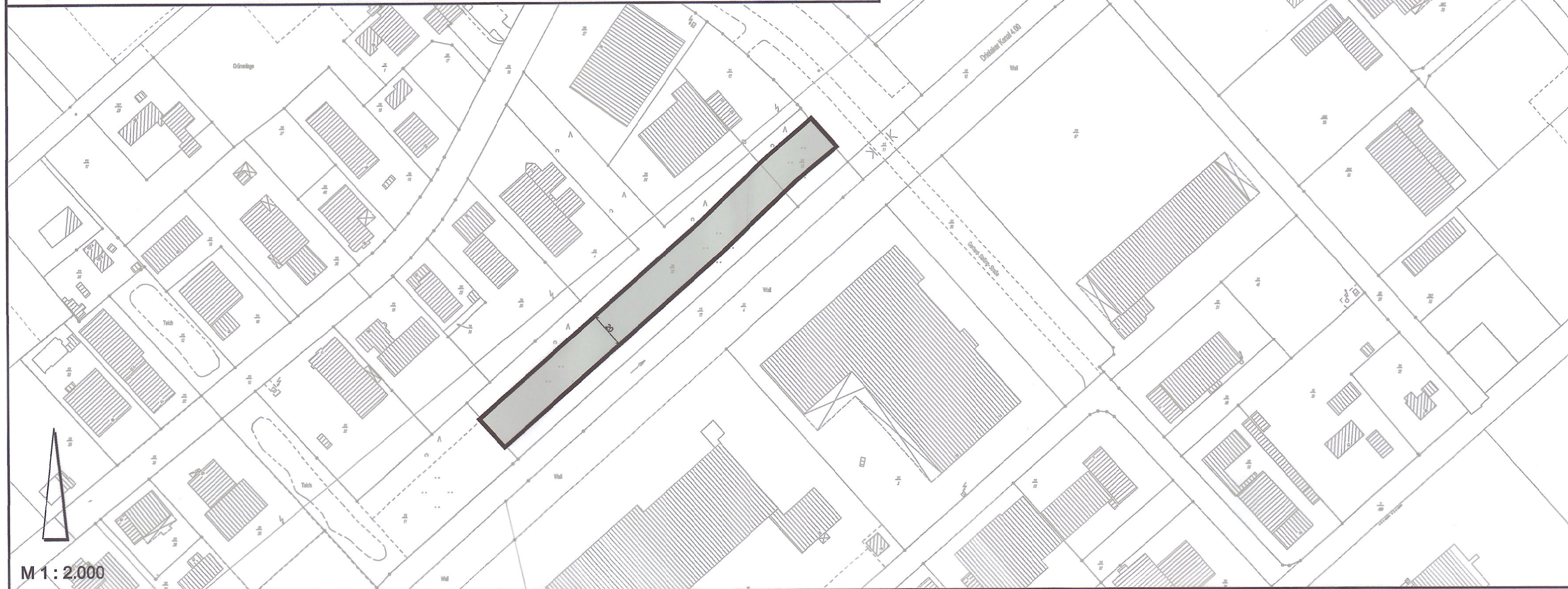
### a) Vorhaben- und Erschließungsplan (Funktionsplan)



