

Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb)

über den Bebauungsplan Nr. 408 für Flächen südlich der Holler  
Landstraße zwischen Viktoriastraße und Drielaker Kanal  
-----

Aufgrund des § 6 der Niedersächsischen Gemeindeordnung und des  
§ 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) hat der Rat der Stadt Olden-  
burg (Oldb) folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan Nr. 408" ist Be-  
standteil dieser Satzung.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist auf der Plan-  
zeichnung festgesetzt.

§ 2

Das im Geltungsbereich liegende Bauland wird festgesetzt als:

(1) Gewerbegebiet (GE)

a) Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze  
und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für  
die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Be-  
lästigungen zur Folge haben können.
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Stellplätze und Garagen - gemäß § 12 BauNVO,
5. Gebäude und Räume für freie Berufe - gemäß § 13 BauNVO,
6. Nebenanlagen - gemäß § 14 BauNVO.

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen  
sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter;
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale,  
gesundheitliche und sportliche Zwecke.

c) Nicht zulässig sind:

Einkaufszentren, Verbrauchermärkte und Betriebe des Ein-  
zelhandels mit einer Geschoßfläche von mehr als 1.500 qm.

(2) Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)

a) Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Stellplätze und Garagen - gemäß § 12 BauNVO,
5. Räume und Gebäude für freie Berufe - gemäß § 13 BauNVO,
6. Nebenanlagen - gemäß § 14 BauNVO.

Es sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen keine Überschreitung der in den angrenzenden Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Immissionen verursachen oder deren Emissionen durch Abschirmung oder bauliche Vorkehrungen auf das zulässige Maß begrenzt werden können.

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

c) Nicht zulässig sind:

Einkaufszentren, Verbrauchermärkte und Betriebe des Einzelhandels mit einer Geschoßfläche von mehr als 1.500 qm.

Die unter (1) und (2) aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen sind im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

Dies gilt sinngemäß auch für die Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung baulicher und sonstiger Anlagen innerhalb der festgesetzten Baugebiete.

Bei Anwendung dieser Bestimmung dürfen nur städtebauliche Gesichtspunkte berücksichtigt werden.

§ 3

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise ergeben sich aus den Festsetzungen der Planzeichnung.

Ausnahme:

Im Einzelfall kann von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme zugelassen werden. Die Grundflächen-, Baumassen- und die Geschoßflächenzahl dürfen dabei nicht überschritten werden.

Mit der Ausnahmegenehmigung können von der Baugenehmigungsbehörde bezüglich der Baugrenzen, der Grenzabstände und der Stellung der Gebäude erhöhte Anforderungen gestellt werden.

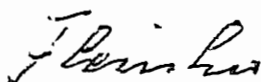
§ 4

Festsetzungen, die dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft.


§ 5

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

2900 Oldenburg (Oldb), den 5. Juni 1978

  
Fleischer  
Oberbürgermeister



  
Wandscher  
Oberstadtdirektor

**GENEHMIGT**

NACH § 11 DES BUNDESBAUGESETZES  
IN DER FASSUNG DES GESETZES VOM  
18.8.1976 (BGBl. I, S. 2256) GEMÄSS  
VERFÜGUNG VOM 12. 10. 1978

Bezirksregierung

Weser-Ems

OLDENBURG, DEN 12. 10. 1978

Im Auftrage:





## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 408

- Flächen südlich der Holler Landstraße -

### Inhaltsverzeichnis

- I. Bisheriger Rechtszustand
- II. Anlaß und Ziel der Planung
- III. Inhalt des Planes
- IV. Infrastruktur
- V. Soziale Maßnahmen
- VI. Bodenordnung, Grunderwerb und Kosten der Durchführung

### I. Bisheriger Rechtszustand

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg aus dem Jahre 1960 sind die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 408 als Industrie-  
fläche dargestellt.

Der neue Vorentwurf zum Flächennutzungsplan 1975 sieht die Flächen innerhalb des Planbereiches als Gewerbegebiet und teilweise als eingeschränktes Gewerbegebiet vor.

Die Grundstücke der Nordwestdeutschen Kraftwerke mit dem Umspannwerk Holler Landstraße und die Lagerflächen der Energieversorgung sind in dem Vorentwurf als Flächen für Versorgungsanlagen gekennzeichnet.

Ältere bzw. übergeleitete Bebauungspläne bestehen für dieses Gebiet nicht.

Lediglich für eine südwestlich angrenzende Fläche im Bereich Steenkenweg/Gleisweg gibt es seit 1968 den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 326.

