

S a t z u n g

über den Bebauungsplan Nr. 466 für Flächen östlich der A 28
zwischen den Bahnlinien Oldenburg-Leer und Oldenburg-Wilhelmshaven
und der Jägerstraße

Aufgrund des § 6 der Niedersächsischen Gemeindeordnung und des
§ 10 Bundesbaugesetz hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) fol-
gende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan Nr. 466" ist Bestand-
teil dieser Satzung.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist auf der Planzeich-
nung festgesetzt.

§ 2

Das im Geltungsbereich liegende Bauland wird festgesetzt als:

(1) Mischgebiet (MI 1 und MI 3)

a) Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und
Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsge-
werbes, ausgenommen Vergnügungsstätten,
4. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle,
soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Gartenbaubetriebe,
6. Stellplätze und Garagen für
Kraftfahrzeuge mit einem
Eigengewicht bis zu 3,5 t - gem. § 12 BauNVO,
7. Gebäude und Räume für freie Berufe - gem. § 13 BauNVO,
8. Nebenanlagen - gem. § 14 BauNVO.

b) Die zulässige Nutzung gem. § 6 (2) Ziff. 7 und die Ausnahme-
bestimmungen des § 6 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil dieser
Satzung. § 12 (6) BauNVO findet hier Anwendung.

c) Zur Verwirklichung besonderer baugestalterischer und städte-
baulicher Absichten werden in Abwendung des § 13 NBauO für die
Grundstücke im Mischgebiet MI 1:

Auguststraße 80 - 92 (östl. Straßenseite)
Auguststraße 81 - 91 (westl. Straßenseite)

folgende Festsetzungen zur Traufgassenbildung und -erhaltung
gemacht:

- die Gebäudehöhe an der Straßenfront muß 10,0 bis 11,0 m betragen,
- die seitlichen Grenzabstände müssen bis zu einer Gebäudetiefe von max. 15,0 m 1,25 bis 1,75 m betragen,
- die von der Straße aus sichtbare Dachausbildung muß aus Giebel oder Walm mit 30 bis 40 Grad Neigung bestehen.

(2) Mischgebiet (MI 2)

a) Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Einzelhandelsgeschäfte, ausgenommen Verbrauchermärkte mit einer Geschoßfläche von mehr als 900 qm - es ist insgesamt jedoch nur 1 Verbrauchermarkt in dem Gebiet zulässig -, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, außer Vergnügungsstätten.
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht bis zu 3,5 t - gem. § 12 BauNVO -
6. Gebäude und Räume für freie Berufe - gem. § 13 BauNVO -
7. Nebenanlagen - gem. § 14 BauNVO -

b) Die zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Ziff. 7 BauNVO und die Ausnahmebestimmungen des § 6 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil dieser Satzung. § 12 (6) BauNVO findet hier Anwendung.

c) Die zulässige Geschoßfläche kann bis zu 10 % um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden (§ 21 a (5) BauNVO).

(3) Gewerbegebiet (GE)

a) Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einkaufszentren, Verbrauchermärkten und Betrieben des Einzelhandels. Ferner sind zulässig: 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. Gebäude und Räume für freie Berufe - gem. § 12 BauNVO -
5. 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.

(4) Gewerbegebiet (GEe) eingeschränkt

a) Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe oder Betriebsteile gemäß § 8 (2) 1 BauNVO mit nicht wesentlich störenden Emissionen,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
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,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(5) Industriegebiet (GIE) eingeschränkt

a) Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einkaufszentren, Verbrauchermärkten und Betrieben des Einzelhandels. Ferner sind zulässig: Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Betriebe und Anlagen keine erheblich belästigenden Emissionen erzeugen.
2. Tankstellen,
3. Nebenanlagen - gem. § 14 BauNVO -.

Die Ausnahmebestimmung des § 9 (3) BauNVO ist nicht Bestandteil dieser Satzung.

Innerhalb dieses Industriegebietes sind nur Anlagen und Einrichtungen genehmigungsfähig, die gemeinsam über die Gebietsgrenzen zu den umliegenden Misch- und Wohngebieten, auch außerhalb des Planbereichs, keine stärkeren Emissionen hinausdringen lassen, als für die jeweiligen Gebiete zulässig sind.

