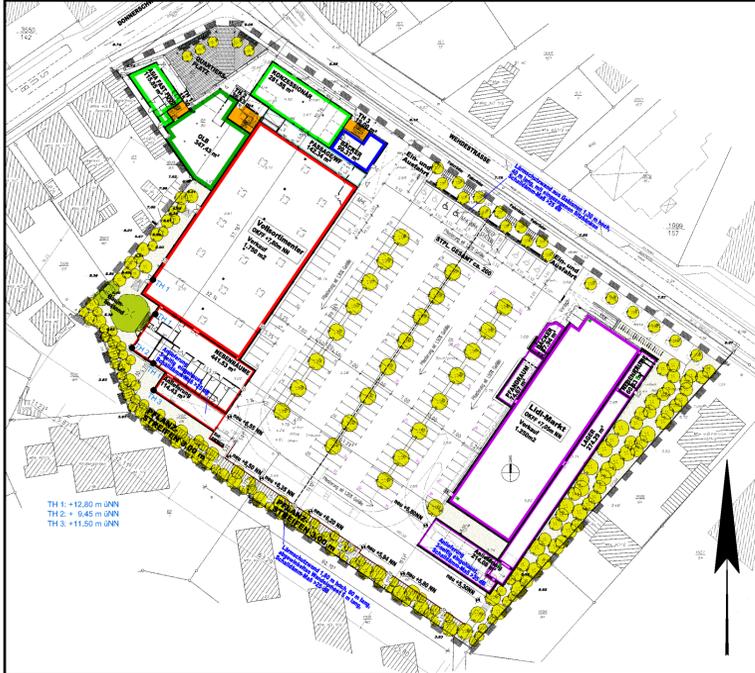


Vorhabenplan Ansicht Wehdestraße M. ca. 1 : 500



Vorhabenplan Erdgeschoss M. 1 : 1000

Vorhabenplan Perspektive Ansicht Donnerschwer Straße



**KULLA, HERR & PARTNER**  
 ARCHITECTURE  
 OFFENEN STRASSE 4 30171 OLDENBURG  
 TEL. 0441-3686-0 FAX 0441-3686-26  
 TEL. 0442-40280-10 FAX 0442-40280-19

# Vorhabenplan STADTTEILZENTRUM DONNERSCHWEE

**Textteil der Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb)**  
 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 (ehemaliges VfB-Stadion), bestehend aus dem Vorhabenplan und der Vorhabenbeschreibung (Teil A) sowie der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen:

**A Geplante Vorhaben (Vorhabenplan)**  
 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 Ohmstedde. 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)**  
 die Realisierung eines Büro- bzw. Geschäftshauses an der Donnerschwer Straße mit 1 500 m<sup>2</sup> bis 2 000 m<sup>2</sup> Geschossfläche und mindestens zwei Vollgeschossen sowie einem Dachgeschoss mit Wohnungen oder mit gewerblicher Nutzung.

**Im Sondergebiet 2 (SO 2)**  
 die Realisierung eines Verbrauchermarktes mit dem Hauptsortiment Lebensmittel und einer Verkaufsfläche von ca. 1.750 m<sup>2</sup> (Lebensmittelanteil der VK min. 80 %) sowie einer Fläche von ca. 150 m<sup>2</sup> und ergänzenden Läden (Shops) mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 380 m<sup>2</sup> 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)**  
 die Realisierung eines Lebensmitteldiscountmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.250 m<sup>2</sup> Läden (Lebensmittelanteil der VK min. 80 %) und eines separaten Backshops mit einer Verkaufsfläche von ca. 50 m<sup>2</sup>.

Die Gesamtzahl der notwendigen und geplanten Einstellplätze (SO1 bis SO3) beträgt ca. 200.

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 Einzelhandelsbetrieben sowie ergänzenden Dienstleistungsbetrieben und ergänzenden Wohnen. Die maximale Gesamtverkaufsfläche (SO 2 + SO 3) der großflächigen Einzelhandelsbetriebe beträgt maximal 3 000 m<sup>2</sup> zuzüglich der Shops mit max. 430 m<sup>2</sup>.

(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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> sowie eine Passage mit bis zu 150 m<sup>2</sup>.  
 Jeder Betrieb ist auf eine Größe von maximal 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beschränkt.

