

Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb)

betreffend den Bebauungsplan Nr. O-410 für Flächen zwischen der Holler Landstraße, der Autobahn A 29, der Hunte und dem Hemmelsbäker Kanal

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

§ 1

Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan Nr. O-410" 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 1 (GE 1)

a) Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Stellplätze und Garagen - gem. § 12 BauNVO,
5. Gebäude und Räume für freie Berufe - gem. § 13 BauNVO,
6. Nebenanlagen - gem. § 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 Einzelhandels mit einer Geschoßfläche von mehr als 800 m².

Es sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen keine Schädigungen an der Baumsubstanz des Blankenburger Holzes hervorrufen.

(2) Gewerbegebiet 2 (GE 2) und eingeschränktes Gewerbegebiet 2 (GEe 2)

a) Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Stellplätze und Garagen - gem. § 12 BauNVO,
5. Gebäude und Räume für freie Berufe - gem. § 13 BauNVO,
6. Nebenanlagen - gem. § 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 und Verbrauchermärkte mit einer Geschoßfläche von mehr als 800 m².

Es sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen keine Schädigungen an der Baumsubstanz des Blankenburger Holzes hervorrufen.

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet 2 (GEE 2) sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen keine Überschreitung der in dem angrenzenden, landwirtschaftlichen Gebiet mit Wohnnutzung zulässigen Immissionen verursachen oder deren Emissionen durch Abschirmung oder bauliche Vorkehrungen auf das zulässige Maß begrenzt werden können.

(3) Industriegebiet (GI)

a) Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagernplätze und öffentliche Betriebe, soweit sie wasserstraßenabhängig sind,
2. Tankstellen,
3. Stellplätze und Garagen - gem. § 12 BauNVO,
4. Gebäude und Räume für freie Berufe - gem. § 13 BauNVO,
5. Nebenanlagen - gem. § 14 BauNVO.

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Es sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen keine Schädigungen an der Baumsubstanz des Blankenburger Holzes hervorrufen.

Die unter (1), (2) und (3) 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 unzumut-

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

Bei der 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.

§ 4

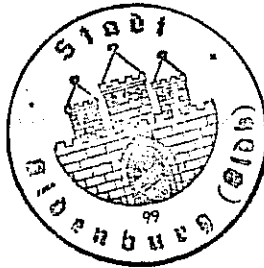
Festsetzungen, die dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft.

§ 5

Die Satzung wird mit Bekanntmachung der Genehmigung rechtsverbindlich.

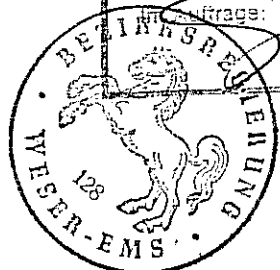
Oldenburg (Oldb), den 16.03.1981

Fleischer
Fleischer
Oberbürgermeister



Otter
Otter
Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 des BBauG in der z. Zt. geltender Fassung mit Verfügung vom 23.12.1981 : 309.6-21102-03/C-470 mit / ~~—~~ Auflage genehmigt worden.
Oldenburg, den 23.12.1981
Bez. Dir. Wasser-Ems,
Auftrags: *u be*



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 0-410 - Osthafen

Grundlage:

- a) BBauG
 - b) BauNVO
 - c) NGO
- in letztgültiger Fassung.

Als Planunterlage dient eine Karte im Maßstab 1 : 1000, die vom Katasteramt Oldenburg nach dem neuesten Stand angefertigt wurde. Die Planzeichnung des Bebauungsplanes ist dann fototechnisch maßstabsgerecht auf den Maßstab 1 : 2000 verkleinert worden.

Inhalt

- 1.0 Planaufstellung
- 2.0 Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 3.0 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
- 4.0 Bestandsaufnahme
 - 4.1 Einfügung in die Bebauungsplanung der Gemeinde
 - 4.2 Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 5.0 Inhalte des Bebauungsplanes
 - 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
 - 5.2 Art und Gestaltung der Grünflächen
 - 5.3 Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft
 - 5.4 Verkehrsflächen
 - 5.5 Versorgungsleitungen
 - 5.6 Flächen für die Beseitigung von Abwasser
 - 5.7 Festsetzung der Höhenlage
 - 5.8 Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen und Planungen
- 6.0 Städtebauliche Übersichtsdaten
- 7.0 Kosten der Durchführung
- 8.0 Verwirklichung des Bebauungsplanes
 - 8.1 Bodenordnung
 - 8.2 Sozialplan

1. Planaufstellung

Der Rat der Stadt Oldenburg faßte am 19. 11. 1979 den Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan O-410. Grundlage für diesen Bebauungsplan ist die am 19. 11. 1979 beschlossene Verfahrenseinleitung zur Änderung Nr. O-115 des Flächennutzungsplanes, das Regionale Raumordnungsprogramm 1976 für den Verwaltungsbezirk Oldenburg und ein gemäß § 14 NROG durchgeführtes Raumordnungsverfahren für einen Teilbereich des Planungsgebietes.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren ist ein Grünordnungsplan erstellt worden, wonach die Stadt Oldenburg beabsichtigt, die landschaftspflegerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu realisieren.

2. Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Bebauungsplangebiet liegt im Osten der Stadt an der Hunte und wird folgendermaßen begrenzt:
Im Norden: durch die nördliche Uferlinie der Bundeswasserstraße Hunte,
im Westen: durch die östliche Uferlinie des Hemmelsbäker Kanals,
im Süden: durch die südliche Grenze der Holler Landstraße (L 66),
im Osten: durch den westlichen Böschungsfuß des Autobahndammes der BAB A 29.

Die Lage des Plangebietes innerhalb der Stadt Oldenburg ist in der Übersichtskarte auf dem Bebauungsplan gekennzeichnet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch eine Grenze in der Planzeichnung besonders kenntlich gemacht.

3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Nach dem Entwurf des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen (Entwurf 1980) sind Oberzentren - Oldenburg ist eines von den 7 Oberzentren des Landes Niedersachsen - Schwerpunkte für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten. Auch nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Verwaltungsbezirk Oldenburg von 1976 hat Oldenburg die besondere Entwicklungsaufgabe "Gewerbliche Wirtschaft" zu erfüllen. Dabei sind die Standortvorteile, u. a. günstige Anschlußmöglichkeit an Hauptverkehrsstraßen und Binnenwasserstraßen, zu nutzen. Das bedeutet bauleitplanmäßige Sicherung und Erschließung von Flächen für wassergebundene Industriebetriebe und Umschlagbetriebe an der unteren Hunte sowie für Gewerbebetriebe am überörtlichen Verkehrsnetz. Oldenburg verfügt über keine weiteren Standorte mit derartigen Standortvorteilen. Zu den Industrie- und Gewerbegebietsstandorten des Bebauungsplanes Nr. 410 bietet sich keine andere Alternative an.