Es ist beabsichtigt, diesen Bebauungsplan Nr. 326 zu ändern und für einen größeren Bereich zwischen dem Sandweg und der Eisenbahnlinie Oldenburg-Bremen den Bebauungsplan Nr. 304 aufzustellen. Die Bauflächen sollen entsprechend der Darstellung im Vorentwurf zum Flächennutzungsplan 1975 als Mischgebiet festgesetzt werden.

Die Flächen nördlich der Holler Landstraße liegen im Bereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 409. Diese größtenteils bereits gewerblich genutzten Flächen sind als Industriegebiet und teilweise als eingeschränktes Industriegebiet vorgesehen.

### II. Anlaß und Ziel der Planung

Aufgrund der starken Nachfrage nach gewerblich zu nutzenden Grundstücken in dieser verkehrsmäßig günstigen Lage an der Holler Landstraße hat der Rat der Stadt Oldenburg am 28.11.1977 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 408 beschlossen.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 408

Der Bebauungsplan soll die Erschließung und Bebauung der Flächen südlich der Holler Landstraße vorbereiten und damit die bereits seit 1960 im Flächennutzungsplan vorgesehene gewerbliche Nutzung dieser Flächen einleiten.

Der Bebauungsplan wird aus dem Vorentwurf zum Flächennutzungsplan 1975 entwickelt. Der größte Teil der Flächen innerhalb des Bebauungsplanbereiches wird entsprechend der Darstellungen des genannten Vorentwurfes als Gewerbegebiet bzw. als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

In dem Planbereich befindet sich heute noch eine größere Kleingartenanlage. Es ist beabsichtigt, diese Kleingärten an den neu entstehenden Drielaker See zu verlegen.

Ein großer Teil der Kleingartenfläche und die meisten übrigen Freiflächen wurden inzwischen von der Stadt erworben.

III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan umfaßt eine Fläche von ca. 15,00 ha. Diese Fläche gliedert sich in:

	<u>Grundstücksfläche in qm</u>
1. <u>Bauflächen</u>	
Gewerbegebiet	ca. 81.800 qm
eingeschränktes Gewerbegebiet	ca. 16.800 qm
<u>Flächen für Versorgungsanlagen</u>	
a. NWK-Umspannwerk	ca. 19.000 qm
b. EWE-Lagerflächen	ca. 14.100 qm
2. <u>Verkehrsflächen</u>	
a. Straßenflächen	ca. 5.700 qm
b. sonstige Verkehrsflächen	
Fuß- und Radwege	ca. 1.600 qm
c. Parkplatz	ca. 500 qm
3. <u>Grünflächen</u>	
Grünfläche mit Schutzwall	ca. 10.300 qm

Der ursprüngliche Bebauungsplanbereich Nr. 408 erfaßte auch die westlich und südwestlich angrenzenden Flächen bis zur Bundesbahnlinie Oldenburg - Bremen.

Es besteht zur Zeit eine Vorplanung, die die Möglichkeit aufzeigt, die Bundesbahnstrecken vom Oldenburger Hauptbahnhof in Richtung Bremen und in Richtung Osnabrück innerhalb des engeren Stadtbereiches hochzulegen. Da die in der Vorplanung dargestellte mögliche Trasse für die Hochlegung u. a. über den westlichen und südwestlichen Teil des ursprünglichen Planbereiches Nr. 408 führt, wurde, um die Planungen der Bundesbahn nicht zu beeinträchtigen, dieser alte Planbereich verkleinert. Dadurch wurde ermöglicht, daß die Planungen zur Bahnhochlegung und die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe nebeneinander weiterlaufen können.

### Nutzung

Die Bauflächen an der Holler Landstraße werden entsprechend der Darstellung im Vorentwurf zum Flächennutzungsplan 1975 als Gewerbegebiet festgesetzt. Näheres siehe Satzung und Planzeichnung.

Die Bauflächen im südlichen Planbereich werden mit Rücksicht auf das Wohnen in den südwestlich und südöstlich angrenzenden Gebieten als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Näheres siehe Satzung und Planzeichnung.

Bei den angrenzenden Wohn- und Mischgebieten im Bereich Glashüttenstraße, Drielaker Straße, Steenkenweg, Gleisweg, Wichmannsweg, Hemmelsbäcker Kanalweg und Schwanenweg handelt es sich um weitgehend bebaute Gebiete, in denen überwiegend gewohnt wird.

Als Abgrenzung und Abschirmung des Gewerbegebietes zu den angrenzenden Gebieten setzt der Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche fest. Es ist beabsichtigt, innerhalb dieser Grünfläche einen ca. 4,00 bis 6,00 m hohen bepflanzten Schutzwall anzulegen. Dieser Grünwall soll auf dem städtischen Gelände entlang der Bahnlinie Oldenburg - Bremen bis zum Grundstück der Fa. Springer weitergeführt werden.

In dem Bereich der vorhandenen Gebäude Holler Landstraße 68, 70 und 72 wird das Maß der baulichen Nutzung reduziert und der vorhandenen Bebauung angepaßt.

Es handelt sich hier um einige Wohngebäude, die bereits heute den Immissionen ausgesetzt sind, die sich aus den beiderseits der Holler Landstraße bestehenden Gewerbe- und Industriebetrieben ergeben. Diese vorhandenen Wohngebäude unterliegen in ihrem jetzigen Umfang dem Bestandsschutz.

Für den Fall, daß sich die Immissionen im Zuge der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 408 wesentlich vergrößern, werden Überlegungen mit dem Ziel, die Bewohner umzusiedeln, erforderlich.

Eine Ausweisung eines Mischgebietes für diese verhältnismäßig kleine Fläche (3 Grundstücke) und damit die Verfestigung der Wohnnutzung ist wegen der sich daraus ergebenden Einschränkungen für die Gewerbe- und Industriegebiete an der Holler Landstraße nicht zu vertreten.

Die Grundstücke der Nordwestdeutschen Kraftwerke mit dem Umspannwerk und die Lagerflächen der Energieversorgung sieht der Bebauungsplan als Versorgungsflächen vor.

### Erschließung

Die neuen gewerblichen Bauflächen zwischen der Viktoriastraße und dem Hausgrundstück Holler Landstraße 68 befinden sich im Eigentum der Stadt Oldenburg.

Bei der Erschließung und Aufteilung dieser gewerblichen Bauflächen spielt u.a. der Flächenbedarf der hier anzusiedelnden Betriebe eine große Rolle. Da aber diese Betriebe und somit auch ihr Flächenbedarf noch nicht bekannt sind, ist zum jetzigen Zeitpunkt eine Festsetzung der Erschließungsstraße nicht sinnvoll.

Die erforderliche Erschließungsstraße soll als Privatstraße gebaut werden. Im Bebauungsplan wird daher eine öffentliche Erschließungsstraße nicht festgesetzt. Dadurch wird bei der Aufteilung der Flächen und bei den entsprechenden Verkaufsverhandlungen eine größere Flexibilität gewährleistet.

Zu einem späteren Zeitpunkt, wenn die Erschließung festliegt, ist beabsichtigt, den Bebauungsplan zu ändern bzw. zu ergänzen.

Ein Vorschlag für die Erschließung ist in dem nicht verbindlichen Aufteilungs- und Erschließungsplan dargestellt. Die neue Erschließungsstraße soll auf jeden Fall gegenüber der Dalbenstraße auf die Holler Landstraße geführt werden.

Mit Ausnahme dieser Erschließungsstraße sollen keine weiteren neuen Zufahrten aus dem Gewerbegebiet auf die Holler Landstraße zugelassen werden.

Dies gilt auch für Grundstückszufahrten bzw. Grundstücksabfahrten. Die vorhandenen Zu- und Abfahrten der bereits bestehenden Gebäude und Betriebe bleiben erhalten. Sie wurden bei dem Ausbau der Holler Landstraße entsprechend eingeplant und berücksichtigt.

Zwischen dem Hemmelsbäker Kanalweg und der Holler Landstraße ist entlang des Bahndammgrabens und des Drielaker Kanals eine Fuß- und Radwegverbindung geplant. Dieser Weg verläuft teilweise innerhalb des Planbereiches. Der nördliche Teil des Weges soll durch die im Zusammenhang mit dem Drielaker See geplante Grünfläche geführt werden.

### IV. Infrastruktur

Das Gewerbegebiet verfügt über eine günstige Verkehrslage. Es ist über die Holler Landstraße mit dem städtischen Verkehrsnetz verbunden. Ferner erhält es durch den geplanten Autobahnanschluß der Holler Landstraße Verbindung mit dem überörtlichen Verkehrsnetz.

Der öffentliche Personennahverkehr befährt die Holler Landstraße.

Die Versorgung mit Wasser, elektrischer Energie und Gas wird sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das öffentliche Kanalnetz.

Der Schmutzwasserkanal in der Holler Landstraße ist bereits vorhanden.

Das Oberflächenwasser soll über Regenwasserkanäle und den öffentlichen Wasserzügen abgeleitet werden.

Grundlage für die Schmutzwasserkanalisation und Oberflächenentwässerung sind der Generalentwässerungsplan Teil A - Abwasserbeseitigung - und Teil B - Oberflächenentwässerung -.

#### V. Soziale Maßnahmen

Die vorhandenen Wohngebäude Holler Landstraße 68, 70 und 72 sind weitgehend von Gewerbe- und Industriegebieten umgeben. Sie sind bereits heute Störungen ausgesetzt, die von den vorhandenen Betrieben und Anlagen an der Holler Landstraße ausgehen. Eine wirksame Minderung der Immissionen, u.a. durch Abschirmung und dergleichen, ist hier kaum möglich.

Wenn sich die Immissionen im Rahmen der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 408 noch wesentlich verstärken, so daß sie für die Bewohner nicht mehr zumutbar sind, muß hier eine Umsiedlung eingeleitet werden. Es ist beabsichtigt, die Veränderungen der Immissionswerte gegenüber dem jetzigen Zustand gutachterlich zu erfassen, um daraus sozialplanerische Maßnahmen im Sinne des § 13 a BBauG abzuleiten.

Die dann erforderlichen Überlegungen und Maßnahmen sind zu gegebener Zeit mit den Betroffenen zu erörtern.

#### VI. Bodenordnung, Grunderwerb und Kosten der Durchführung

Eine Umlegung ist nicht notwendig. Ein großer Teil der Flächen befindet sich, wie bereits erwähnt, im Eigentum der Stadt.

Soweit zur Durchführung des Bebauungsplanes Grunderwerb notwendig ist, sollen freie Vereinbarungen angestrebt werden.

Führen diese Verhandlungen nicht zum Erfolg, wird auf die gesetzlichen Möglichkeiten nach dem Bundesbaugesetz zurückgegriffen.

Die überschläglich ermittelten Kosten, die bei Durchführung des Bebauungsplanes entstehen, gliedern sich wie folgt:

- |  |                     |
|--|---------------------|
| 1. Freimachen und Aufhöhen des Geländes, Lärmschutzwall und Bepflanzung - städtische Flächen - | ca. 2.500.000,-- DM |
| 2. Erschließungsstraße - privat - (Straßenbau, Beleuchtung, Kanalisation und Wasserversorgung) | ca. 880.000,-- DM   |
| 3. Fußwegverbindung (innerhalb des Planbereiches)  | ca. 42.000,-- DM    |
| 4. Parkplatz an der Klambecker Brücke  | ca. 62.000,-- DM    |

Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen.

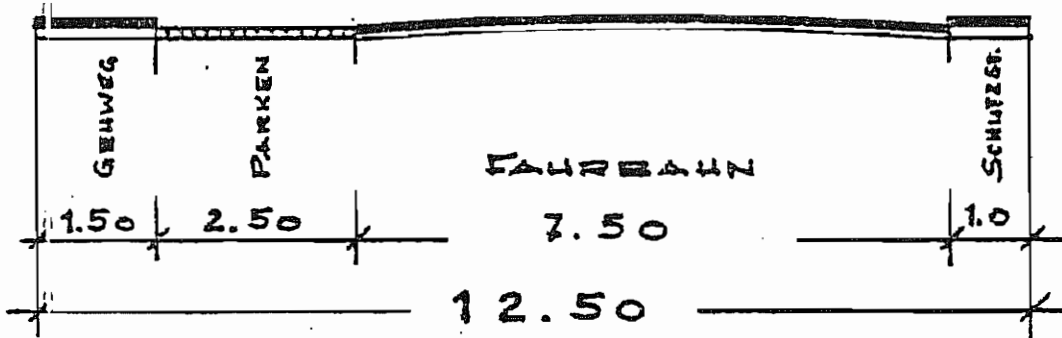
Der von der Stadt zu tragende Anteil beträgt ca. 3.484.000,-- DM

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel kann zu gegebener Zeit aus dem städtischen Haushalt erwartet werden.

Die Stadt Oldenburg hat über die Bezirksregierung Weser-Ems beim Land Niedersachsen Anträge auf Förderung aus dem Programm Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur" gestellt.



QUERPROFIL ZUR BEB' PLANSKIZZE NR. 408  
(VORSCHLAG!)



AN SCHLIESSUNGSSTR. IM GE-GEBIET HOLLER LANDSTR.

30.11.77