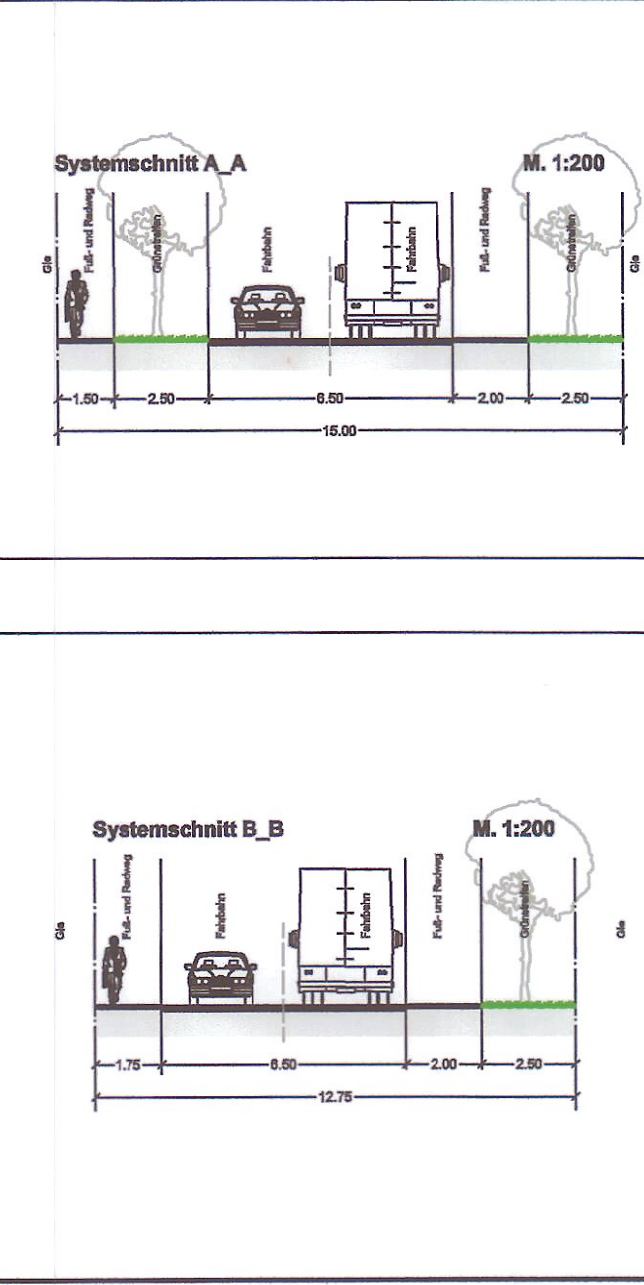
### Es gilt die BauNVO 1990



### Lageplan der Kompensationsfläche (Teilflächen aus Flurstück 29/32 und 31/13)



### Geplante Straßenprofile



1. Verflechtungsvermerke	Kartengrundlage: Gemarkung, Flur: <u>Oldenburg_12</u>	Maßstab: <u>1:1.000</u>
Erlaubnisvermerk:	Die Verwertung für nichtlegale 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. OVG. 2003, Seite 9), am: <u>01.08.1987</u> , Ar.: <u>23058/ALK/BEZ/SCHL_34010</u>	
2. Diesem Plan liegen Angaben des amtlichen Vermessungsplans zugrunde. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom <u>20.03.2007</u> ). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.	Oldenburg (Oldb), den <u>27.03.2008</u> Stadt Oldenburg Fachdienst Geoinformation, Vermessung und Statistik	
3. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH, Eschenweg 1 28121 Oldenburg	Bearbeitet: <u>gez. D. Jansson</u>	Geprüft durch die Stadt Oldenburg (Oldb): <u>gez. Schoch</u> <u>gez. Wicherts</u> Fachdienstleiter      Amtsleiterin
4. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am <u>25.05.2007</u> die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am <u>09.08.2007</u> ortsüblich bekannt gemacht worden.	<u>gez. Dr. Pantel</u> Stadtbaurat	
5. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am <u>10.09.2007</u> dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden <u>31.10.2007</u> ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom <u>07.11.2007</u> bis <u>07.12.2007</u> gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.	Oldenburg (Oldb), den <u>10.12.2007</u> <u>gez. Dr. Pantel</u> Stadtbaurat	
6. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Dabei wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die betroffene Öffentlichkeit hat mit Schreiben vom <u>08.11.2007</u> zugestimmt.	Oldenburg (Oldb), den <u>09.11.2007</u> <u>gez. Dr. Pantel</u> Stadtbaurat	
7. Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am <u>17.12.2007</u> als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.	Oldenburg (Oldb), den <u>18.12.2007</u> <u>gez. Dr. Pantel</u> Stadtbaurat	
8. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am <u>04.04.2008</u> im Amtsblatt für die Stadt Oldenburg bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 25 ist damit rechtsverbindlich. Oldenburg (Oldb), den <u>04.04.2008</u>	<u>gez. Naderl</u> Unterschrift	

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

	Eingeschränkte Industriegebiete
	Baumassenzahl
	Grundflächenzahl
	Maximale Gebäudehöhe (über nächstgelegener öffentlicher Verkehrsfläche)
	Abweichende Bauweise
	Baugrenze
	überbaubare Fläche
	nicht überbaubare Fläche
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Private Grünfläche
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25, bestehend aus der Planzeichnung, den nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil A) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil B), als Satzung beschlossen.

### A – Textliche Festsetzungen

§ 1  
Art der Nutzung

(1) Im eingeschränkten Industriegebiet (Gle) sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
- Tankstellen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

§ 2  
Bauweise

Es gilt die abweichende Bauweise, die Gebäudelängen von über 50 m zulässt.

§ 3  
Immissionsschutz

Es sind nur Anlagen und Nutzungen zulässig, die immissionsschutzrechtlich einem eingeschränkten Industriegebiet entsprechen.

§ 4  
Gebäudehöhe

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 10,0 m kann für technisch bedingte Anlagen wie Schornsteine o. ä. überschritten werden.

§ 5  
Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und ihre Zufahrten, Zu- und Abfahrtswege und Feuerwehrrampen zulässig. Die Stellplatzflächen sind aus wasserundurchlässigen Materialien (z. B. Rasengittersteine) herzustellen. Die der Versorgung des Baugelietes dienenden Nebenanlagen können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

§ 6  
Bäume

(1) Innerhalb der Grünfläche mit der Erhaltungsfestsetzung von Bäumen und Sträuchern dürfen die Bäume nicht geschädigt oder beseitigt werden. In der überlaubten Fläche sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Pflasterungen u. a. Bodenverdichtungen, Grabenverrohrungen oder -verfüllungen, Veränderungen des Grundwasserpegels, Bodenverdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht der Unterhaltung und Erneuerung vorhandener Leitungen sowie fachgerechte Pflegemaßnahmen.

(2) Eingriffe in festgesetzte Baumbestände sind am Standort durch Neuanpflanzungen auszugleichen. Die durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumscheiben muss bei Neuanpflanzungen mindestens 16 m<sup>2</sup> betragen.

(3) Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je fünf Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste (Stammumfang mind. 16/18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) in maximal 3,00 m Entfernung von der Stellplatzgruppe anzupflanzen und zu unterhalten. Die durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumscheiben muss mindestens 16 m<sup>2</sup> betragen.

Pflanzliste - Bäume für Stellplatzanlagen

Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Eiche	Fraxinus excelsior
Ebenerle	Quercus robur
Stieleiche	Quercus robur
Kirsche	Prunus avium "Plena"
Mehlbeere	Sorbus intermedia
Winterlinde	Tilia cordata i. Sorten
Faulbaum	Frangula alnus

§ 7  
Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 25 verursacht bei der Realisierung durch Bauflächen Eingriffe in Natur und Landschaft, die auszugleichen sind. Den Eingriffsflächen im Plangebiet wird an anderer Stelle außerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes folgende externe Fläche zugeordnet:

Flurstücke 29/32 (teilweise) und 31/13 (teilweise), Flur 12, Gemarkung Osterburg (Kompensationsfläche Vorhabensträger: 4.780 m<sup>2</sup>) (Kompensationsfläche Stadt Oldenburg: 530 m<sup>2</sup>).

Die Umsetzung der externen Maßnahmen (Gehölzanzpflanzung) erfolgt durch die Stadt, die Kosten für die Kompensationsfläche von 4.780 m<sup>2</sup> trägt der Vorhabensträger. Die Umsetzung dieser Maßnahmen im Plangebiet wird durch vertragliche Vereinbarungen gemäß § 12 BauGB zwischen der Stadt und dem Vorhabensträger sichergestellt. Die verbleibende Kompensationsfläche von 530 m<sup>2</sup> ist der Stadt Oldenburg zuzuordnen.

§ 8  
Bisherige Festsetzungen

Die bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne S-529 und S-619 treten für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

### B – Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß § 12 Abs. 3 S. 1 BauGB Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus folgenden Teilen:

- Funktionsplan
- Projektbeschreibung

b) Projektbeschreibung

Die Firma Johann Lehmkuhl GmbH und Co. KG, die die Verlagerung von Fahrrädern betreibt, hat die Absicht, den vorhandenen Unternehmensstandort an der August-Wilhelm-Kühnholzstraße 14/16 im Gewerbegebiet Tewelbäke-West in Richtung Norden zu erweitern. Die Firma Lehmkuhl möchte an dem bisherigen Standort eine neue Lagerhalle mit Parkplätzen errichten. Weiterhin soll eine zusätzliche Betriebsin- und -ausfahrt zur Gerhard-Stalling-Straße angelegt werden. Zur Verbesserung der betrieblichen Abläufe bei der Verlagerung soll das bestehende Betriebsgebäude erweitert werden.