- 3 -

Wohngebiete werden durch erhöhtes Verkehrsaufkommen an diesem Standort nicht belästigt. Auch durch evtl. auftretende Emissionen von Industrieanlagen werden durch die in Oldenburg vorherrschenden Süd-Westwinde Hauptwohngebiete weniger beeinträchtigt als bei einer anderen Standortwahl. d. h., Konflikte zwischen der Wohnnutzung und der gewerblichen Nutzung können weitgehend ausgeschlossen werden.

Wesentliches Ziel und wesentlicher Zweck des Bebauungsplanes ist daher die Festsetzung

- von Industrie- und Gewerbegebieten an der unteren Hunte (Osthafen I), wobei für wassergebundene Betriebe eine Hafenanlage an der unteren Hunte vorgesehen ist.
- von Gewerbebetrieben an der Holler Landstraße Bereich Autobahnab- und -zufahrt A 29 Holler Landstraße (Osthafen III). Hier ist auch eine Einschränkung der gewerblichen Nutzung im südlichen Teil zugunsten der Einzelhäuser südlich der Holler Landstraße vorgesehen.

Die Stadt Oldenburg verfolgt mit der Ausweisung und Entwicklung der beiden Osthafenbereiche das Ziel, für die Eigenentwicklung Oldenburger Betriebe und für die Neuansiedlung ausreichend und möglichst umgehend Flächen bereitzustellen und zu erschließen, um eine ausgeglichene Wirtschaftsstruktur zu erreichen, d. h., durch Ansiedlung von Industriebetrieben zusätzliche Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe zu schaffen. Ein weiterer Grund ist die Bereitstellung von Flächen für Betriebe, die aus der Innenstadt und aus Wohngebieten auszulagern sind.

Die Wirtschaftsstruktur der Stadt Oldenburg im Mittelpunkt einer überwiegend agrarwirtschaftlich orientierten Region ist überdurchschnittlich stark bestimmt durch die öffentlichen Dienststellen, das private Dienstleistungsgewerbe sowie den Groß- und Einzelhandel, d. h., der "tertiäre Wirtschaftsbereich" ist dem "produzierenden Bereich" deutlich überlegen.

Für die Stadt Oldenburg stellt sich die Aufgabe, eine ausgeglichene Wirtschaftsstruktur zu erreichen, aus dem Stadtgebiet auszusiedelnde Betriebe an einem anderen Standort im Stadtgebiet zu halten und ihnen die Expandierung zu ermöglichen sowie durch Ansiedlung neuer produzierender Betriebe Arbeitsplätze zu schaffen. Die Stadt Oldenburg ist verpflichtet, für die gesichert eintretende Zunahme der Zahl der erwerbstätigen Einwohner eine Arbeitsplatzvorsorge zu betreiben, um so einer Erhöhung der jetzt schon fast 1 % über dem Bundesdurchschnitt liegenden Arbeitslosenquote entgegenzuwirken. Die zügige Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebieten ist daher für die Gesamtstadt von besonderer Bedeutung, zumal im wesentlichen

- 4 -

- 4 -

ein über das vorhandene Flächenangebot hinausgehender Bedarf der Wirtschaft, insbesondere auch an Flächen für die Neu- und Aussiedlung wassergebundener Industrie- und Umschlagbetriebe vorliegt. Schon im Landesraumordnungsprogramm von 1976 wird auf den Bedarf und die Sicherung gewerblicher Bauflächen für wassergebundene Betriebe hingewiesen.

Die Gewerbe- und Industriegebiete sind in dem vorgesehenen Umfang mit 63 ha und in der jetzigen Form erforderlich. Dies ergibt sich aus dem Flächenbedarf für die Auslagerung und Erweiterung umsiedlungswilliger Oldenburger Betriebe und aus Anfragen und Vormerkungen auswärtiger Firmen, die sich im Osthafenbereich ansiedeln möchten. Die Flächenreservierungen aufgrund der mit den Firmen geführten Gespräche übersteigen bereits den Ansiedlungsbereich Osthafen I, so daß ohne den Ansiedlungsbereich Osthafen III keine städtischen Reservierungsflächen mehr zur Verfügung stehen.

Außerhalb des Bebauungsplanbereiches Nr. 410 verfügt die Stadt derzeit nur noch über Flächen im Gewerbegebiet Tweelbäke, die an Betriebe bereits vergeben worden sind.

Der darüber hinausgehende Bedarf an gewerblichen Bauflächen für die gesamte Stadt Oldenburg wird im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan 1980 dargelegt.

Vorverträge bzw. Absichtserklärungen der interessierten Betriebe liegen nicht vor und werden auch nicht abgeschlossen, da die Firmen zu solchen Verpflichtungserklärungen nicht bereit sind. Die anzusiedelnden Firmen wollen konkret und endgültig wissen, wann und wo sie angesiedelt werden und in welchem Zeitraum sie ihre langfristig geplanten Investitionen verwirklichen können. Diese Sicherheit wird ihnen durch Vorverträge, die immer mit einer Auflösungsklausel versehen sein müßten, nicht gegeben.

Im Erschließungsbereich des Industriegebietes nördlich der Planstraße A werden ausschließlich wassergebundene Betriebe angesiedelt. Im Gewerbegebiet südlich der Planstraße A ist aufgrund der Standortvorteile ebenfalls beabsichtigt, überwiegend wassergebundene Betriebe anzusiedeln. Bezüglich des Gewerbegebietes Osthafen III ist eine Ansiedlung von wassergebundenen Betrieben nicht möglich. Dieser Bereich liegt aber unmittelbar an der Autobahnabfahrt Oldenburg - Hafen und wird wegen seines attraktiven Verkehrsanschlusses unbedingt für Betriebsansiedlungen benötigt.

