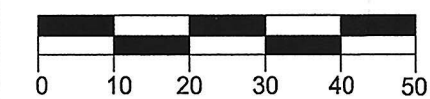


BEBAUUNGSPLAN NR. 37, 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DER STADT OLDENBURG I.H.

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 2021

I. FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9 Abs. 7 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- SONSTIGES SONDERGEBIET § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL- § 11 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMAß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß § 16 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- BAUGRENZE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- BAULINIE § 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

- STRAßENBEGREZNUNGSLINIE § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN
- VERKEHRSGRÜN
- VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (HIER: ÖFFENTLICHER FUßWEG)

RECHTSGRUNDLAGEN

- § 9 Abs. 7 BauGB
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- § 16 BauNVO
- § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- § 23 BauNVO
- § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLETSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

- § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
- § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

GRÜNFLÄCHEN

- § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB
- § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

- § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB
- § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
- ST STELLPLÄTZE
- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- BEI SCHMALEN FLÄCHEN
- ZUGUNSTEN DER BAUFELDER 2-4, NOTDIENSTE, VER-UND ENTSORGUNGSTRÄGER
- ZUGUNSTEN DER BAUFELDER 2+3, NOTDIENSTE, VER-UND ENTSORGUNGSTRÄGER
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND § 1 Abs. 4 u. § 16 Abs.5 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
- KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN
- GEMARKUNGS- UND FLURSTÜCKSGRENZE
- FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
- BAUFELDNUMMER
- HÖHENPUNKTE
- SONSTIGE BÄUME

IV. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN

- ANBAUFREIE ZONE -40 m ZUR BUNDESAUTOBAHN- § 9 Abs. 1 FStRW
- ANBAUFREIE ZONE -20 m ZUR BUNDESSTRAßE- § 9 Abs. 1 FStRG
- 100m-LINIE ZUR AUTOBAHN § 9 Abs. 2 FStRG
- OD 4,445 km ORTSDURCHFARTGRENZEN § 4 Abs. 1 StrWG

V. KENNZEICHNUNGEN

- FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMASSNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND (HOCHWASSERRISIKOGEBIET BIS ZU EINER GEBÄUDEHÖHE VON +3 m ÜNN)

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 2021

1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1-21a BauNVO)

1.1 Das Sonstige Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel - dient vorwiegend der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben (§ 11 Abs. 2 und 3 BauNVO).

Es sind folgende Sortimente zulässig:

- Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger
- Heimcomputer und Software
- Fahrräder und Zubehör
- Antiquitäten
- großformatige Elektro- und Haushaltsgeräte
- Büromaschinen
- Teppiche
- Campingartikel
- Gartenpflanzen und Gartenbedarf
- Eisenwaren und Werkzeuge, Heimwerkerbedarf
- Farben/ Lacke/ Tapeten
- Bodenbeläge
- Holz, Bauelemente wie Fenster und Türen
- Herde, Öfen
- Rasenmäher
- Möbel/ Kucheneinrichtungen
- Kfz und Kfz-Zubehör
- motorisierte Zweiräder und Zubehör
- Baustoffe/ Ausbaumaterialien
- Boote und Zubehör
- Kraft- und Brennstoffe
- Tiernahrung

1.2 Bei Einzelhandelsbetrieben, die neben den zulässigen Sortimenten nach Textziffer 1.1 zentrenrelevante oder eingeschränkt innenstadtrelevante Sortimente als Randsortimente im Warenangebot bringen, ist die Verkaufsfläche für die Randsortimente auf max. 10% der Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb zu begrenzen (§ 11 Abs. 2 und 3 BauNVO).

Als zentrenrelevante Sortimente gelten:

- Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik/ Pharmazie
- Papier/ Schreibwaren/ Bürobedarf
- Bücher/ Zeitschriften
- Briefmarken/ Münzen
- Lederwaren
- Spielwaren
- Glas/ Porzellan/ Keramik/ Kunsthandwerk
- Uhren/ Schmuck
- Foto/ Optik
- Musikinstrumente und Zubehör
- Anglerbedarf/ Waffen
- Stoffe/ Handarbeiten/ Wolle
- Sportartikel/ Sportbekleidung und -schuhe
- Hobby- und Bastlarartikel
- Bekleidung / Textilwaren
- Kinderbedarf
- Wäsche/ Tischwäsche/ Bettwaren/ Gardinen
- Schuhe
- Haushaltswaren/ Wohnbedarf
- Blumen
- Wohnraumleuchten
- zoologische Artikel/ Haustierbedarf/ lebende Tiere
- Büro-/ Geschäftseinrichtungen
- Nahrungsmittel und Genussmittel
- Getränke

1.3 Baufelder

Definition im Sinne der folgenden Festsetzungen: "Jeweilige Sondergebietsfläche, die durch folgende Signaturen begrenzt ist: Grünfläche, Verkehrsfläche, Linie der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Grenze des räumlichen Geltungsbereiches."

Für alle Baufelder gilt, soweit nicht gesondert aufgeführt:

- Gastronomie oder integrierte Gastronomiebereiche sind nicht zulässig.
- In der Vorkassenzonen sind von der Hauptnutzung unabhängige Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie nicht gesondert aufgeführt sind.

Allgemeine Festsetzungen (soweit nicht gesondert aufgeführt):

Baufeld	GRZ	Grundstücksgröße	Verkaufsfläche
1	0,4	mind. 5.000 m²	mind. 800 m²
2	0,4	mind. 6.000 m²	mind. 800 m²
3	0,4	mind. 5.000 m²	mind. 800 m²
4	0,4	mind. 4.000 m²	mind. 800 m² (4a) mind. 500 m² (4b)

Baufeld 1
Zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten nach Textziffer 1.1.
Die zulässige GRZ kann bis zum Gesamtwert von 0,9 mit Stellplätzen und ihren Zufahrten überschritten werden.
Die Mindestgrundstücksgröße wird mit 5.000 m² festgesetzt.
Die Mindestgröße der Einzelhandelsbetriebe wird mit einer Verkaufsfläche von 800 m² festgesetzt.

Baufeld 2
Zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten nach Textziffer 1.1.
Neben den zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist ein Einzelhandelsbetrieb mit Nahrungs- und Genussmittelsortimenten mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m² zulässig.
Die Mindestverkaufsfläche für die Einzelhandelsbetriebe beträgt 800 m².
Die Mindestgrundstücksgröße beträgt innerhalb des Baufeldes 2 mind. 6.000 m².
Die zulässige GRZ kann bis zum Gesamtwert von 1,0 mit Stellplätzen und ihren Zufahrten überschritten werden.

Baufeld 3
Die Mindestgrundstücksgröße im Baufeld 3 beträgt 5.000 m².
Die Mindestgröße der Verkaufsflächen der Einzelhandelsbetriebe wird mit 800 m² festgesetzt.
Die zulässige GRZ kann bis zum Gesamtwert von 1,0 mit Stellplätzen und ihren Zufahrten überschritten werden.

Das Baufeld 3 wird für die weitere Ausgestaltung der Festsetzungen in zwei Bereiche mit unterschiedlicher Nutzung geteilt:

Baufeld 3a
Zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten nach Textziffer 1.1.
Neben den zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist ein Einzelhandelsbetrieb mit Nahrungs- und Genussmittelsortimenten mit einer Verkaufsfläche von max. 2.000 m² zulässig.
In der Vorkassenzonen ist 1 Backshop mit Sitzgelegenheiten je großflächiger Einzelhandelsfläche zulässig.

Baufeld 3b
Zulässig sind Flächen für die Anlieferung wie Rampen, Treppen und Podeste sowie Müllanlagen und die dafür erforderlichen Überdachungen.

Baufeld 4 (4a/4b)
Zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten nach Textziffer 1.1.
Neben den zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist ein Einzelhandelsbetrieb mit Nahrungs- und Genussmittelsortimenten mit einer Verkaufsfläche von max. 950 m² zulässig.
Zusätzlich ist eine Verkaufsfläche von mind. 250 m² und max. 300 m² für Getränke zulässig.
Die Mindestgröße der sonstigen Verkaufsflächen wird mit 800 m² für Baufeld 4a und 500 m² für Baufeld 4b festgesetzt.
Die Mindestgrundstücksgröße im Baufeld 4 beträgt 4.000 m².
In der Vorkassenzonen Baufeld 4a ist 1 Backshop je großflächiger Einzelhandelsfläche zulässig.
Die zulässige GRZ kann bis zum Gesamtwert von 1,0 mit Stellplätzen und ihren Zufahrten überschritten werden.

2. NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

(1) Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baufelder und innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Stellflächen für Einkaufswagen inkl. ihrer Überdachungen sind auf dem gesamten Baufeld zulässig.
(2) Fliegende Bauten gem. § 76 der LBO Schleswig-Holstein sind nicht zulässig.

3. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen dürfen Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§§ 16 u. 18 BauNVO)

(1) Für das festgesetzte Sondergebiet werden folgende Höhen baulicher Anlagen einschließlich Werbeanlagen auf und an den Gebäuden als Höchstmaß festgesetzt:
Baufeld 1 - Oberkante 11,00 m über NN
Baufeld 2 - Oberkante 9,00 m über NN
Baufeld 3 - Oberkante 9,00 m über NN
Baufeld 4 - Oberkante 9,00 m über NN
(2) Dachaufbauten für technische Anlagen sind bis höchstens 2,00 m über den festgesetzten Höhen zulässig.
(3) Im Baufeld 3 ist eine Eingangsüberdachung mit einer max. Grundfläche von 25 m² bis zu einer Höhe von 11,00 m über NN zulässig.
Eigenständige Werbeanlagen dürfen eine Anlagenhöhe von 8,00 m über NN nicht überschreiten.

5. RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Innerhalb der im nördlichen Teil des Plangebietes liegende private Grünfläche sowie auf der südlichen Verkehrsfläche ist eine naturnahe Fläche für die Rückhaltung des Niederschlagswassers zulässig.

6. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind offene Gräben und Wege zulässig.

7. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den Stellplatzflächen zu den Baufeldern 2 und 3 ist mind. nach jedem 10. - 12. Stellplatz ein Baum zu pflanzen.
Für die o.g. Bäume auf den Stellplatzflächen sowie die anzupflanzenden Bäume an der Nordgrenze der Sondergebietsfläche sind standortgerechte, mittel- bis großkronige Laubbäume zu wählen.

8. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBO)

(1) Lagerplätze für zulässige Betriebe sind mit Ausnahme der erforderlichen Zugänge mit einer mind. 2,00 m hohen Einfriedung aus Holz oder als Mauer zu gestalten.
(2) Blinkende und reflektierende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
(3) Zulässige Wege in den Grünflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten.
(4) Verkaufsstellen in Form von offenen oder geschlossenen Verkaufsständen, -buden und -wägen sind außerhalb von Gebäuden nicht zulässig. Eine Verkaufsstelle in Baufeld 1 ist zulässig.
(5) Als äußere Gestaltung sind in den Baufeldern 2 - 4 Ziegelfassaden in rot bis rotbraunen Farbtönen zulässig. Metallfassaden sind bis 30% zulässig.
(6) Dächer sind als Flachdächer auszubilden.
(7) Es sind nur feuerhemmende Umfassungen und harte Bedachungen zulässig.

9. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V. mit Bundesfernstraßengesetz)

(1) Längs von Bundesautobahnen (BAB) dürfen gemäß § 9 Abs. 1 FStRG Hochbauten jeder Art, auch Beleuchtungsanlagen, in einer Entfernung bis zu 40 m, und an der Bundesstraße in einer Entfernung bis zu 20 m, (hier: außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt), gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn nicht errichtet werden. Die Anbauverbotzone gilt gleichwohl für die Auffahr- und Abfahrseite der Bundesfernstraßen. Dies gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen größerer Umfangs. Nebenanlagen sind ebenfalls auf der nicht überbauerten Grundstücksfläche sowie innerhalb der 40 m-Anbauverbotzone gemäß § 9 Abs. 1 FStRG nicht zulässig.
(2) Gemäß § 9 Abs. 2 FStRG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Oldenburg in Holstein durch das Planungsbüro Ostholstein, Tremskamp 24, 23811 Bad Schwartau, www.pbo.de



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 86 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 26.06.2023 folgende 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 37 der Stadt Oldenburg in Holstein für ein Gebiet östlich der E 47, westlich des Autohauses, zwischen dem Oldenburger Graben und der B 202, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Umwelt und Bauwesen vom 09.11.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten“ am 06.12.2017.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 20.09.2021 bis 20.10.2021 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am 17.09.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 12.12.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.12.2022 bis 20.01.2023 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 16.12.2022 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten“, ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planunterlagen und die nach § 3 Abs. 2 BauGB ausliegenden Unterlagen wurden unter www.oldenburg-holstein.de ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 20.12.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Oldenburg i.H., 22.12.2022



Siege (Jörg Saba) - Bürgermeister -

Oldenburg i.H., den 1.8.2023



(Alexander) - Öffentl. best. Verm.-Ing. -

Oldenburg i.H., 27.06.2023



Siege (Jörg Saba) - Bürgermeister -

Oldenburg i.H., 28.09.2023



Siege (Jörg Saba) - Bürgermeister -

Oldenburg i.H., 3.10.2023



Siege (Jörg Saba) - Bürgermeister -

SATZUNG DER STADT OLDENBURG I.H. ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 37

für ein Gebiet östlich der E 47, westlich des Autohauses, zwischen dem Oldenburger Graben und der B 202

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000
Stand: 26. Juni 2023

