S a t z u n g

betr. den Bebauungsplan Nr. 403 für Flächen nördlich der Ammerländer Heerstraße, westlich der Trasse der neuen B 75, beiderseits des Johann-Justus-Weges, östlich einer Verbindungsstraße zwischen Brookweg und Ammerländer Heerstraße

---

Aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 4. März 1955 (Nds. GVBl. S. 55) in der Neufassung vom 29. September 1967 (Nds. GVBl. S. 383), in der z. Z. geltenden Fassung in Verbindung mit den §§ 1, 2, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. T. I, S. 341) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. T. I, S. 1237) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) am 14. September 1973 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan Nr. 403" ist Bestandteil dieser Satzung.
Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist auf der Planzeichnung festgesetzt.

§ 2

Das im Geltungsbereich liegende Bauland wird festgesetzt als:

(1) Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 Abs. 1; 2; 3 BauNVO

(2) Mischgebiet (MI) gem. § 6 Abs. 1; 2 BauNVO

Die Ausnahmeregelung des § 6 Abs. 3 BauNVO ist nicht Bestandteil dieser Satzung.

(3) Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Abs. 1; 2 BauNVO

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke
4. Gartenbaubetriebe

(4) Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Schießstand"

§ 3

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Festsetzungen der Planzeichnung.

§ 4

Für die Bauweise wird die Regelung des § 22 Abs. 2 BBauG (offene Bauweise) mit der Abweichung festgesetzt, daß Baukörper über 50 m Länge zulässig sind.

§ 5

Die nach § 173 Abs. 3 BBauG vom 23. Juni 1960 (BGBl. T. I, S. 341) in der z. Z. geltenden Fassung als Bebauungspläne weitergeltenden planungsrechtlichen Vorschriften - Satzung Nr. 143 betr. den Nutzungsplan für das Gebiet der Stadtgemeinde Oldenburg (Oldb) vom 20. 12. 1935 und Anlage 1 der Bauordnung für die Stadtgemeinde Oldenburg vom 20.12.1935 sowie aöle sonstigen Vorschriften, deren Gegenstände dieser Satzung widersprechen, werden aufgehoben, soweit deren Bereiche von dieser Satzung überdeckt werden.

§ 6

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 14. September 1973

Oberbürgermeister

Oberstadtdirektor

GENEHMIGT
NACH § 11 DES BUNDESBAUGESETZES
V. 23. JUNI 1960 (BGBl. T. I. S. 341) GEMÄSS
VERFÜGUNG VOM 12.11.1973
DER PRÄSIDENTEN DES NIEDERS.
VERW. BEZIRKS OLDENBURG
Oldenburg, den 13.11.1973
Im Auftrage

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 403

Der Bebauungsplan Nr. 403 wurde aufgestellt, um in verkehrsgünstiger Lage unter Beachtung der Grundsätze des Bundesbaugesetzes ein größeres, zusammenhängendes Gewerbegebiet zu erschließen. Der Flächennutzungsplan wird gleichzeitig mit dem Bebauungsplanverfahren entsprechend geändert.

Die Lage des Gewerbegebietes an dieser Stelle ist im wesentlichen durch die höhenungleiche Verknüpfungsstelle der Ammerländer Heerstraße mit der neuen Regionalautobahn (B 75) bestimmt. Mit dem Bebauungsplan wird zugleich eine Verbindungsstraße zwischen Brookweg und Ammerländer Heerstraße festgesetzt, die weitgehend anbaufrei gehalten wird und das Gewerbegebiet von dem nordöstlichen Stadtgebiet aus erschließt.
Die als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen liegen in einem künftig durch Verkehrslärm erheblich belasteten Bereich, so daß hier die Festsetzung von gewerblichen Bauflächen sinnvoll erscheint. Das Gewerbegebiet selber ist durch einen breiten öffentlichen Grünzug zwischen den bisherigen Wasserzügen Nr. 47 und 47 a gegen die östlich angrenzenden Baugebiete abgesetzt, so daß dort keine Immissionsbelastung zu erwarten ist.

Westlich des Planbereiches, jenseits der Ammerländer Heerstraße werden im Bebauungsplan Nr. 392 Bauflächen als Mischgebiet festgesetzt, so daß auch hier eine Abstufung der Nutzungsart vorgesehen ist.

Die Erschließung des Gewerbegebietes soll von der Verbindungsstraße zwischen Brookweg und Ammerländer Heerstraße aus durch eine Stichstraße mit Nebenstraßen erfolgen. Es werden gewerbliche Baugrundstücke in solcher Tiefe erschlossen, daß eine geordnete Erschließung gewährleistet erscheint.

Die Anlegung von öffentlichen Parkflächen wurde bei der Bemessung der öffentlichen Verkehrsflächen berücksichtigt.

Die Flächen beiderseits des Johann-Justus-Weges werden nach Maßgabe der tatsächlich eingetretenen Entwicklung durch entsprechende Festsetzungen beordnet.

Soweit zur Durchführung des Bebauungsplanes Grunderwerb notwendig wird, sollen freie Vereinbarungen angestrebt werden. Führen diese Verhandlungen nicht zum Erfolg, wird auf die gesetzlichen Möglichkeiten nach dem BBauG zurückgegriffen.

Die Kosten, die durch die Ausführung des Bebauungsplanes entstehen, gliedern sich wie folgt überschläglich:

A) Straßenbau (einschl. Grunderwerb, Oberflächenentwässerung der Straße, Markierung und Verkehrszeichen)

1. Gewerbegebiet	ca.	2.350.000,-- DM
2. Johann-Justus-Weg (im bebauten Bereich)	ca.	520.000,-- DM
3. Johann-Justus-Weg + Verbindungsstraße (soweit anbaufrei)	ca.	780.000,-- DM

B) Schmutzwasserbeseitigung

1. Gewerbegebiet	ca.	150.000,-- DM

C) Oberflächenentwässerung

1. Gewerbegebiet	ca.	360.000,-- DM
2. Johann-Justus-Weg (soweit bebaut)	ca.	140.000,-- DM

D) Grunderwerb für öffentliche Grünflächen ca. 2.500.000,-- DM

Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen.

Nachtrag zu B) und C):

Aufgrund weiterer Detailuntersuchungen und Planungen (wasserwirtschaftliches Verfahren für die Ofenerdieker Bäke) wurde ermittelt, daß für die Durchführung der wasserwirtschaftlichen Maßnahmen für den Bebauungsplanbereich voraussichtlich Kosten in Höhe von 2.368.850,-- DM entstehen.