Die unter (1) bis (5) aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen sind im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen. Sie sind insbesondere unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die für die Umgebung nach der Eigenart des Gebietes unzumutbar sind.

Dies gilt sinngemäß auch für die Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung baulicher oder 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.

Ausnahme:

Im Einzelfall kann von der Zahl der Vollgeschosse in den in der Planzeichnung besonders vermerkten Bereichen eine Ausnahme zugelassen werden. Die Grund- und die Geschößflächenzahl 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

Zur Abtrennung der Mischgebiete von den angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebieten werden aus Gründen des Immissionsschutzes Pflanzgebote für Grünstreifen in 20 m bzw. 10 m Tiefe und einer dichten, mindestens 3,00 m hohen Bepflanzung aus heimischen Hölzern festgesetzt. Diese Tiefenmaße können bei vorhandenen Gebäuden mit geringerem Abstand zur Straßenbegrenzungslinie unterschritten werden. Eine Unterschreitung ist ausnahmsweise auch dort zulässig, wo bei der Errichtung von Neubauten oder Umbauten durch schalldämmende bauliche oder sonstige Anlagen ein entsprechender Ausgleich geschaffen wird. In diesen Fällen ist auch eine entsprechend geringfügige Überschreitung der Baugrenze zulässig.

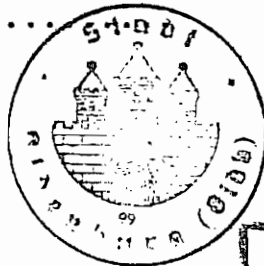
§ 5

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 16.02.1981

Fleischer

Fleischer
Oberbürgermeister



Wandscher

Wandscher
Oberstadtdirektor



Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 des BBauG in der z. Zt. geltender Fassung mit Verfügung

vom 24.06.1981 Az 309.6-21102-03/M-486

ohne Auflagen genehmigt worden.

Oldenburg, den 24.06.1981

Bezirksamt Oldenburg, Weser-Ems.

Wandscher

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 von 1960 sind die Flächen hinsichtlich der Art der Nutzung im wesentlichen mit denen des Bebauungsplanes gleich. Lediglich an der westlichen Seite der Ziegelhofstraße und im Bahndreieck (Sportplatz des Sportvereins Schwarz-Weiß) bedarf der Flächennutzungsplan einer Änderung. Planungsrechtlich werden die Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 466 durch die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 195 beordnet

Ältere Bebauungspläne und übergeleitete Fluchtlinienpläne bestehen für diesen Bereich nicht. Art und Maß der baulichen Nutzung sind daher innerhalb des Bebauungsplanbereichs bisher planungsrechtlich nicht beordnet gewesen.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung vom 17.07.1978 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 466 beschlossen. Außerdem hat der Rat zur Sicherung der Planung für einen Teil des künftigen Planbereichs die Veränderungssperre Nr. 30 vom 16.10.1978 beschlossen, welche am 15.12.1978 Gültigkeit erlangte.

Die vierspurige ausgebaute Umgehungsstraße A 28, die dem Bebauungsplan-Bereich im Osten begrenzt, regelt die Anbauverbot und Baubeschränkungen gemäß § 9 FStrG.

II. Anlaß und Ziel der Planung:

Das Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe und Industrie ist im Laufe der Zeit ineinander gewachsen und ist vom heutigen Standpunkt aus zum Teil nicht mehr vertretbar. Insbesondere liegen konkrete Bauanfragen vor, wie für die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes einschließlich den Neubau von ca. 70 Wohneinheiten an der Ziegelhofstraße.

Daher soll das Plangebiet sowohl unter Berücksichtigung der Gegebenheiten als auch im Hinblick auf eine weitere Entwicklung im Sinne der Baunutzungsverordnung abgestuft werden.

Aus Gründen des Umweltschutzes ist diese Neuordnung auch im Hinblick auf die inzwischen erfolgte Hochlegung der Umgehungsstraße und wegen der besonderen verkehrlichen Lage des Bebauungsplanbereichs eingeeengt zwischen den Bundesbahnstrecken Oldenburg - Leer und Oldenburg - Wilhelmshaven erforderlich.