Die Entwicklung in den letzten Jahren gibt der Verwaltung Recht in der Annahme, daß im Gegensatz zu den vorhergehenden Jahren die Zunahme des produktiven Gewerbes in Oldenburg durch eine

- 5 -

verstärkte Ausweisung von Gewerbegebieten beschleunigt werden kann. Die positive Wirtschaftsentwicklung Oldenburgs hat dazu geführt, daß die Zahl der Industriebeschäftigten in der Stadt im Vergleich zum Landesdurchschnitt stärker zugenommen und daß das Bruttoinlandprodukt, also die wirtschaftliche Leistungskraft unserer Stadt in den letzten Jahren stärker als im Bundesdurchschnitt angewachsen ist.

Bei der Ausweisung der Industrie- und Gewerbegebiete werden Belange der natürlichen Gegebenheiten der Landschaft, der Landschaft als Erholungsraum sowie des Landschaftsschutzes berührt. Es sind deshalb im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen worden, die Maßnahmen zur Erhaltung und Sicherung dieser Belange möglich machen, u. a. ist für das Blankenburger Holz eine angemessene Freifläche durch Festsetzung von Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen gesichert. Diese Freifläche kann über die landwirtschaftliche Fläche südlich der Holler Landstraße Verbindung aufnehmen zum Drielaker See einerseits und zu den landwirtschaftlichen Flächen nördlich der Hunte und östlich der A 29.

4. Bestandsaufnahme (Situation)

4.1 Einfügung in die Bebauungsplanung der Stadt - Bestehende Rechtsverhältnisse - Bebauungspläne -

An den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes grenzen:

- im Westen der im Verfahren befindliche Bebauungsplan Nr. O-409 mit einer beabsichtigten Ausweisung von Industriegebieten (G I),
- im Südwesten der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. O-408 mit der Ausweisung von einem Gewerbegebiet (GE),
- im Norden, Osten und Süden Bereiche, für die z. Z. keine Bebauungspläne bestehen. Der Flächennutzungsplanentwurf weist diese Bereiche als Flächen für die Landwirtschaft aus.

Landschaftsschutzgebiete

Die Fläche des Blankenburger Holzes im Geltungsbereich des B-Planes Nr. O-410 ist ein Teil des Landschaftsschutzgebietes Nr. OL-S-53

Raumordnungsverfahren

Für eine Teilfläche des Bebauungsplanes wurde bereits 1977 ein Raumordnungsverfahren durchgeführt. Dieses stellt fest, daß bei Beachtung der vorgelegten technischen Hinweise der beteiligten

Träger öffentlicher Belange und Beachtung bestimmter Auflagen der Landschaftspflege (Landschaftspflegeplan/Grünordnungsplan) das Planungsvorhaben Osthafen den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegensteht.

4.2 Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca. 175 ha, und die gegenwärtige Flächennutzung gliedert sich wie folgt:

- a) 20,3 ha Wald des Blankenburger Holzes,
- b) 32,7 ha mit Sand aufgespülte Fläche nordöstlich des Holzes,
- c) 26,2 ha tiefliegende Weiden westlich des Klosterholzweges,
- d) 2,6 ha hoch gelegene Ackerfläche zwischen Holz und altem Deich,
- e) 11,5 ha Feuchtwiesen (Überschwemmungsfläche) zwischen Hunte- und altem Deich westlich des Autobahndammes,
- f) 32,2 ha Weideland zwischen dem Blankenburger Holz und Neuer Weg,
- g) 5,9 ha Acker- und Weideland zwischen Neuer Weg und Holler Landstraße,
- h) 15,7 ha Acker- und Weideland zwischen Blankenburger Holz und Holler Landstraße,
- i) ca. 11,5 ha Wasserfläche der Hunte
- j) ca. 16,5 ha Restflächen für Straßen, Wege und Deiche, Gärten (Bestandsaufnahme 1980).

Natürliche Gegebenheiten

Im Übergangsbereich vom Moor zu Marsch- und Geestlandschaft sind im Planungsgebiet vorwiegend Übergangs- und Flachmoorzonen sowie Ausläufer eines Sandrückenansatzes anzutreffen. Die Moorflächen sind kultiviert und werden landwirtschaftlich genutzt. Das Gebiet an der unteren Hunte gehört zu den tiefstgelegenen Flächen im Stadtgebiet, die Blankenburger Mark liegt zwischen 0,5 und 1,25 m über NN und steigt von der Hunte aus nach Süden leicht an. Gravierende natürliche Höhenunterschiede innerhalb des Bebauungsplangebietes sind nicht vorhanden. Das Plangebiet, das im Übergangsbereich von der Geest- zur Marschlandschaft liegt, weist eine abwechslungsreiche Vegetation auf. Beim Blankenburger Holz handelt es sich um einen Laubmischwald mit Eichen, Rotbuchen und geringen Anteilen an Sandbirken, Ebereschen und Zitterpappeln. An den Rändern, im Übergangsbereich zu feuchteren Moorböden, befindet sich Erlenbruch.

- 7 -

Das Planungsgebiet wird zur Hunte entwässert. Die Auswertung von Peilbrunnenbeobachtungen hat ergeben, daß der Grundwasserstrom großräumig von der Hunte in Richtung Klostermoorgraben fließt. Der Grundwasserspiegel liegt nach Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes Brake zwischen 0,5 m bis 2 m unter Gelände. Die Beobachtungen der Peilbrunnen bestätigen in etwa diese Aussage. Aus den Boden- und Grundwasserverhältnissen ist zu schließen, daß bauliche Eingriffe, die den Grundwasserspiegel absenken, Auswirkungen auf die Vegetation haben können.

Das Blankenburger Holz mit den angrenzenden Feuchtgebieten beidseitig der Hunte wird als ein wichtiges Brut- und Nahrungsgebiet vieler Vogelarten angesehen, d. h., der Planbereich ist unter ornithologischen Gesichtspunkten als wertvoll einzuschätzen. Bei der geplanten industriellen und gewerblichen Entwicklung ist eine Veränderung der Pflanzen- und Tierwelt im Laufe der Zeit nicht auszuschließen.

Anthropogene Gegebenheiten

Der größte Teil des Bebauungsplangebietes wird als Grün- bzw. Weideland genutzt. Das noch vorhandene Überschwemmungsgebiet zwischen Hunte und Klosterholzweg ist nur als Grünland extensiv nutzbar. Ackerbau ist lediglich auf den höher gelegenen Flächen und südlich des Klosterholzweges möglich und wird dort auch partiell betrieben.

Generell sind die Flächen südlich des Deiches nach der agrarstrukturellen Vorplanung für die Stadt Oldenburg (1972) als Agrargebiet II, also das Gebiet mit günstiger und entwicklungsfähiger Betriebs- und Produktionsstruktur, eingeschätzt und für die Landwirtschaft wertvoller als die Polderflächen, die laut agrarstruktureller Vorplanung ein landwirtschaftliches Problemgebiet sind.

Im Südosten des Bebauungsplangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb und zwei Wohnhäuser. Weitere Siedlungen bzw. weitere Gebäude sind im Gebiet nicht vorhanden. Angeschlossen an das Verkehrsnetz ist das B-Plangebiet durch die Holler Landstraße (L 66) und die BAB A 29.

Das Waldgebiet des Blankenburger Holzes ist Teil eines für die Stadt wichtigen Grünzuges, der die Gebiete östlich der Autobahn und nördlich der Hunte (Fußgängerbrücke) mit dem Stadtteil Osternburg verbindet. Für Erholungs- und landwirtschaftliche Zwecke ist das Gebiet durch den Klosterholzweg, Blankenburger Weg und Neuen Weg erschlossen.

Das Blankenburger Holz ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Die Grenze des Schutzgebietes ist identisch mit dem

- 8 -

jetzigen Waldrand. Durch den Bau der BAB A 29 wurde das Holz in seinem natürlichen Flächenzusammenhang zerschnitten und an den Rändern zur Autobahn durch die vorübergehenden Grundwasserabsenkungen während des Dammbaues geschädigt.

Durch das Bebauungsplangebiet verlaufen mehrere Versorgungsleitungen:

- Parallel zur L 66 verläuft eine 20-KV-Leitung,
- Eine 110-KV-Leitung besteht im westlichen Teil des Planungsgebietes und verläuft weiter über die Hunte Richtung Ohmstede.
- Im westlichen Teil des Gebietes ist eine Fernmeldeleitung vorhanden.
- Eine Ferngasleitung liegt an der Nordostkante der Aufspülungsfläche. Sie verläuft durch das Blankenburger Holz und dann parallel zum Blankenburger Weg.
- Ein Kabel der Wasser- und Schiffahrtsdirektion befindet sich an der Nordseite der Holler Landstraße.

Durch die Lage der vorhandenen Strom-, Gas- und Postleitungen sind einige Bereiche im Gebiet nur eingeschränkt nutzbar, d. h., Auflagen für die bauliche Nutzung (Sicherheitsabstände, Bauhöhen usw.) müssen berücksichtigt werden.

5. Inhalte des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan sieht eine Nutzungsaufteilung zwischen Industrie-, Gewerbe-, Erschließungs-, Grün-, landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Flächen vor.

Die Industrie- und Gewerbegebiete liegen zwischen Hunte und Blankenburger Holz (Osthafen I) sowie nördlich der Holler Landstraße zwischen Autobahn und Blankenburger Weg (Osthafen III). Nördlich der Industrieflächen ist der Bau eines Parallelhafens vorgesehen. Die planungsrechtliche Festsetzung der Verbreiterung der Hunte zugunsten dieser Hafenanlage erfolgt über die Vorschriften des Bundeswasserstraßengesetzes. Diese Hafenanlage bietet sich aufgrund der örtlichen Verhältnisse sowie aus Kostengründen besonders an. Für die Bemessung der Hafenanlage ist das Regelschiff der Wasserstraßen-Klasse IV (Europaschiff) zugrundegelegt worden. Die Länge der Kaianlagen ist mit 800 m geplant. Ein Wendepplatz mit einem Durchmesser von 120 m wird an der Einfahrt zum Bauhafen des Wasser- und Schiffahrtsamtes angelegt.

Grün-, land- und forstwirtschaftliche Flächen sind als zusammenliegender Bereich, der Teil eines stadtreionalen Grünzuges für die Naherholung ist, festgesetzt. Gewerbliche

Nutzungsabstufungen sowie die Lage und Funktion von Grünbereichen dienen dem Schutz des Blankenburger Holzes. Das Blankenburger Holz wird nicht von oberirdischen Erschließungsmaßnahmen zugunsten der Gewerbe- und Industrie-flächen durchquert.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Der Bebauungsplan sieht zwischen Hunte und Mittelerschließung die Ausweisung von Industriegebieten vor. Es werden hier nur wasserstraßenabhängige Betriebe zugelassen. Darunter sind solche Betriebe zu verstehen, deren Betriebszweck wesentlich auf die Benutzung der Bundeswasserstraße angewiesen ist (z. B. Umschlag von Baustoffen u. Futtermittel).

Die Maße der baulichen Nutzung und die Bauweise ergeben sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- es ist gem. § 17 BauNVO die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Baumassenzahl (BMZ) von 9,0 festgesetzt,
- es ist Sonderbauweise festgelegt, die Gebäudelängen über 50 m zuläßt; Abstandsregelungen werden nach § 7 NBauO getroffen.

Zwischen der Mittelerschließung und dem Blankenburger Holz entlang des Klosterholzweges sieht der Bebauungsplan die Ausweisung von Gewerbegebieten (GE 1) vor. Das ca. 1,4 km lange Gewerbeband wird durch eine 30 m breite Schutzpflanzung entlang des Blankenburger Weges abgegrenzt und intern durch ebenfalls 30 m breite Pflanzstreifen gegliedert.

Die Maße der baulichen Nutzung und die Bauweise sind im Bebauungsplan folgendermaßen angegeben:

- Für diese Gewerbeflächen ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 2,4 festgesetzt,
- In einem Streifen von ca. 50 m Breite zur Schutzbepflanzung am Blankenburger Holz ist eine Bauhöhenbegrenzung von 15 m über Terrain festgesetzt, damit die gewerblichen Bauten in der Nähe des Blankenburger Holzes den Baumbestand nicht überragen.
- Es ist für diese Flächen Sonderbauweise festgelegt; Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

Im südöstlichen Teil des Bebauungsplangebietes zwischen Autobahn A 29, Holler Landstraße und Blankenburger Weg ist ein weiteres Gewerbegebiet (GE 2) vorgesehen (Osthafen III). An der Holler Landstraße, gegenüber dem südlichen Teil des Planbereiches, stehen mehrere Wohnhäuser. Der Bereich zwischen Holler

- 10 -

Landstraße, Neuer Weg (Eichenallee) und Autobahnauffahrt ist deshalb als ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt (GEE 2) Hier sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen keine Überschreitung der in den angrenzenden, landwirtschaftlichen Gebiet mit Wohnnutzung dienenden Gebiet zulässigen Immissionen verursachen oder deren Emissionen durch Abschirmung oder bauliche Vorkehrungen auf das zulässige Maß begrenzt werden können.

