

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes M-476, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

§ 1

Im Gewerbegebiet sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die nicht wesentlich stören.

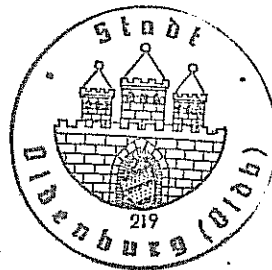
§ 2

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes M-476 für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten außer Kraft.

Oldenburg, den 19.8.02

Wink

Oberbürgermeister



Begründung zur Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes M-476 (östlich Donnerschweer Straße/nördlich Brahmkamp)

1. Anlass und Ziel der Planung

Ein an der Donnerschweer Straße vorhandener Gewerbebetrieb hat die Absicht, sich zu erweitern. Dazu soll eine südlich angrenzende ca. 2 000 m² große Fläche in das bestehende Gewerbegebiet einbezogen werden. Die Fläche ist zwar im Besitz der Firma, der Bebauungsplan N-476 setzt hier jedoch noch eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingartenanlage fest.

Auch eine im Besitz des Betriebes stehende Fläche unmittelbar an der Donnerschweer Straße, die als Mischgebiet festgesetzt ist, soll dem Gewerbegebiet zugeordnet werden, um die betrieblichen Nutzungsmöglichkeiten zu erweitern.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bisherige Rechtsverhältnisse

Der Flächennutzungsplan stellt zwischen Donnerschweer Straße, Nordtangente und ehemaliger Braker Bahn eine gewerbliche Baufläche dar. Südlich angrenzend ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt. Der Änderungsbereich liegt im Übergangsbereich dieser unterschiedlichen Nutzungen. Trotz der maßstabsbedingten Unschärfe des Flächennutzungsplanes ist der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung der Grünfläche zuzuordnen. Unmittelbar an der Donnerschweer Straße stellt der Flächennutzungsplan den Planbereich als gemischte Baufläche dar.

Der seit 1980 rechtsverbindliche Bebauungsplan N-476 setzt die Flächen des Geltungsbereiches an der Donnerschweer Straße als Mischgebiet fest. Im rückwärtigen Bereich sind öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Kleingarten" festgesetzt. Hieran grenzt nördlich der Bebauungsplan M-475 an, der nach Emissions- und Immissionsverhalten gegliederte Gewerbegebiete festsetzt.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

Der Planbereich wird teilweise bereits vom Betrieb genutzt. An der Donnerschweer Straße befindet sich ein offenes Ausstellungsgebäude für Kraftfahrzeuge, der rückwärtige Bereich, der um ca. 3 m abfällt, wird überwiegend als Parkplatz genutzt.

2.3 Zustand und Bewertung von Natur und Landschaft

Der Planbereich ist durch Gebäude und Pflasterflächen weitgehend versiegelt. Gärtnerisch gepflegte Freiflächen befinden sich im Böschungsbereich an der Grenze zum

Kleingartengelände. Aufgrund dieses Zustandes kommt dem Plangebiet keine besondere Bedeutung zu.

2.4 Eingriffe in Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachteilig beeinträchtigen können, sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind daher nicht zu berücksichtigen.

3. Inhalt des Planes

3.1. Grundsätzliche Festsetzungen

Städtebauliche Zielsetzung ist die Erweiterung des Gewerbegebietes östlich der Donnerschwer Straße. Dies geht zu Lasten des hier planungsrechtlich festgesetzten Kleingartengeländes. Eine entsprechende Nutzung der Erweiterungsfläche hat jedoch nie stattgefunden. Da hierfür auch kein Bedarf mehr gegeben ist, kann die Fläche in Absprache mit dem ansässigen Kleingartenverein in das Gewerbegebiet einbezogen werden.

Um die gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten der firmeneigenen Mischgebietsfläche an der Donnerschwer Straße zu erweitern, bietet sich ebenfalls eine Zuordnung zum Gewerbegebiet an. Da eine Beeinträchtigung nachbarlicher Belange durch die Beschränkung zulässiger Emissionen begrenzt werden kann, wird die Fläche als Gewerbegebiet festgesetzt.

Die Festsetzung eines Gewerbegebietes ist auch mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes vereinbar. Einerseits lässt die Grobmaschigkeit der dargestellten Grenzziehung zwischen gewerblichen Bauflächen und Grünflächen durchaus geringfügige Verschiebungen bei den genaueren Festsetzungen des Bebauungsplanes zu. Zum anderen ist es mit den Grundzügen des Flächennutzungsplanes vereinbar, aus einer kleinen gemischten Baufläche ein Gewerbegebiet zu entwickeln, das hinsichtlich seines Störgrades einem Mischgebiet gleichgestellt ist.

3.2 Die weiteren Festsetzungen

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Um das unmittelbar angrenzende Mischgebiet, in dem auch Wohnen zulässig ist, sowie das Kleingartengelände vor eventuellen nachteiligen Auswirkungen zu schützen, wird einschränkend festgesetzt, dass im Gewerbegebiet nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im angrenzenden Bebauungsplan M-475 ist für das Gewerbegebiet ein großzügiges Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Im Interesse einer wirtschaftlichen Bodennutzung wird dieses Maß übernommen.

Um den zu erwartenden unterschiedlichen baulichen Anlagen gerecht werden zu können, wird auf die Festsetzung einer möglicherweise einschränkend wirkenden Bauweise verzichtet, so dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im

Rahmen der Nds. Bauordnung den betrieblichen Erfordernissen entsprechend gebaut werden kann.

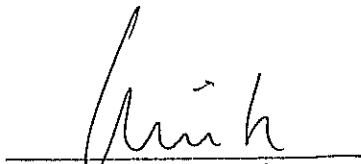
3.3 Erschließung

Die Erschließung des Planbereiches ist durch die Donnerschweer Straße sichergestellt.

Bei einer weitergehenden Flächenversiegelung ist das verstärkt abzuleitende Oberflächenwasser zu bewirtschaften. Abgeleitet werden kann nur ein Grundabfluss, darüber hinaus ist Versickerung und Rückhaltung nötig. Bei einer Ableitung von Schmutz- und Regenwasser aus dem rückwärtigen niedrig liegenden Bereich in die höher liegenden Schmutz- und Regenwasserkanäle in der Donnerschweer Straße sind Pumpwerke/ Hebeanlagen erforderlich. Bei der Abwasserbeseitigung sind die Allgemeinen Entsorgungsbedingungen (AEB) des OOWV einschließlich der Anlagen für besondere Regelungen im Bereich der Stadt Oldenburg zu beachten.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt in seiner Sitzung am 19. Aug. 2002 zur Beschlussfassung vorgelegen.

Oldenburg, 19. Aug. 2002


Oberbürgermeister