Zusammenfassend sind die Ziele der Planung folgende:

- Abstufung der gewerblichen und industriellen Nutzungen unter Berücksichtigung der betrieblichen Emissionen,
- Ausweisung von Flächen für einen Verbrauchermarkt mit beschränkter Geschoßfläche sowie von Wohnbauflächen auf einem ehemals gewerblich genutzten Grundstück,
- Beordnung der verkehrlichen Situation insbesondere im Straßenzug Ziegelhofstraße und "Am Schützenplatz",
- planerische Festsetzungen für die städtebaulich erhaltenswerten Häuserzeilen an der Auguststraße.

III. Inhalt des Planes:

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

Die Größen der im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Bauflächen betragen:

1. Mischgebiete ca.	47.400 qm, GF: 18 960 qm
2. eingeschränktes Gewerbegebiet GZe: ca.	30.100 qm
3. Gewerbegebiet GE: ca.	41.700 qm
4. Industriegebiet GIe: ca.	23.000 qm
5. Grünflächen: ca.	11.600 qm

Geplante Nutzung:

- a) die Bauflächen an der Ziegelhofstraße und teilweise an der Straße Am Schützenplatz werden als Mischgebiet festgesetzt.

Außer im Mischgebiet MI 2 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zugelassen, um diese auf ein Gebiet im Planbereich zu konzentrieren, das verhältnismäßig zentral liegt und von den vorhandenen wie neu geplanten bzw. in Entstehung begriffenen (fast 200 Stck.) Wohnungen gut erreichbar ist.

Die Festsetzung im Mischgebiet (MI 1) zur Verwirklichung besonderer baugestalterischer Absichten wird damit begründet, daß die besondere Situation der vorhandenen Bebauung im o.g. Bebauungsplan-Bereich gekennzeichnet ist durch einen 2 1/2 bis 3-geschossigen Stadthaus-Typ mit geringen Grenzabständen (Häuslings). Dadurch wird eine Geschlossenheit der Bebauung deutlich, die die betreffenden Straßenzüge in erhaltenswerter Art beherrscht. Die Wohngebäude sind in den vergangenen Jahren größtenteils restauriert, modernisiert und mit einem neuen Außenanstrich versehen worden. Die Erhaltung dieses Straßenbildes ist daher ein besonderes öffentliches Interesse.

In den Mischgebieten sind Tankstellen und Garagen wie Stellplätze für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 to ausgeschlossen worden, um die Wohnqualität in diesen ohnehin durch Betriebs- und Verkehrslärm vorbelasteten Gebieten möglichst zu mildern. Der Bedarf an Tankstellen wird in zumutbarer Entfernung gedeckt. Auch Vergnügungsstätten sind von dieser Ausschließung betroffen, um die Lärmimmissionen zur Abend- und Nachtzeit zusätzlich zu verringern. Die in den Mischgebieten ausgeschlossenen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO sollen keine Anwendung finden, weil diese Teilbereiche für Kleintierhaltung und landwirtschaftliche Betriebe wegen ihrer Stadtnähe und der vorhandenen Nutzung ungeeignet sind.

- b) Die Bauflächen, die im Süden und Westen an die Mischgebiete angrenzen, sind als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Sie stellen aus Gründen des Immissionsschutzes eine Abstufungszone zwischen Mischgebiet und uneingeschränktem Gewerbegebiet sowie dem Industriegebiet der Fleischwarenfabrik dar.
- c) Der Bebauungsplanbereich unmittelbar an der A 28 und nördlich der Bahnlinie Oldenburg-Leer ist als Gewerbegebiet festgesetzt. Es überlagert den größten Teil der Grundstücksflächen der Fleischwarenfabrik.
- d) Die mit den stärksten Emissionen verbundenen vorhandenen Gebäudeteile der Fleischwarenfabrik, deren Gebäudehöhe über 10 m beträgt, sind als G1e festgelegt. Innerhalb dieser kleinen Fläche des eingeschränkten Industriegebietes soll nur noch eine geringfügige bauliche Ausweitung möglich sein. Hier sind auch bauliche Anlagen, die nach § 4 des Bundesimmissionsschutzgesetzes genehmigungsbedürftig sind, zulässig. Die einschränkende Planungsmaßnahme "G1e" ist beabsichtigt, um die Intensität der vom Gewerbegebiet ausgehenden Emissionen mit Rücksicht auf die benachbarten Wohngebiete auch außerhalb des Bebauungsplanbereichs auf ein erträgliches Maß zu mindern.