Die Maße der baulichen Nutzung und die Bauweise im Gewerbegebiet GE 2 sind im B-Plan wie folgt angegeben:

- Für diese Flächen wird ebenfalls das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, d. h., eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,4.
- Es ist für diese Flächen ebenfalls Sonderbauweise festgelegt, Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

In den Gewerbegebieten (GE 1 und GE 2) sind Einkaufszentren und Verbrauchermärkte mit einer Geschoßfläche von mehr als 800 qm nicht zulässig.

Die Flächen im B-Plan Nr. O-410 Osthafen sind vorwiegend für Gewerbe des produzierenden Bereiches vorbehalten. Kleine Verbrauchermärkte zur Eigenversorgung dieser Flächen sind deshalb zulässig.

Einschränkungen hinsichtlich der Ansiedlung besonders umweltschädlicher Betriebstypen im Bereich des Blankenburger Holzes sind durch die Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes gegeben.

Danach sind Menschen, Tiere, Pflanzen und andere Sachen vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen bzw. ist dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen, die im besonderen Maße geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen bzw. die Allgemeinheit und die Nachbarschaft gefährden, bedürfen einer Genehmigung durch eine staatliche Stelle (Gewerbeaufsichtsamt).

Bei einer Genehmigung von Betrieben ist davon auszugehen, daß schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft nicht hervorgerufen werden dürfen. Im Einzelfall ist die Zulässigkeit durch ein Gutachten durch den anzusiedelnden Betrieb nachzuweisen.

5.2 Art und Gestaltung der Grünflächen

5.2.1 Grünordnungsplan

Der Rat der Stadt Oldenburg faßte am 19. 11. 1979 den Beschluß, parallel zum Bebauungsplan einen Grünordnungsplan als Beiplan aufzustellen und der Begründung zum Bebauungsplan beizufügen.

Die Aussagen des Grünordnungsplanes erfolgen auf der Grundlage der Festsetzungen im Bebauungsplan und betreffen konkrete Gestaltungsmaßnahmen für die vorgesehenen Grünflächen im Planungsgebiet.

Bei der Aufstellung dieses Grünordnungsplanes werden in landschaftsplanerischer Hinsicht drei Hauptziele verfolgt:

- a) Die im Planungsgebiet vorh. Bestandteile der Umwelt, wie Wald, feuchte Wiesen, Gewässer, in ihrem natürlichen Wirkungsgefüge bei der Durchführung der Baumaßnahmen soweit wie möglich zu erhalten,
- b) diese Bestandteile der Landschaft durch einen Katalog geeigneter Schutz- und Pflegemaßnahmen langfristig zu sichern und
- c) sie für die Erholungsnutzung der Bevölkerung größtenteils zugänglich zu machen.

Ausgehend von einer Bestandsaufnahme und Bewertung der naturräumlichen Gegebenheiten macht der Grünordnungsplan folgende Gestaltungs- und Nutzungsvorschläge:

Erhaltung eines Grünzuges für die Erholung und den Landschaftsschutz

Durch die vorgeschlagene Nutzungsverteilung bleibt eine Grünachse erhalten, die von den landwirtschaftlichen Flächen südlich und nördlich der Holler Landstraße, über das Blankenburger Holz und das Rückhaltebecken bis an die nördlich der Hunte liegenden Überschwemmungsflächen reicht.

Eine Verbindung über die Hunte zu diesen Bereichen ist für den Erholungsverkehr über die Huntebrücke möglich.

Somit ist eine Grünverbindung von den Wohngebieten Osternburgs zur Klostermark und dem Freizeitbereich Bornhorst gesichert.

Für die Vogelwelt bleiben extensiv genutzte Flächen als Übergänge zu den Feuchtgebieten nördlich der Hunte und zu den Landwirtschaftsflächen südlich der Holler Landstraße erhalten.

Das Blankenburger Holz

Die Waldfläche des Blankenburger Holzes wird in der gegenwärtigen Flächenausdehnung erhalten und im Nordosten um ein ca. 2,6 ha großes Gelände ergänzt, das mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden soll. Sowohl der Nutzungszustand als auch die Zugänglichkeit des Blankenburger Holzes sind im wesentlichen beizubehalten.

Feuchtgebiet

Im Nordosten des Planungsgebietes (zwischen Hunte und Aufforstung) ist ein ca. 11,5 ha großes Feuchtgebiet zu erhalten. Dieses Feuchtbiotop ist vorwiegend der heimischen Flora und

- 12 -

Fauna vorbehalten und für die Erholungssuchenden nur optisch wirksam. Es ist durch die Festlegung als Überschwemmungsgebiet für die Landwirtschaft nur bedingt nutzbar und ist deshalb ebenso wie die Feuchtgebiete nördlich der Hunte ein wertvolles Nahrungsgebiet für die Vogelwelt.

Das Feuchtgebiet ist Bestandteil eines geplanten Landschaftsschutzgebietes und so können Bestimmungen über entsprechende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen in der Landschaftschutzverordnung aufgenommen werden.

Oberflächenentwässerung

Durch verschiedene Maßnahmen (Autobahn, Entwässerungsgräben, Aufspülungen) in der Umgebung des Blankenburger Holzes sind offensichtlich bereits Veränderungen des Grundwasserspiegels erfolgt. Um hier genaue Erkenntnisse zu gewinnen und um daraus entsprechende Maßnahmen bezüglich der Oberflächenentwässerung entwickeln zu können, sind mehrere Peilbrunnen im Bereich des Blankenburger Holzes eingebaut sowie eine "Gutachterliche Stellungnahme zur hydrologischen Situation im Blankenburger Holz" vom Niedersächsischen Forstplanungsamt Wolfenbüttel erstellt worden.

Grünordnungsmaßnahmen in den Gewerbebereichen

Die Gebiete für Industrie entlang der Hunte werden von den Gewerbegebieten durch die Haupterschließung getrennt. Die Industrieflächen liegen durchschnittlich 200 m vom Rand des Blankenburger Holzes und dem nördlich angrenzenden Feuchtgebiet entfernt.

Die Hafenkaje entlang der Hunte soll bis an das Gewerbegebiet im Nordosten heranreichen. Im östlichen Anschluß wird ca. auf 200 m Länge bis zum Feuchtbiotop eine Grünanlage als Sichtschutzstreifen festgesetzt.

Im Westen des Planungsgebietes am Hemmelsbäcker Kanal soll ein Grünbereich den Zugang für Angler und Spaziergänger zur Hunte ermöglichen. Das Gewerbeband südlich der Mittelerschließung wird durch einen durchgehenden, ca. 30 m breiten Schutzstreifen vom Blankenburger Holz getrennt und intern durch (ebenfalls 30 m breite) Schutzstreifen gegliedert. Die Pflanzstreifen dienen dem Immissions- und Sichtschutz und gliedern die Gewerbeflächen im Bereich des Blankenburger Holzes.

Die Gewerbeflächen zwischen Autobahn, Holler Landstraße und Blankenburger Holz werden ebenfalls durch 20 - 30 m breite Schutzbepflanzungen eingegrünt.

Die Eichen entlang des Neuen Weges (Eichenallee) sollen als Naturdenkmal gesichert werden.

- 13 -

Beidseitig des Neuen Weges ist ein 20 m breiter Schutzstreifen anzulegen. Um den Alleecharakter optisch hervorzuheben, sollen die Lücken in der Eichenallee ergänzt, die Eichen von Unterwuchs freigeschlagen und beidseitig ein 10 m breiter Rasenstreifen zwischen Weg und den 10 m breiten Schutzbepflanzungen zu den Gewerbeflächen hin angelegt werden. Bei dem Bau der Erschließungsstraße werden voraussichtlich 1 - 2 Eichen gefällt werden müssen.

5.2.2 Ausweisung der Grünflächen

Die im Grünordnungsplan aufgeführten Bereiche sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG im Bebauungsplan folgendermaßen festgesetzt:

- die Grünstreifen entlang des Blankenburger Weges, des Klosterholzweges, der Holler Landstraße, des Hemmelsbäcker Kanals, der Eichenallee (Neuer Weg), der Industrie- und Gewerbegebiete als 'öffentliche Grünflächen', Pflanzstreifen bzw. Verkehrsgrün.

5.3 Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BBauG) festgesetzt:

1. der Bereich zwischen Klosterholzweg, Blankenburger Holz, Blankenburger Weg und Holler Landstraße (11,8 ha),
2. der Bereich zwischen Blankenburger Holz, Autobahndamm A 29 und dem Schutzstreifen an der Nordseite des Gewerbegebietes GE II (Osthafen III) (11,5 ha),
3. der Bereich zwischen Hunte, BAB A 29, Blankenburger Holz und Gewerbefläche (14,5 ha),
4. der Bereich zwischen Holler Landstraße, Autobahnauffahrt zur A 29 und dem Gewerbegebiet Osthafen III (0,5 ha).

Das Blankenburger Holz und eine nördlich angrenzende zur Aufforstung vorgesehene Fläche wird als Fläche für die Forstwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Ziff. 18 BBauG) festgesetzt.

Die land- und forstwirtschaftlichen Flächen sind wichtiger Bestandteil des das Planungsgebiet durchlaufenden Grünzuges.

5.4 Verkehrsflächen

Die Größe der ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiete des Bereichs Osthafen I erfordert die Anlage von zwei von der Holler Landstraße abzweigenden Erschließungsstraßen (Planstraße A u. C). Außerdem ist für den Fall, daß eine der Erschließungsstraßen blockiert ist (Unfälle), eine zweite Anbindung an das Gebiet unbedingt erforderlich.

Die Planstraße A als sog. Mittelerschließung berücksichtigt die Lage der 110 kV-Freileitung; die Flächen unter bzw. neben der Hochspannungsleitung kommen für bauliche Nutzungen nur begrenzt in Frage.

Der Hafenanleger wird über zwei Zufahrten, eine im Eingangsbereich zum Gebiet (Planstraße B) und eine im Mittelteil (Planstraße C) erreicht.

Das vorgesehene Gewerbegebiet zwischen Autobahn, Holler Landstraße und dem Blankenburger Holz (Osthafen III) wird über den südlichen Teil des Blankenburger Weges erschlossen.

Die Erschließung des Bereiches südlich der Eichenallee (Neuer Weg) wird durch eine Verbindung aus dem nördlichen Teilgebiet entlang des Autobahndammes gewährleistet (Planstraße D).

Das Erschließungssystem sowie der Knotenpunkt an der Holler Landstraße/Planstraße D sind so angelegt worden, weil

- die Eichenallee nicht durch eine Erschließungsstraße im mittleren Bereich durchschnitten werden sollte.
- Die Trassenführung der Planstraße "D" durch Zwangspunkte bestimmt wird.
- Ebenfalls eine flexible Handhabung der Größenordnung der Gewerbegrundstücke gegeben ist.

Der Blankenburger Weg und große Teile des Klosterholzweges bleiben für die Erschließung der Grünflächen für den Erholungsverkehr sowie für den Anliegerverkehr bestehen und werden durch eine Anbindung am südlichen Rand des Blankenburger Holzes ergänzt. Als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung werden im einzelnen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG festgesetzt:

- die Gleisanlagen entlang der Mittelerschließung und bis an die Hafenstraße,
- die Hafenstraße.

5.5 Versorgungsleitungen

Die 110-KV-Freileitung bleibt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen. Eine Einschränkung des Hafenbetriebes ist im Bereich der Hochspannungsleitung gegeben. Der Schutz-

- 15 -

bereich der Freileitung unterliegt gem. der VDE-Vorschrift O210/5.69 einer Bauhöhenbeschränkung. Bauanträge für Vorhaben im Schutzbereich sind der NWK-AG.-Betriebsdirektion vorzulegen. Die 20-KV-Leitung im Westen des B-Plangebiets ist zu verlegen. Das durch die Baumaßnahmen (Hafenkaje etc.) betroffene Fernmeldekabel ist ebenfalls zu verlegen. Eine neue Kabeltrasse ist im Bereich der Planstraße C von der Holler Landstraße bis zur Hafenkaje vorgesehen. Die Unterquerung der Hunte ist vorbehaltlich der Ergebnisse der Bodenuntersuchungen an dieser Stelle vorgesehen.