3. Ergänzende Schank- und Speisewirtschaften bis zu einer Gastraumfläche von 250 m<sup>2</sup>.  
 4. Ergänzende Anlagen für gesundheitliche oder sportliche Zwecke bis zu einer Nutzfläche von 250 m<sup>2</sup>.  
 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 m<sup>2</sup> und einem Backshop mit einer Verkaufsfläche von bis zu 50 m<sup>2</sup>. 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. 200 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 / Baulinie**

(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 Donnerschwer 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 und im Eingangsbereich um bis zu 15 m von der festgesetzten Baulinie zulässig. Im übrigen ist ein geringfügiges Zurücktreten um bis zu 1 m zulässig.

**§ 4 Lärmschutzmaßnahmen**

(1) LKV-Anforderungen sind nur während der Tageszeit (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) zulässig. Die Anlieferbereiche der beiden großflächigen Einzelhandelsbetriebe sind vollständig (d. h. dreiseitig) einzuhäuschen. Schreckenversicherer 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 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 Betrag 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 Donnerschwer Straße und zur Wehdestraße ausgerichtet sind) ist passiver Lärmschutz vorzusehen, der den Vorgaben der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) folgt. Die maßgeblichen Außenlärmschutzbereiche (LPB) nach DIN 4109 sind der generalisierten Kernzeichnung im Bebauungsplan zu entnehmen oder fachgutachterlich festzustellen.

erforderliches resultierendes Schalldämmmaß von R <sub>w, res</sub> in dB		
Lärmpegelbereiche	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 gemäß DIN 4109 vorzunehmen. In den Bereichen mit einem Beurteilungspegel (nachts) von größer 45 dB(A) (insbesondere LPB 4 bis 6) sind Schlafräume und Kinderzimmer auf der schallabgewandten Gebäudeseite anzurorden, alternativ muss die Gesamtschalldämmung der Außenbauteile auch im Lüftungszustand sichergestellt werden (schalldämmte Lüftungssysteme oder Belüftungsmöglichkeit über die lärmabgewandte Gebäudeseite). Außenwohnbereiche (Loggien, Balkone) sind auf der zur Geräuschquelle (Straße) abgewandten Gebäudeseite anzurorden.

**§ 5 Grünordnerische Festsetzungen**

(1) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind die 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 m<sup>2</sup> 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 großwüchsiger Laubbaum der in der Pflanzliste 1 angegebenen Art (Stammumfang mind. 16/16 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) anzupflanzen und zu erhalten. Die durchwurzelbare Fläche im Bereich der Baum-scheiben muss mindestens 16 m<sup>2</sup> 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 überbauten Fläche sind der Schutz des Wurzelbereiches aufzuschütten. Pflasterungen und andere Bodenversiegelungen, Grabenverrohrungen oder -verfüllungen, Veränderungen des Grundwasserspiegels, Verdrichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen könnten, sind 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 anderen Flächen 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 befestigter Fuß- und Radweg anzulegen. Die verbleibende Restfläche ist durch eine Gehölzpflanzung standortheimischer Arten (vgl. Pflanzliste) zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Oldenburg (Oldb), den 22.01.2007  
 L.S. gez. Prof. Dr. Schwandner  
 Oberbürgermeister

Pflanzliste 1: Einzelbäume	Pflanzliste 2: Bäume und Sträucher für freiwachsende Hecke
Acer platanoides Acer pseudoplatanus Alnus glutinosa Carpinus betulus Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet' Fagus sylvatica Fraxinus excelsior Prunus avium Prunus spinosa Quercus robur Tilia cordata Ulmus laevis Ulmus minor	Berg-Ahorn Schwarz-Erle Hainbuche Hainbuche Rotbuche Gewöhnliche Esche Vogelkirsche Rosa canina Sambucus nigra Taxus baccata Ulmus opulus Acer campestre

Zeichnerische Festsetzungen M. 1 : 1000



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

**FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

- SO 1-3 Sondergebiet Einzelhandel 1-3
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 0,8 Grundflächenzahl
- 1,6 Geschossflächenzahl
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II - III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- H maximale Gebäudehöhe über Normalnull
- g Geschlossene Bauweise
- a Abweichende Bauweise

**Baulinie**  
**Baugrenze**  
**Straßenbegrenzungslinie**  
**Verkehrsfläche**  
**Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:**  
**St** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze  
**St** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

**Ein- und Ausfahrt**  
**Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**  
**Fläche für Versorgungsanlagen**  
 Zweckbestimmung: Trafostation  
 Blockheizkraftwerk (BHKW)

**St** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

**St** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

- zu erhaltende Einzelbäume
- zu pflanzende Einzelbäume
- Qualität: gemäß § 5 (2)

**PG** Private Grünfläche  
 Zweckbestimmung: Fuß- und Radwegeverbindung mit Wegerecht für die Allgemeinheit zu belastende Fläche

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Lärmschutzwand (LSW)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

## HINWEISE

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 - zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions-erleichterungs- und Wohnungsbaugesetz vom 22.04.1993

## DARSTELLUNGEN

Lärmpegelbereiche (LPB 6 - 4)

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

WSZ III A  
 Wasserschutzzone III A  
 Schutzgebietsverordnung vom 25.05.1973

1. Vervielfältigungsvermerk  
 Kartengrundlage: Gemarkung: Ohmstedde Flur: 23 Maßstab: 1 : 1000

Erlaubnisvermerk: Die Verwertung für nichtlegale oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe sind nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterverwaltung zulässig (§ 5 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, Seite 5).  
 Im August 2004 Az.: 2004-129-001

Oldenburg (Oldb), den 22.12.2006  
 Dipl. Ing. H. Wegner  
 Öffentl. best. Vermessungsingenieur  
 gez. Wegner L.S.  
 Unterschrift

3. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beziehungsweise der Entwurf der Vorhabenplanung wurde ausgearbeitet von:  
**BÜRO FÜR STADTPLANUNG Kulla, Herr & Partner**  
**GIESELMANN UND MÜLLER GMBH**  
 Eschenplatz 2, 26129 Oldenburg  
 Tel.: (0441 / 59 36 55)  
 gez. Gieselmann gez. Schoch gez. Wicherts  
 Fachdienstleiter Amtsleiterin

4. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 13.09.2004 die Einleitung des Satzungsverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 (ehemaliges VfB-Stadion) beschlossen.  
 Die Einleitung des Satzungsverfahrens ist gemäß § 12 Abs. 2 BauGB am 16.09.2004 ortsblich bekannt gemacht worden.  
 gez. Dr. Pantel  
 Stadtbaurat

5. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 25.09.2006 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.09.2006 ortsblich bekannt gemacht.  
 Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 06.10.2006 bis 08.11.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
 Oldenburg (Oldb), den 10.11.2006  
 gez. Dr. Pantel  
 Stadtbaurat

6. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.  
 6.a Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden wurde im Sinne von § 4a (3) BauGB die Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.  
 6.b Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsblich bekannt gemacht.  
 Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung haben vom bis öffentlich ausgelegt.  
 Oldenburg (Oldb), den  
 Stadtbaurat

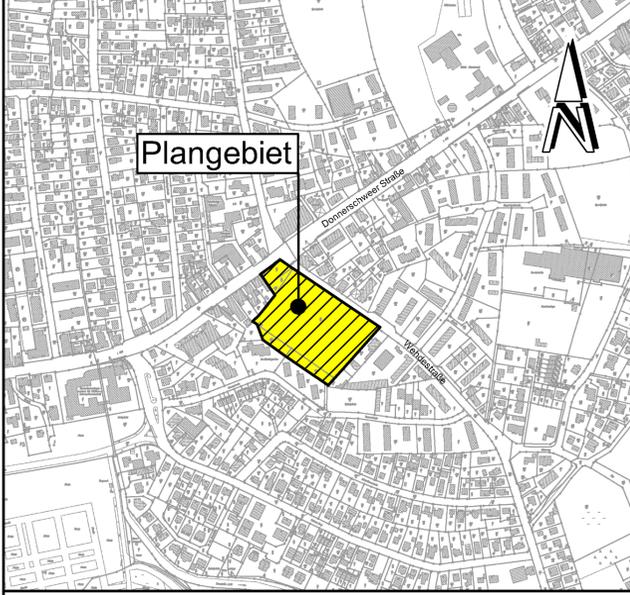
7. Der Rat der Stadt hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.12.2006 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.  
 Oldenburg (Oldb), den 20.12.2006  
 gez. Dr. Pantel  
 Stadtbaurat

8. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 16.03.2007 im Amtsblatt für die Stadt Oldenburg bekannt gemacht worden.  
 Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.  
 Oldenburg (Oldb), den 19.03.2007  
 gez. Naderi  
 Unterschrift

## STADT OLDENBURG DER OBERBÜRGERMEISTER

Fachdienst Stadtplanung und Städtebau

## ÜBERSICHTSPLAN M. = 1 : 5000



RECHTSVERBINDLICH AB : 16.03.2007

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 (ehemaliges VfB-Stadion)

mit örtlichen Bauvorschriften  
 ja  nein  
 M. = 1 : 1000  
 VBP15.dwg