Das gesamte Plangebiet 466 ist durch verschiedenartige Immissionen belastet:

- a) Die beiden Gleislinien der Deutschen Bundesbahn in Richtung Leer bzw. Wilhelmshaven erzeugen aufgrund der Zugfrequenz in 40 m Abstand (Richtung Wilhelmshaven) und in 30 m Abstand (Richtung Leer) einen äquivalenten Dauerschallpegel von 55 dB(A).
Das zu erwartende Verkehrslärmschutzgesetz läßt für Mischgebiete einen äquivalenten Dauerschallpegel von 52 dB(A) noch zu. Im Planbereich wird ausschließlich die vorhandene Bebauung mit Werten über 52 dB(A) betroffen, die im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt wird. Es kann also davon ausgegangen werden, daß aufgrund der vielen bedingten Immissionen keine planungsrechtlichen Schutzfestsetzungen erforderlich sind.
- b) Das gleiche gilt für die Immissionen aufgrund der Bundesautobahn A 28. Bis zum Kreuzungspunkt mit der deutschen Bundesbahnlinie Leer ist eine Lärmschutzwand von 2,50 m Höhe ab Gradienten Autobahn planfestgestellt. Für den nördlichen angrenzenden Bereich wird das Planfeststellungsverfahren zur Zeit vorbereitet und die Vorplanung der Baumaßnahmen werden zur Zeit erarbeitet.
- c) Trotz der Nutzungsabstufungen der Teilbereiche kann es an den Übergangszonen zwischen den gewerblich genutzten Flächen und den Mischgebieten, in denen Wohnen allgemein zulässig ist, zu Beeinträchtigungen der Wohnqualität kommen, weil die Lärmimmissionen von der Fleischwarenfabrik - insbesondere vom Expeditionsbereich her - nach einem eingeholten Gutachten (gutachterliche Untersuchung des Institutes Prof. Zeller, Essen, vom 27.03.1980) um 5 bis 7 dB(A) zur Nachtzeit höher sind als nach der Vornorm DIN 18005 zulässig.

- 6 -

Von der planerischen Überlegung ausgehend ist hier jedoch städtebaulich ein weiteres Heranrücken der rein gewerblichen Nutzung in Richtung Ziegelhofstraße nicht erwünscht. Es besteht vielmehr die Absicht, entlang der Ziegelhofstraße vorrangig eine Wohn- und Geschäftsnutzung zu festigen. Andererseits ist die Fleiwa in ihrer Bestands- und Entwicklungsstruktur zu berücksichtigen. Eine Verminderung der nach dem vorliegenden Gutachten zu hohen Lärmimmissionen von 50 dB(A) während der Nachtzeit würde den erforderlichen Ausbau der Expedition auf dem geplanten Gelände ausschließen. Eine Verlegung in andere Betriebsbereiche ließe sich nicht mit den bestehenden Betriebsabläufen koordinieren. Ein totaler Umbau der technischen Betriebsorganisation liegt außerhalb des wirtschaftlich Möglichen.

Der Bebauungsplan trägt diesem immissionsvorbelasteten Gebiet in der Form Rechnung, daß bestimmte Festsetzungen zur Begünstigung des allgemeinen zulässigen Wohnens getroffen werden:

- ein Pflanzgebot für einen Grünstreifen,
 - eine Abstufung der Vollgeschosse,
 - einschränkende Festsetzungen für die angrenzenden Gewerbegebiete und
 - daß Schlafräume ihre Belüftung nicht nur auf der immissionszugewandten Seite haben dürfen
- zur Auflage gemacht werden.

Die Wohnqualität kann zusätzlich durch den Einbau schalldämmender Bauelemente in den betroffenen Wohneinheiten erhöht werden.