Weitere Versorgungsleitungen (Wasser, Gas, Elektrizität) sind innerhalb der Verkehrsflächen vorgesehen (Straßenkörper) und können an die bestehenden Versorgungsnetze angeschlossen werden. Die Gashochdruckleitung der EWE kann in ihrer Lage unverändert bestehen bleiben. Lediglich muß ein Schutzstreifen von 4 m links und rechts der Leitung (insgesamt 8 m) im Bebauungsplan Berücksichtigung finden. Durch die Anlage des Rückhaltebeckens darf die Gashochdruckleitung nicht gefährdet werden.

Das Kabel der Wasser- und Schiffahrtsdirektion entlang der Holler Landstraße kann ebenfalls unverändert bestehen bleiben.

5.6 Flächen für die Beseitigung von Abwasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für die Abwasserentsorgung zwei Pumpwerke geplant. Als Standorte sind im einzelnen vorgesehen:

- Für den Bereich Osthafen I ein Pumpwerk an der Planstraße A (Mittlerschließung) unmittelbar südlich des Kreuzungsbereichs Planstraße A/Planstraße C.
- Für den Bereich Osthafen III ein Pumpwerk an der Holler Landstraße Einmündung Neuer Weg.

5.7 Festsetzungen der Höhenlage

Die Flächen zwischen Hunte, Hemmelsbäcker Kanal, Holler Landstraße und der aufgehöhten Fläche sind noch aufzuspülen. Dabei ist eine Höhe von mindestens 3,50 m über NN festzusetzen, um ein Niveauausgleich mit der bestehenden höheren Fläche zu gewährleisten.

5.8 Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen und Planungen

5.8.1 Landschaftsschutzgebiet

Das Blankenburger Holz ist im Bebauungsplan als Landschaftsschutzgebiet dargestellt (Bestand). Eine Erweiterung des Landschaftsschutzes auf den gesamten zusammenhängenden Grünbereich (Feuchtgebiet, landwirtschaftliche Flächen etc.) ist vorgesehen.

- 16 -

5.8.2 Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen und Planungen

Überschwemmungsgebiet

Der Bereich zwischen Hunte, BAB A 29, Aufforstungsfläche bzw. Deichlinie ist gesetzliches Überschwemmungsgebiet und nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Nutzungen richten sich nach diesen Bestimmungen.

Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt im Bereich Osthafen I in einem geschlossenen Kanalsystem zur unteren Hunte. Die Einleitung bei Tidehochwasser erfolgt mittels zweier Schöpfwerke.

Innerhalb des Gebietes Osthafen III ist ebenfalls ein geschlossenes Kanalsystem vorgesehen mit Einleitung in den Klostermoorgraben bzw. Autobahnseitengraben und dann mittels Durchlaß im Autobahndamm und den bestehenden Gräben zum Schöpfwerk Holle.

Grundlage für dieses Oberflächenentwässerungssystem ist der Generalentwässerungsplan der Stadt Oldenburg - Teil B Oberflächenentwässerung.

Einzelheiten sind dem für den Bebauungsplanbereich ausgearbeiteten Entwässerungsplan (in geänderter Fassung) und den technischen Angaben sowie den Erläuterungen zu entnehmen.

Bundeswasserstraße Hunte

Für die Umgestaltung der Hunte im Planbereich (Bau eines Wendebeckens und eines Parallelhafens) ist eine Planfeststellung nach dem Bundeswasserstraßengesetz durch die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes erforderlich. Die Darstellung in der Planzeichnung ist eine nachrichtliche Übernahme einer wasserrechtlichen Planung.

5.8.3 Hochwasserschutzanlagen

Der z. Z. bestehende Landesschutzdeich im Bebauungsplangebiet verläuft nordwestlich des Blankenburger Holzes (Klosterholzweg) und unmittelbar nördlich der Holler Landstraße. Da die geplanten gewerblichen Flächen im Bereich Osthafen I mit eingedeicht werden müssen, ist eine Verlegung der Deichlinie erforderlich. Auch in diesem Fall ist eine Planfeststellung nach den deichrechtlichen Bestimmungen erforderlich.

Die Darstellung der neuen Deichlinie in der Planzeichnung ist eine nachrichtliche Übernahme einer deichrechtlichen Planung.

Grundsätzlich ist für die eingedeichten Flächen ein Hochwasserschutz von 4,0 m über NN zu gewährleisten.

6. Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Bebauungsplan umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 177,6 ha.

Diese Fläche gliedert sich in:

1.	Bauflächen	
1.1	Industriegebiet (Osthafen I)	ca. 22,3 ha
1.2	Gewerbegebiet (Osthafen I)	ca. 20,4 ha
1.3	Gewerbegebiet (Osthafen III)	ca. 20,3 ha
2.	Verkehrsflächen	
2.1	Hafenstraße (einschl. Verkehrsgrün)	ca. 2,9 ha
2.2	Straßenflächen (einschl. Wege, Nebenanlagen, Verkehrsgrün, Straßengräben)	ca. 17,6 ha
2.3	Gleisanlagen	ca. 1,6 ha
3.	Grünflächen	ca. 14,2 ha
4.	Wasserflächen	
4.1	Hunte	ca. 14,9 ha
4.2	Vorflutgräben	ca. 2,5 ha
5.	Flächen für die Landwirtschaft	ca. 38,3 ha
6.	Flächen für die Forstwirtschaft	
6.1	Vorhandene Waldfläche	ca. 20,0 ha
6.2	Aufforstungsfläche	ca. 2,6 ha

7. Kosten der Durchführung

Die Kosten der Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes getroffen werden müssen, betragen überschläglich:

1.	Geländeaufhöhung	
	Osthafen I (Aufspülung)	ca. 5.000.000,-- DM
	Osthafen III (Anfuhr)	ca. 6.000.000,-- DM
2.	Kaianlage (ohne Krananlage)	ca. 7.600.000,-- DM
3.	Gleisanlagen	ca. 2.880.000,-- DM

4.	Straßenbau (einschl. Verkehrsgrün)	
	Osthafen I	ca. 8.940.000,-- DM
	Osthafen III	ca. 3.170.000,-- DM
5.	Schmutzwasserkanalisation	
	Osthafen I	ca. 3.000.000,-- DM
	Osthafen III	ca. 1.100.000,-- DM
6.	Oberflächenentwässerung	
	Osthafen I	ca. 2.300.000,-- DM
	Osthafen III	ca. 700.000,-- DM
	Vorfluter	ca. 1.800.000,-- DM
7.	Wasserversorgung	ca. 800.000,-- DM
8.	Fernmeldekabel (Umlegung)	ca. 600.000,-- DM
9.	Grünflächen	
	Schutzpflanzung Osthafen I	ca. 2.900.000,-- DM
	Schutzpflanzung Osthafen III	ca. 1.500.000,-- DM
	Wanderwege	ca. 60.000,-- DM
10.	Aufforstungsfläche	ca. 90.000,-- DM

Die Kosten für noch vorzunehmenden Grunderwerb sind in den Summen nicht enthalten.

Zur Finanzierung der Maßnahmen werden Zuschüsse aus staatlichen Mitteln erwartet.

Entsprechende Anträge wurden gestellt.

Die erforderlichen Haushaltsmittel werden entsprechend den geplanten Bauabschnitten in städt. Haushalt bereitgestellt.

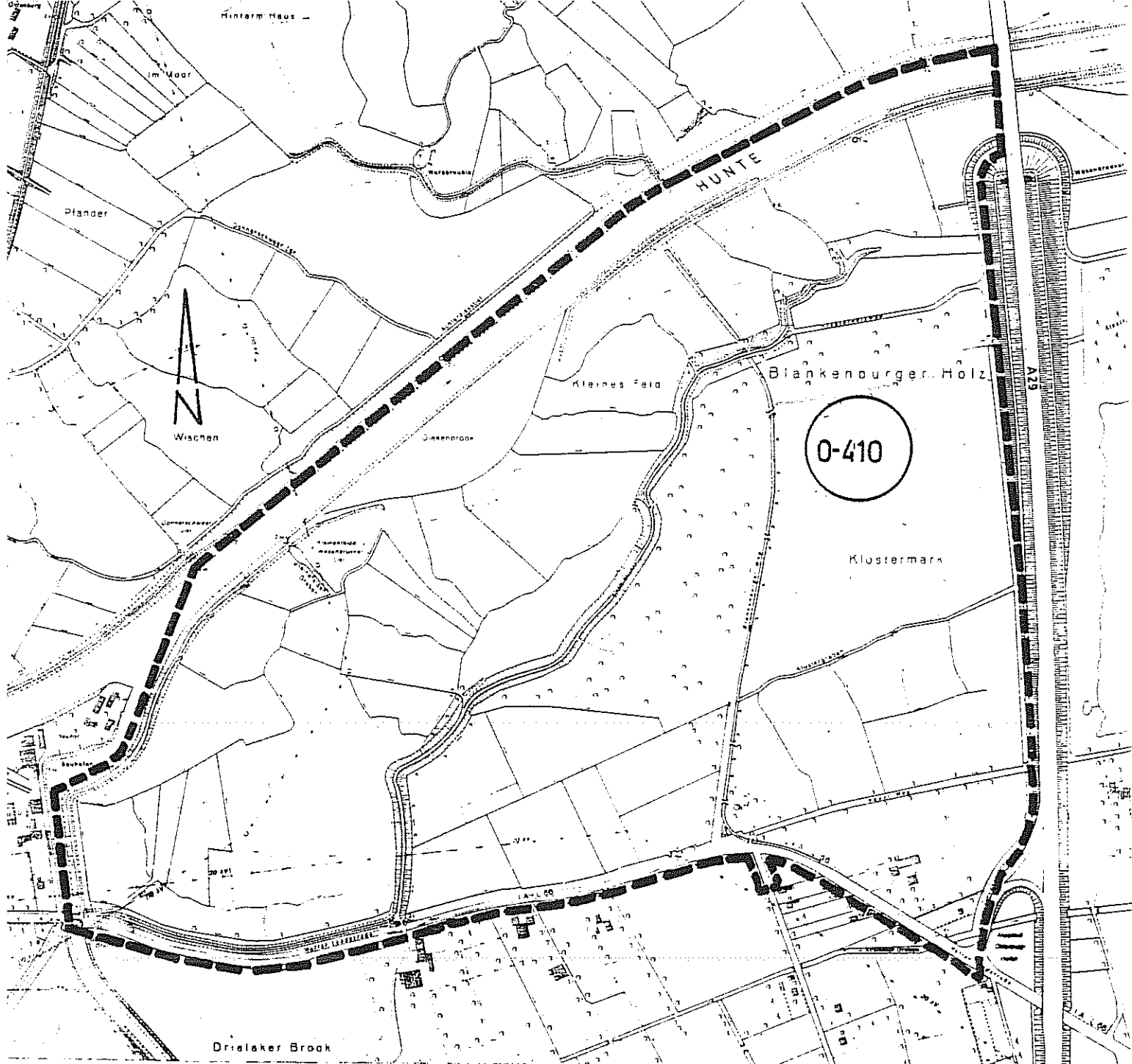
8. Verwirklichung des Bebauungsplanes

8.1 Bodenordnung


Es werden freie Vereinbarungen angestrebt, führen diese nicht zum Erfolg, wird auf die planungsrechtlichen Möglichkeiten nach dem BBauG hingewiesen.

8.2 Sozialplan

Wenn Eigentümer und Pächter der im Planungsgebiet gelegenen landwirtschaftlichen bzw. sonstigen Flächen durch die im B-Plan vorgesehenen Nutzungen betroffen werden sollten, beabsichtigt die Stadt in diesen Fällen, gem. § 13 a BBauG entsprechende Sozialpläne aufzustellen.



STADT OLDENBURG (OLDB)
 DER OBERSTADTDIREKTOR
 STADTPLANUNGSAMT, ABTLG. BEBAUUNGSPLÄNE

AZ.: 6122.20 - 410		 UMGRENZUNG DES GELTUNGS- BEREICHES B.-PLAN NR. 0-410	
BLATT:			
MASSTAB: 1:10 000			
BEARBEITET: HA	DATUM:	GENEHMIGT:	
GEZEICHNET: OCHM.	DATUM: 2.3.81	AMTSLEITER:	DATUM:
GEPRÜFT:	DATUM:	DEZERNENT:	DATUM:
		- AMT:	DATUM:
		-AUSSCHUSS - BESCHLUSS:	DATUM: