

Aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 10 und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) die Aufstellung des Bebauungsplanes 858, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

§ 1
Art der baulichen Nutzung
§ 9 Absatz 2a und 2b BauGB

- Im Geltungsbereich sind
- a. Vergnügungsstätten der Unterart Spiel (unter anderem Spielhallen und Wettbüros) unzulässig. Der Ausschluss gilt für kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Anlagen.
 - b. Einzelhandelsbetriebe nur für den Handel mit Kraftfahrzeugen, Brenn-, Kraft- oder Schmierstoffen allgemein zulässig.
 - c. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, wenn sie einem Gewerbebetrieb funktional und räumlich eindeutig zugeordnet sind. Dabei muss die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des Gewerbebetriebes deutlich untergeordnet sein. Die Verkaufsfläche ist dann deutlich untergeordnet, wenn sie maximal 10 Prozent der durch die Betriebsfläche eingenommenen Grundfläche beträgt.

§ 2
Erweiterter Bestandsschutz

Für nachfolgende Einzelhandelsbetriebe wird gemäß § 1 Absatz 10 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt:

Nadorster Straße Nummer 261, Gemarkung Ohmstede, Flur 21, Flurstück 194/40

Erweiterungen

Wenn die derzeitigen Sortimente bzw. Sortimentszusammenstellungen beibehalten werden, sind für die vorgenannten Betriebe Erweiterungen der derzeitigen Einzelhandelsnutzungen bis zu 10 % der genehmigten Verkaufsfläche, jedoch höchstens bis zu 800m² Verkaufsfläche, durch Anbau, Umbau, Ausbau sowie Vergrößerung zulässig.

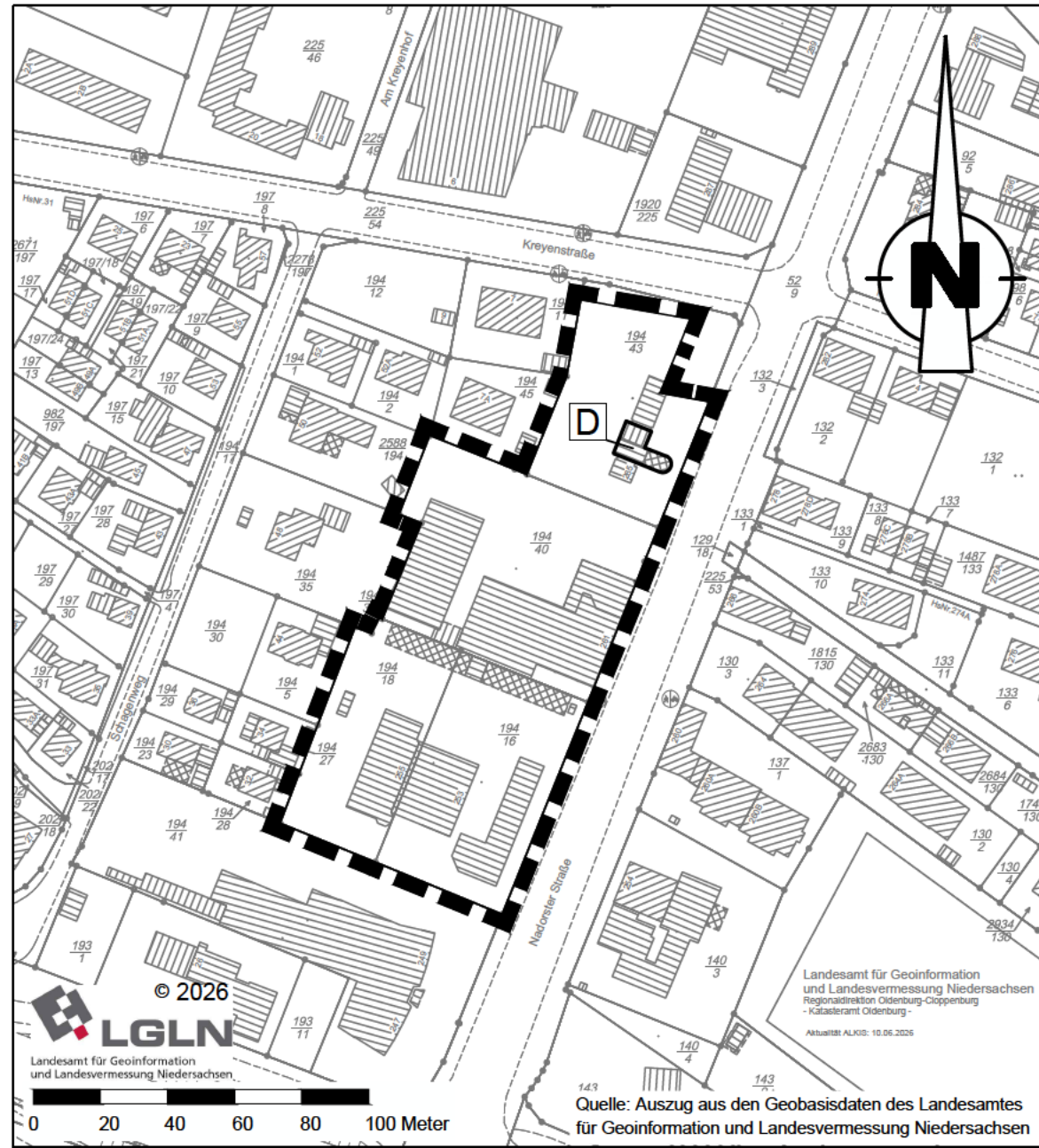
Änderungen

Eine Änderung der Anlagen durch bauliche Umgestaltung ohne Vergrößerung der Verkaufsfläche ist allgemein zulässig.

Erneuerung

Erneuerungen der Anlagen bzw. Einzelhandelsnutzungen durch Neuerrichtungen sind nur nach Zerstörung, zum Beispiel durch Brand oder Ähnliches in Form einer gleichartigen Anlage, gleicher Verkaufsflächengröße und an gleicher Stelle in moderner Form und Ausstattung zulässig. Eine Erneuerung bzw. Neuerrichtung der Nutzung nach Verfall oder freiwilliger Beseitigung ist nicht zulässig.

Die Beurteilungsgrundlage für die Zulassung von Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen bildet die genehmigte Verkaufsfläche der Betriebe zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	
	Einzeldenkmal gemäß § 3 Absatz 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (Tankstelle).

HINWEISE

Es gilt die

- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Dem Aufstellungsverfahren dieses Bebauungsplanes liegen die folgenden Rechtsvorschriften zugrunde

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

- Die innerhalb der Begründung bzw. in der Planzeichnung benannten einschlägigen DIN-Normen können im Stadtplanungsamt der Stadt Oldenburg während der Öffnungszeiten eingesehen werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentration, 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 - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Grundsätzlich wird aus Vorsorgegründen im gesamten Plangebiet vor Baumaßnahmen eine Kampfmittelsondierung empfohlen.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Bombenblindgänger, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover, Tel.: 0511 30245-502/503, zu benachrichtigen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Bei der Tankstelle an der Nadorster Straße 265 handelt es sich um ein Einzeldenkmal gemäß § 3 Absatz 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Alle Maßnahmen, die im oder am Gebäude durchgeführt werden, bedürfen einer Abstimmung beziehungsweise denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG durch die untere Denkmalschutzbehörde beim Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz der Stadt Oldenburg.

1. Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© GeoBasis-DE/LGLN (2026)
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.06.2026, Aktenzeichen L4-221/2026).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei

Oldenburg (Oldb), den _____

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg, Katasteramt Oldenburg

Siegel

Unterschrift

3. Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt - Fachdienst Bebauungsplanung - der Stadt Oldenburg (Oldb):

Bearbeitet: Sie. Geprüft: _____

Gezeichnet: Isch. 20. November 2024

Geändert: _____ Fachdienstleiter _____ Amtsleiter _____

4. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am 9. Oktober 2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes 858 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11. Oktober 2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Stadtbaurätin

5. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Oldenburg (Oldb) hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes _____ und der Begründung zugestimmt und den Beschluss zur Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung waren vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

Oldenburg (Oldb), den _____

Stadtbaurätin

6. Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) hat den Bebauungsplan (vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB), nach Prüfung der Stellungnahmen, in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Oldenburg (Oldb), den _____

Stadtbaurätin

7. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Oldenburg (Oldb), den _____

Oberbürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am _____ im Amtsblatt für die Stadt Oldenburg (Oldb) bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den _____

Unterschrift

STADT OLDENBURG (Oldb)

DER OBERBÜRGERMEISTER

Amt 40 - Fachdienst Bebauungsplanung

ÜBERSICHTSPLAN

M. = 1 : 7 500

VERÖFFENTLICHUNGS- BESCHLUSS ASB 27.08.2026

Stand: 16. Juni 2026 **Arbeitsplan**

RECHTSVERBINDLICH AB : **ENTWURF**

GRUNDZÜGE DER PLANUNG

BEBAUUNGSPLAN 858

(Nadorster Straße/Kreyenstraße)

mit örtlichen Bauvorschriften
☐ ja ☒ nein

M.=1:2000

643 x 841