IV. Infrastruktur:

Die Erschließung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Bauflächen erfolgt über vorhandene Straßen. An der nördlichen Angrenzung ist die Jägerstraße bereits voll ausgebaut. Der Ausbau der Ziegelhofstraße und Industriestraße soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Um den zur Fleischwarenfabrik fahrenden Schwerverkehr möglichst aus den mit vorwiegend Wohnbebauung versehenen Straßen herauszuhalten, soll die Straße "Am Schützenplatz" vorrangig für diesen Verkehr hergerichtet werden.

Nach dem Verkehrsplan 1976 ist der Straßenzug Auguststraße/Ziegelhofstraße als Verkehrsstraße ausgewiesen. Die Belastungsprognose beträgt 7.100 bis 8.700 Kfz./Tag. Es ist geplant, u.U. eine Buslinie über diesen Straßenzug zu führen. Es ist beabsichtigt, diesen Straßenzug innerhalb der vorhandenen Straßenbegrenzungslinien zu gegebener Zeit mit einer Fahrbahnbreite von 6 m auszubauen. Parkstreifen werden zusätzlich an der Westseite zwischen Industrie- und Auguststraße vorgesehen.

Die Auguststraße zeigt innerhalb des Planbereiches eine erhaltenswerte städtebauliche Geschlossenheit und gute Stadthausgliederung mit Vorgärten von geringer Tiefe, so daß eine beidseitige Abtretung von Grundstücksflächen den Gesamteindruck dieses Straßenzuges stark beeinträchtigen würde. Da an einen Straßenausbau in absehbarer Zeit nicht zu denken ist, soll die Profilgestaltung dieses Straßenteiles nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes sein.

Der öffentliche Personen-Nahverkehr berührt mit der Linie 5 die Jägerstraße (Endstation). Nach mittelfristiger Planung zur Erweiterung des Netzes des ÖPNV soll die Linie weitergeführt werden durch die Ziegelhofstraße - Werbachstraße.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Elektrizität ist sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch das vorhandene öffentliche Kanalnetz (Mischwasserkanal).

Dienstleistungsbetriebe sind in zumutbarer Nähe am Melkbrink, an der August- und Ziegelhofstraße angesiedelt. An Einzelhandelsgeschäften sind im Bebauungsplanbereich und den

angrenzenden Nahbereichen im wesentlichen nur kleinere Läden vorhanden. Durch Ausweisung einer Fläche an der Ziegelhofstraße (MI 2) wird die Möglichkeit zur Errichtung eines mittelgroßen Einzelhandelsgeschäftes gegeben.

Grünflächen:

Zwei Grundstücke werden als private Grünflächen ausgewiesen: Ein 20 m breiter Streifen des Sportplatzes der Fleischwarenfabrik an der Jägerstraße und der des SV Schwarz-Weiß an der Auguststraße. Beide Sportplätze bestehen schon seit mehreren Jahrzehnten und sollen, wie auch deren Eigentümer bzw. Nutzungsberechtigte planen, mit gleicher Nutzung vorerst weiter betrieben werden. Sie sind wegen ihrer Lage zwischen den Bahnlinien einerseits und unmittelbar an der Autobahn andererseits als Wohnbauflächen nicht auszuweisen. Ein weiterer Bedarf an Flächen anderer Nutzungsart für jene beide Grundstücke besteht z.B. nicht, jedoch wird der größte Teil des Sportplatzes an der Jägerstraße vorsorglich als Gewerbegebiet ausgewiesen, um eine eventuelle Ausweitung der Fleischwarenfabrik nach Norden hin nicht grundsätzlich zu unterbinden.

Kinderspielplätze:

Ein Bedarf für die Anlegung eines Kinderspielplatzes im Planbereich ist dringend erforderlich, zumal im Umkreis von über 500 m keine solche Anlage vorhanden ist. Ein entsprechend günstiger Standort ist wegen der vorhandenen dichten Bebauung nur unter Schwierigkeiten zu bestimmen, sofern er eine relativ zentrale Lage zu den Wohnungen haben soll. Daher wird der Spielplatz auf dem Flurstück 3502/318 an der Industriestraße ausgewiesen. Die Forderungen nach § 2 (2) des Nds. Gesetzes über Spielplätze werden damit als erfüllt angesehen, zumal in einer Entfernung von höchstens 400 m die Bewohner der als MI 1 festgesetzten Gebiete die im Bebauungsplan 436 ausgewiesenen Spielplätze an der Adolf-Grimme-Straße mühelos erreichen können.

