

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) die Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes W-306, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

§ 1  
Art der baulichen Nutzung

(1) Im Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO) sind zulässig:

- Ein Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1 500 m<sup>2</sup>, davon
  - mind. 75 % Lebensmittel,
  - 15 % nahversorgungrelevante Sortimente (Drogeriewaren, Kosmetikartikel, frei verkäufliche Apothekenwaren, Reformwaren, Schreibwaren und Zeitschriften) und
  - max. 10 % innenstadtrelevante Sortimente (Arzneimittel, Drogeriebedarf, Schmittblumen, Zeitschriften, Getränke, Parfümerieartikel, Bekleidung/Wäsche, Schuhe/Leder, Heimtextilien/Kurzwaren, Uhren und Schmuck, Optik, Foto/Film, Bücher/Schreibwaren, Unterhaltungselektronik (TV, Hfi, CD), Elektroartikel (Kleingeräte), Beleuchtung, Computer/Telekommunikation, Sportartikel/Sportbekleidung, Spielwaren, Musikinstrumente, Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Kunstgegenstände und Sanitätswaren).
- Ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 500 m<sup>2</sup>.
- Drei Wohnungen im Obergeschoss des Getränkemarktes für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

(2) Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe bis max. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.

§ 2  
Stellplätze

(1) Für die Errichtung von Stellplätzen, Fahrgassen und Zufahrten im Sondergebiet ist eine Grundflächenzahl bis 0,9 zulässig, wenn die Stellplätze, die zu einer Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 führen, in wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden.

(2) Im Mischgebiet ist für die Errichtung von Stellplätzen, Fahrgassen und Zufahrten eine Grundflächenzahl von 0,8 zulässig, wenn die Stellplätze, die zu einer Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,6 führen, in wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden.

(3) Zulässig sind max. 83 Stellplätze innerhalb des Sondergebietes.

§ 3

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen, eine Lärmschutzwand und eine Einhausung (gem. § 4 (1)) zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Bereiche der Baumscheiben für die erhaltenswerten und anzupflanzenden Bäume gemäß der Darstellung im städtebaulichen Leitplan.

§ 4

Lärmschutzmaßnahmen

(1) Aktive Schallschutzmaßnahmen

Nordwestlich der Stellplatzflächen des SO-Gebietes ist eine 1,80 m (über Gelände Parkplatz) hohe und ca. 116 m lange zu begründete Lärmschutzwand zu errichten. Die genaue Lage der Lärmschutzwand ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Der östlich gelegene Anlieferbereich des Verbrauchermarktes ist durch eine Teileinhausung abzuschirmen. Entlang der Karl-Bunje-Straße ist eine 15 m lange und mit einem Dach versehene Teileinhausung herzurichten. Zur Reduzierung störender Schallefflexionen sind in Innenseite der Wand und des Daches schalabsorbierend, mit einem Absorptionsverlust von mindestens 4 dB, auszuführen.

Das bewertete Schalldämm-Maß R<sub>w</sub> der Lärmschutzwand und der Einhausung muss mindestens 25 dB betragen.

(2) Passive Schallschutzmaßnahmen

Für Bauflächen der Lärmpegelbereiche II bis IV sind passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden gemäß DIN 4109 vorzusehen. Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen. Vorkehrungen zum Schallschutz sind bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen.

Der Nachweis zur Einhaltung der konkreten Dämmwerte der Einzelbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen und sonstige Bauteile) ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Bei Abweichungen ist der ausreichende Lärmschutz im Einzelfall gem. DIN 4109 nachzuweisen.

Durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen ist sicherzustellen, dass in Schlafräumen und Kinderzimmern ein Innenraumpegel von 30 dB(A), während der Nachtzeit auch im Lüftungszustand, nicht überschritten wird. Bauliche Maßnahmen sind z. B. Schallschutzfenster in Verbindung mit schalldämmender aktiver bzw. passiver Belüftung oder entsprechend gleichwertige Vorkehrungen, wie Doppelfassaden, verglaste Loggien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Raumart		
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen; Übernachtungsräume in Beherbergungstätigkeiten; Unterrichtsräume	Büroräume und Ähnliches
	Erforderliches resultierende Schalldämm-Maß des Außenbauteils: erf. R <sub>w, res</sub>		
II	35	30	30
III	40	35	30
IV	45	40	35

Tabelle: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 Tabelle 8; Zuordnung der Lärmpegelbereiche zu den erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßen der betroffenen Außenbauteile.