Der bestehende Gebäudeteil wird weiterhin als Lagerhalle mit Verwaltungstrakt genutzt. Hierdurch können die bisher auf verschiedene Standorte verteilten Lagerplätze auf einen Standort konzentriert werden.

Der Neubau der Lagerhalle soll auf einer Fläche mit einer Größe von ca. 5.000 m<sup>2</sup> nördlich des jetzigen Betriebsstandorts Richtung Dreiecker Kanal entstehen. Der Verwaltungsbereich bleibt von seiner räumlichen Ausprägung her unverändert. Für die Beschäftigten und Besucher stehen z. Z. 70 PKW-Stellplätze zur Verfügung. Im Zuge der Erweiterung des Betriebes sind bis zu 22 neue Stellplätze (6 Besucher- und 16 Personalstellplätze) in Richtung Gerhard-Stalling-Straße vorgesehen.

Der Neubau für die Lagerhalle hat eine Grundfläche von ca. 3.150 m<sup>2</sup> (ca. 30 m x 105,50 m), eine Höhe von ca. 8,00 m und ist eingeschossig. Es handelt sich um einen rechteckigen Baukörper mit einem Flachdach, der in erster Linie funktionalen und wirtschaftlichen Anforderungen genügt. Die Fassade wird in Blech und in einer das Landschaftsbild relativ wenig beeinträchtigenden Farbe (grau/weiß) ausgeführt. Der vorhandene Betrieb mit einer Gesamtbruttogeschossfläche von 8.812 m<sup>2</sup> wird durch die Erweiterung eine Gesamtfläche von 11.977 m<sup>2</sup> erhalten. Von allen Seiten ist eine Anfahrt für Rettungsfahrzeuge gewährleistet.

Die beiden im südlichen Bereich zu findenden Zufahrten in die August-Wilhelm-Kühnholz-Straße werden für Anlieferung und PKW-Verkehr weiterhin benötigt. Für den An- und Abtransport von Fahrrädern an und von der neuen Lagerhalle wird im hinteren nördlichen Bereich eine neue Lieferein- und -ausfahrt benötigt.

Das externe Fahrtenaufkommen (An- und Abfertigung) stellt sich pro Tag wie folgt dar:

Anlieferung	38 t Materiallieferung
• 10 LKW	7,5 t Materiallieferung
• 10 LKW	Paketdienst
• 5 Kleinbus	
Ablieferung	12 t Abholung
• 3 LKW	7,5 t Abholung
• 11 LKW	

Das externe Fahrtenaufkommen wird sich durch die Erweiterung der Lagerhalle nicht nennenswert erhöhen. In den nächsten Jahren ist zwar eine Aufstockung der Zahl der Mitarbeiter und Auszubildenden geplant. Dieses führt jedoch nicht zu einer wesentlich stärkeren Verkehrsbelastung.

Am neuen Warenein- und -ausgang ist, um LKW-Wendevorgänge auf der Gerhard-Stalling-Straße zu vermeiden, eine Erweiterung des Betriebsgeländes notwendig. Derzeit können die Fahrzeuge auf dem Betriebshof nicht wenden, die Wendevorgänge finden teilweise auf der öffentlichen Erschließungsstraße statt. Durch die Erweiterung des Betriebsgeländes entsteht eine Hoffläche, so dass die Wendevorgänge künftig auf dem Betriebsgelände stattfinden können und so den Verkehr nicht behindern.

Oldenburg, den 03. April 2008  
L.S.  
gez. Prof. Dr. Schwandner  
Der Oberbürgermeister

## STADT OLDENBURG

### DER OBERBÜRGERMEISTER

Amt 40 - Fachdienst für Stadtentwicklung und Bauleitplanung

### ÜBERSICHTSPLAN

M. = 1: 25.000

RECHTSVERBINDLICH AB: 04. April 2008

### VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 25

(August-Wilhelm-Kühnholz Straße / Lehmkuhl)  
mit örtlichen Bauvorschriften

ja       nein      M. = 1: 1000