VI. Bodenordnung, Grunderwerb und Kosten der Durchführung:

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 BBauG verwiesen. Eine Umlegung ist nicht vorgesehen.

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

1. Straßenkosten (vorerst nur Grunderwerb): 231.000,-- DM
2. Kanalisation ./.

Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen. Der von der Stadt zu tragende Anteil beträgt ca. 115.000,-- DM.

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

Hat vorgelesen

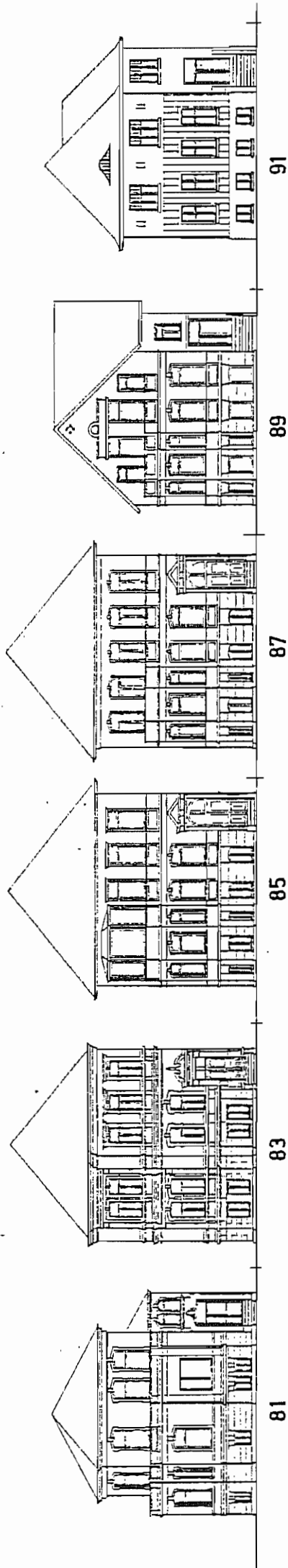
Oldenburg, den 24.6.81

Bez.-Reg. Weser-Ems

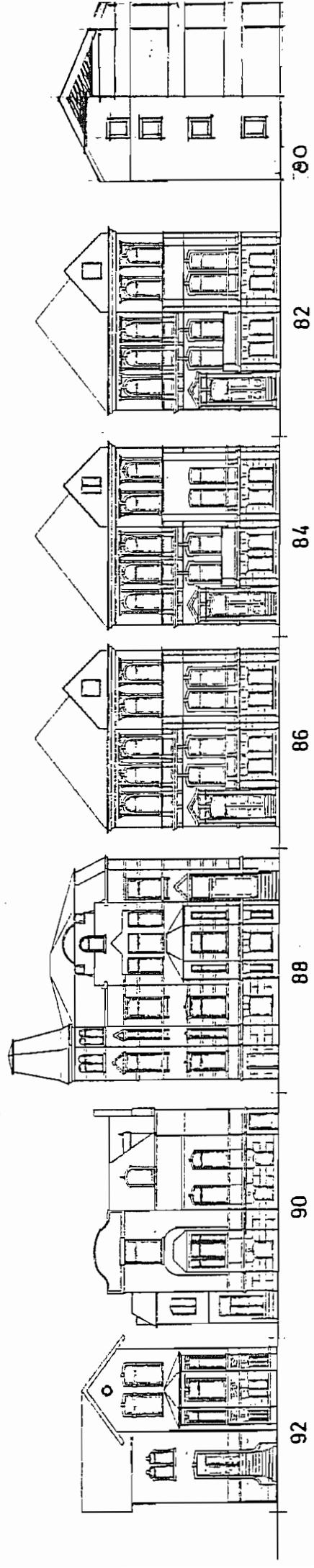
In-Aunrage



Beb. Pl. Nr. 466
- Anlage zur Satzung mit Begründung-
(zu § 2 (1) der Satzung und zu III a der Begründung)