§ 5

Bäume

(1) 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, Grabenerrohungen 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 in frühzeitiger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde sicherzustellen. Diese Maßnahmen sind, bezogen auf die vorhandene Bäume (siehe Anlage zur Begründung - Baum Nr. 1, 2, 3, 4, 9), einzuhalten.

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

Bei Stellplatzanlagen ist für je fünf Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbaum (Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang 16/18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden gemäß Pflanzliste) in max. 3,00 m Entfernung anzupflanzen und zu unterhalten. Die durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baumscheiben muss mindestens 16 m<sup>2</sup> betragen. Bei kleineren Baumscheiben muss die Durchwurzelbarkeit durch andere geeignete Maßnahmen gewährleistet werden.

Ausnahmsweise können die für die Stellplätze anzupflanzenden Bäume in Gruppen von zwei bis drei Bäumen zusammengefasst werden (die Entfernung von max. 3,00 m darf dann überschritten werden).

Im Kreuzungsbereich der Bloherfelder Straße/Hartenscher Damm sind mindestens 10 heimische Laubbäume (Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang 16/18 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden gemäß Pflanzliste) auf Baumscheiben als Straßenbegleitgrün anzupflanzen. Ein natürlicher Kronenaufbau der Bäume ist zu gewährleisten (Entfernen des Leittriebes bzw. Kappen der Krone ist unzulässig). Die Baumstandorte dürfen in Verbindung mit der Anordnung der Stellplätze geringfügig verschoben werden.

(3) Die Stellplätze entlang der Bloherfelder Straße/Hartenscher Damm sind zum Gehweg mit einer Hecke von 1,00 m Höhe (Endhöhe) einzufrieden.

(4) Die nordöstliche Grundstücksgrenze zur Karl-Bunje-Straße ist mit einer 1,80 m hohen Hecke (Endhöhe) einzufrieden.

§ 6

Bisherige Festsetzungen

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes W-306 für den Bereich der Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes W-306 treten außer Kraft.

Oldenburg, den 13.01.2011

gez. Schwandner  
Oberbürgermeister

L.S.

## Pflanzliste

## Anlage zur Satzung

### Standortgerechte, heimische Gehölze

Botanischer Name	Deutscher Name	bes. Ansprüche
<b>1. Großbäume</b>		
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	verträgt Trockenheit u. Schatten
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	liebt Feuchtigkeit
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	anpassungsfähiger als Q. petraea
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	liebt Feuchtigkeit
<i>Salix alba</i>	Silberweide	liebt Feuchtigkeit
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	stadtklimafest
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme	verträgt Überschwemmungen und Hitze
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme	windresistent
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme	

<b>2. Mittelgroße Bäume</b>		
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerei	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

<b>3. Kleine Bäume/baumartige Sträucher</b>		
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel	
<i>Prunus padus</i>	Gemeine Traubenkirsche	liebt Feuchtigkeit
<i>Salix triandra</i>	Mandelweide	liebt Feuchtigkeit
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	
<i>Salix pentandra</i>	Lorbeerweide	liebt Feuchtigkeit

<b>4. Großsträucher (&gt; 5 m)</b>		
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß	
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	
<i>Crataegus oxyacantha</i>	Zweigriffeliger Weißdorn	
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme	schattenverträglich
<i>Salix caprea</i>	Salweide	anspruchlos
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide	feuchter Boden
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	
<i>Taxus baccata</i>	Eibe	schattenverträglich

<b>5. Mittelgroße Sträucher</b>		
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	
<i>Prunus spinosa</i>	Schwarzdorn/Schlehe	durchlässiger Boden
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn	warme Standorte
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	saurer Boden
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose	trockenheitsresistent
<i>Salix cinerea</i>	Aschweide	neutraler bis saurer Boden
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide	kalkhaltiger Boden
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	feuchtigkeitsliebend
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginstler	mäßig trockene Sandböden

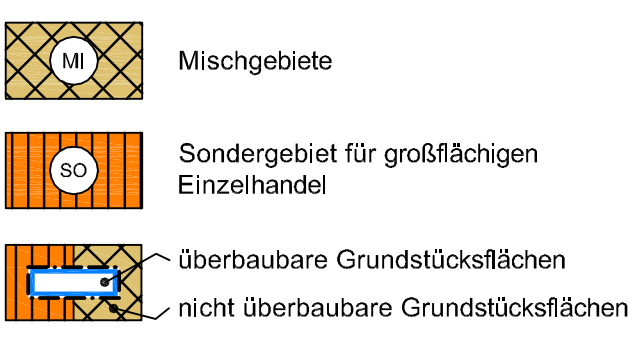
I. In den Baumschulen werden häufig Kultivare angeboten, das sind z. B. atropurpurea- oder atrorubens-Formen. Diese sind nicht standortgerecht und nicht heimisch.

II. Standortgerechte und einheimische Arten sollten deshalb eingesetzt werden, weil diese zum natürlichen Arteninventar der Landschaft gehören und das Orts- und Landschaftsbild seit altersher prägen.

Es ist wissenschaftlich nachgewiesen, dass diese Pflanzen als Teil des Lebensraumes der speziellen Tierwelt als Überwinterungs-, Brut- und Futterplatz dienen.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES



— — — — — Abgrenzung der unterschiedlichen Art der Nutzung und dem Maß der Nutzung

— — — — — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

### HINWEISE

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

• Im Baugenehmigungsverfahren ist durch Auflagen ein möglicher Altlastenverdacht zu prüfen

• Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frügeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlangen sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege-Referat Archäologie - Sitzpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0411/799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

• Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

• Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Stadtplanungsamt, Zimmer 225, Industriestraße 1, Gebäude C, 26121 Oldenburg, während der Dienststunden eingesehen werden.

### DARSTELLUNGEN

— — — — — Lärmpegelbereich (LPB)

1. Vervielfältigungsvermerk  
Kartengrundlage: Gemarkung, Flur: Eversten, 9 Maßstab: 1 : 1000

Ertzuvermerk: Die Verwertung für nichtlegene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe sind nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 5 des Nds. Gesetzes über amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. OVB 2003, Seite 5); am: 01.08.1997 AZ: 23096/ALK.BEZ.SCHL.34010

2. Die Plan zeigt Angaben des amtlichen Vermessungswesens zugrunde. Die Planentwurf entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom: 20.01.2009). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.  
Oldenburg (Oldb), den 30.12.2010  
Fachdienst Stadtinformation und Geodaten der Stadt Oldenburg (Oldb)

gez. Arndt  
Unterschiff

3. Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom Amt 40 - Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung der Stadt Oldenburg (Oldb).  
Bearbeitet: Ba Geprüft: gez. Schoch gez. Wicherts  
Gezeichnet: Schni, 01.04.2009 Fachdienstleiter Ametstein  
Geändert: Schni, 13.12.2010

4. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 09.03.2009 die Aufhebung der Änderung Nr. 2 Bebauungsplanes W-306 beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.03.2009 öffentlich bekannt gemacht worden.  
gez. Schwandner  
Oberbürgermeister

5. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 13.09.2010 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.09.2010 öffentlich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 23.09.2010 bis 25.10.2010 gemäß § 13a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Oldenburg (Oldb), den 13.01.2011  
gez. Schwandner  
Oberbürgermeister

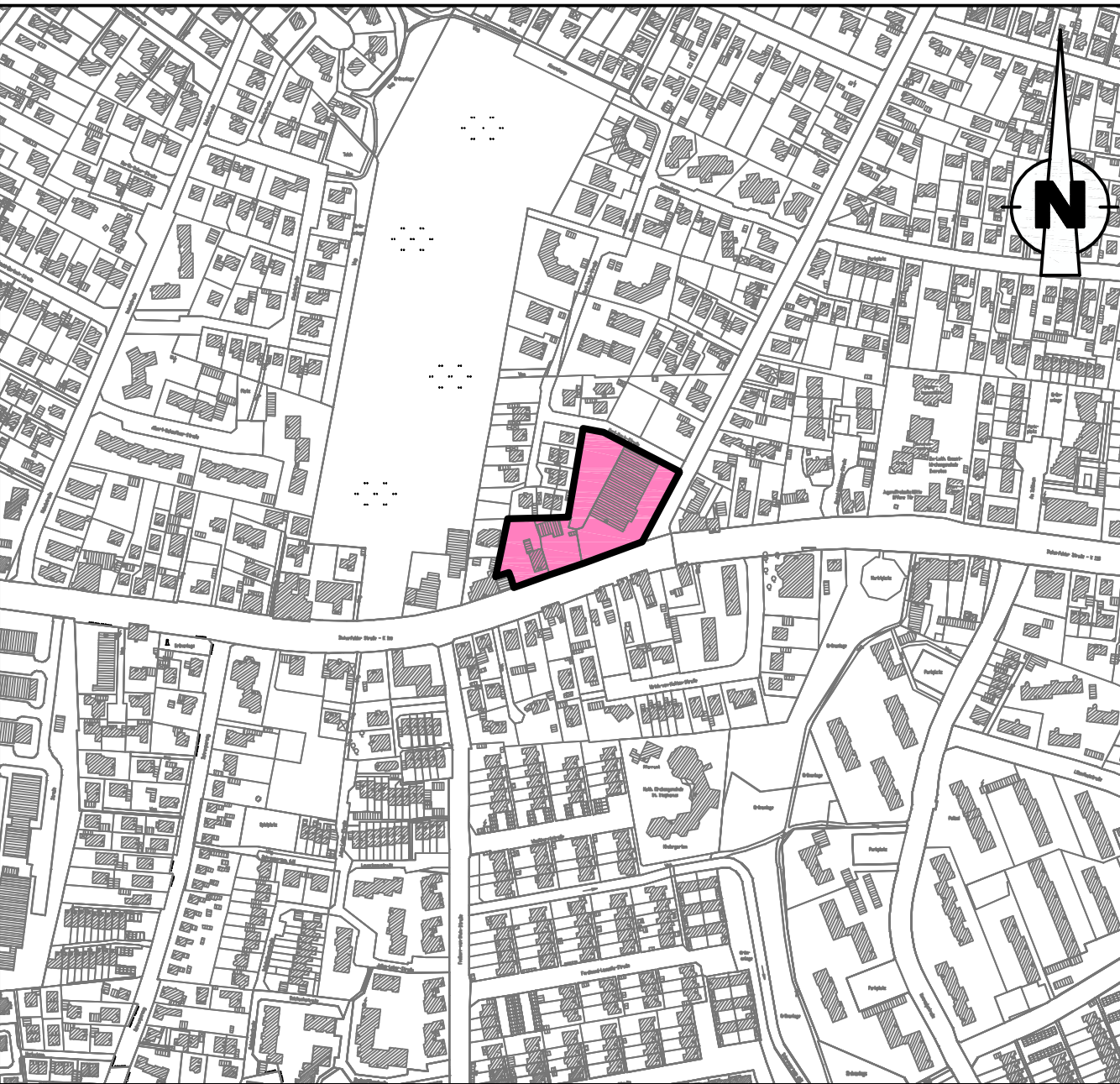
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 13.01.2011 bis 15.01.2011 gemäß § 13a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Oldenburg (Oldb), den 13.01.2011  
Oberbürgermeister

7. Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) hat den Bebauungsplan (beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB), nach Prüfung der Stellungnahmen, in seiner Sitzung am 20.12.2010 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Oldenburg (Oldb), den 13.01.2011  
gez. Schwandner  
Oberbürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 28.01.2011 in Amtsblatt für die Stadt Oldenburg (Oldb) bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.  
Oldenburg (Oldb), den 07.02.2011  
gez. Naderl  
Unterschiff

## STADT OLDENBURG (Oldb) DER OBERBÜRGERMEISTER Amt 40 - Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung

### ÜBERSICHTSPLAN M. = 1 : 5 000



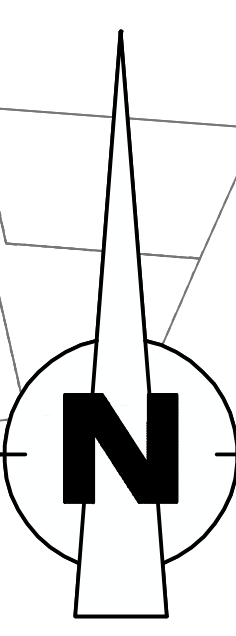
RECHTSVERBINDLICH AB: 28.01.2011.....

## Änderung Nr. 2 des Bebauungsplanes W-306 (Bloherfelder Straße / Hartenscher Damm)

mit örtlichen Bauvorschriften

ja  nein

M. = 1 : 1000



109003 ALK 20.01.2009