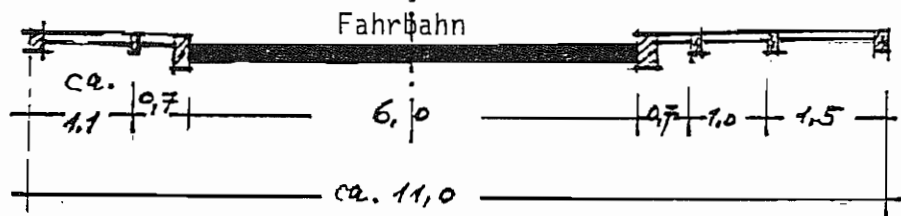
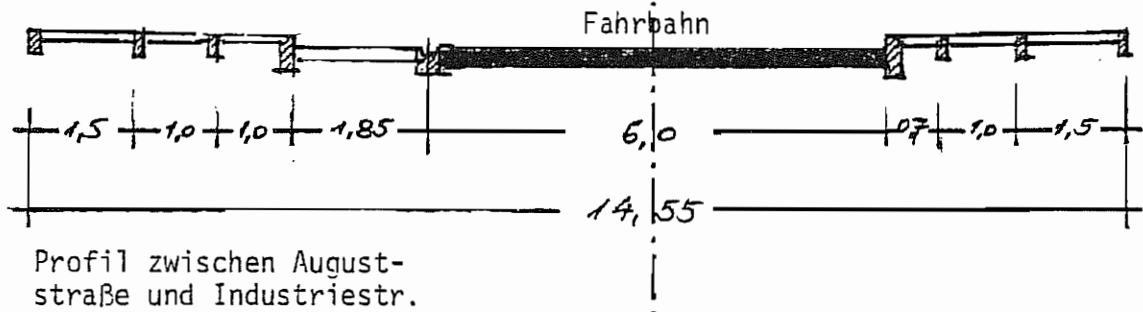
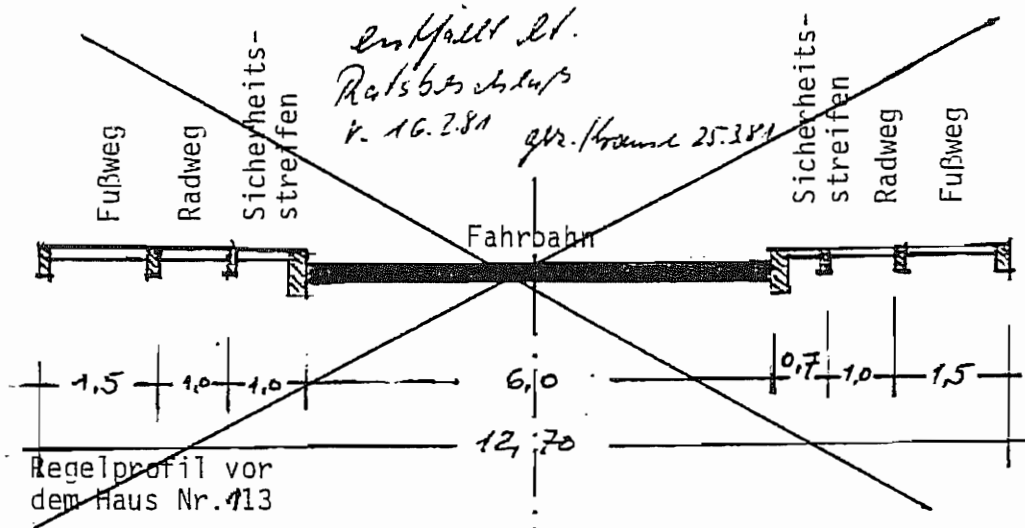
Auguststraße

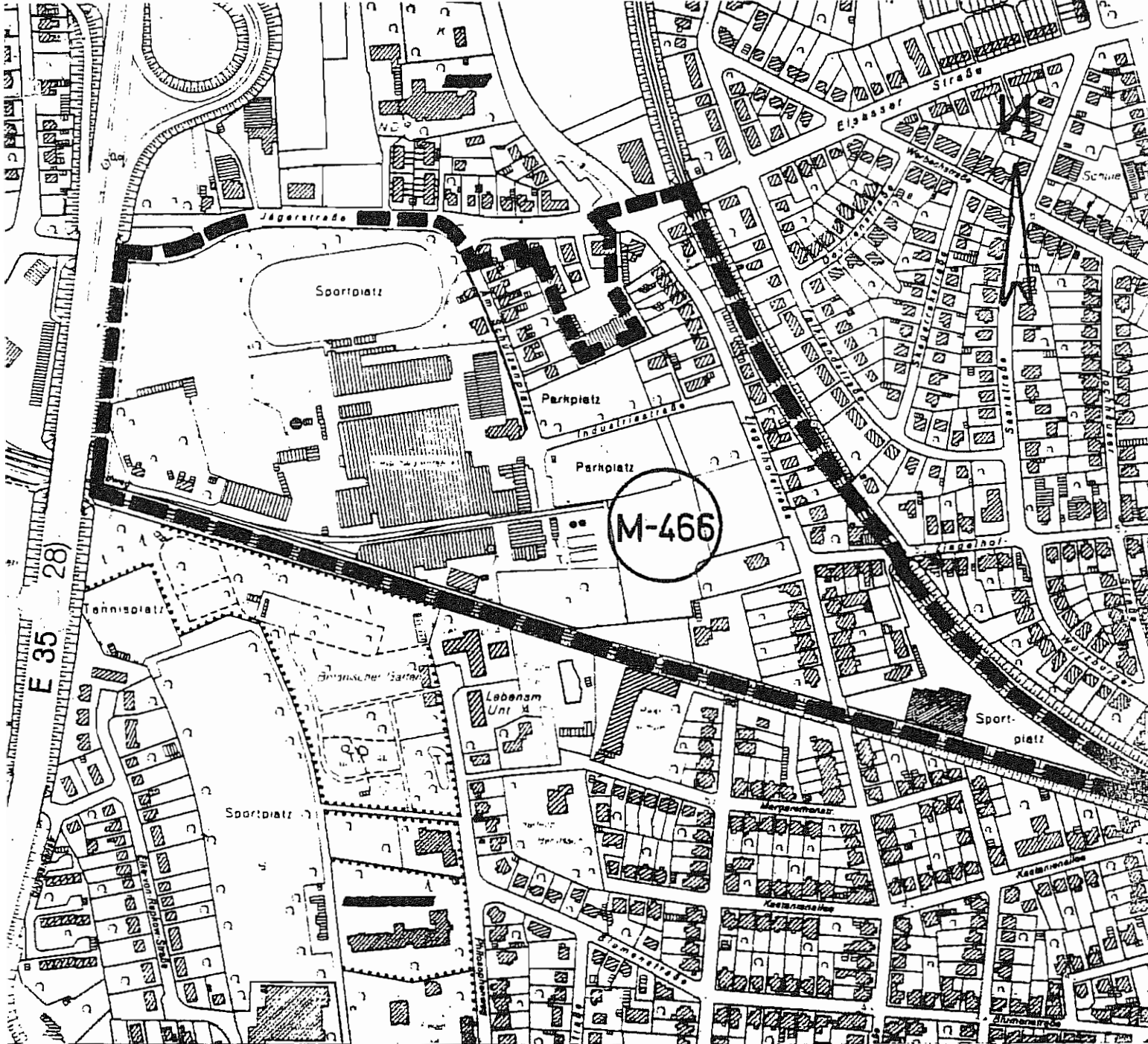


Auguststraße


Bebauungsplan Nr. M-466 (Ziegelhofstraße/Industriestraße)

Straßenprofil der Ziegelhofstraße zwischen Jägerstraße und Auguststraße, Maßstab 1 : 100





STADT OLDENBURG (OLDB)
 DER OBERSTADTDIREKTOR
 STADTPLANUNGSAMT ABT. 612

AZ: 61 22.20-M-466		BEZEICHNUNG DES VORHABENS	
BLATT:		ANLAGE ZUM BA-PROTOKOLL NR. /1980	
MASSTAB: 1:5 000		 UMGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES: BEBAUUNGSPLAN NR. M-466	
BEARBEITET:	DATUM:	GENEHMIGT:	
GEZEICHNET: PA.	DATUM: 25.9.80	AMTSLEITER:	DATUM:
GEPRÜFT:	DATUM:	DEZERNENT:	DATUM:
		- AMT:	DATUM:
		-AUSSCHUSS - BESCHLUSS:	DATUM: