

Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb)

über den Bebauungsplan Nr. 499 III für Flächen zwischen Schlachthof und BAB A 29

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. 499 III" ist Bestandteil dieser Satzung.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist auf der Planzeichnung festgesetzt.

§ 2

Das im Geltungsbereich liegende Bauland wird festgesetzt als:

Industriegebiet (GI)

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. Tankstellen
3. Stellplätze und Garagen - gem. § 12 BauNVO
4. Gebäude 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.

c) Nicht zulässig sind:

Einkaufszentren, Verbrauchermärkte und Betriebe des Einzelhandels mit einer Geschoßfläche von mehr als 1.500 qm. Außerdem Verbrauchermärkte - Einzelhandelsbetriebe mit Gütern des täglichen Bedarfs, wie Nahrung- und Genußmittel einschl. Frischwaren (Obst, Gemüse, Südfrüchte, Fleisch u.ä.) mit einer Geschoßfläche von mehr als 800 qm.

d) Im Industriegebiet (GI) gelten die Planungsrichtpegel (Lärmimmissionsgrenzwerte) von tagsüber 70 dB (A) und nachts 65 dB (A) entsprechend DIN 18005 vom Mai 1971.

- 2 -

§ 3

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen gem. § 12 bzw. § 14 BauNVO nicht zulässig.

Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen (§ 14 (2) BauNVO) können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

§ 4

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

§ 5

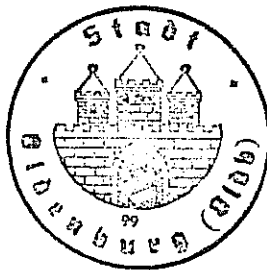
Festsetzungen, die dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft.

§ 6

Die Satzung wird mit der Bekanntmachung der Genehmigung rechtsverbindlich.

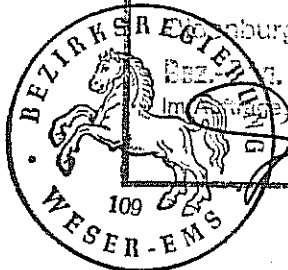
Oldenburg (Oldb), den 15.12.1980 . . .

Fleischer
Fleischer
Oberbürgermeister



Wandscher
Wandscher
Oberstädttdirektor

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 des BBauG in der z. Zt. geltender Fassung mit Verfügung vom 27.02.1981 a-309.6-21902-03/S-499 III mit / ohne Auflagen genehmigt worden.
Oldenburg, den 27.02.1981
Bezirksregierungspräsident
Weser-Ems
Rebe



Begründung

betreffend den Bebauungsplan Nr. 499 III,
"Flächen zwischen Schlachthof und BAB A 29".

Inhaltsverzeichnis

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

I. Bisheriger Rechtszustand

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen sind im Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg aus dem Jahre 1960 Außenbereich.

Im vom Rat der Stadt Oldenburg am 18.12.1978 beschlossenen Stadtteil Entwicklungsplan Oldenburg-Süd ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch nicht als Baufläche erfaßt. Er ist noch Außenbereich.

Der Planbereich wird im Flächennutzungsplan durch die Änderung Nr. 216 erfaßt und als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der Rat der Stadt Oldenburg hat in seiner Sitzung am 19.05.1980 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 499 III beschlossen.

Der Bebauungsplan 499 wird in Teilflächen an der Schlachthofstraße vom Bebauungsplan 499 III überdeckt und geändert.

Weitere Bebauungspläne und übergeleitete Fluchtlinienpläne bestehen für diesen Bereich nicht.

II. Anlaß und Ziel der Planung

Mit der Durchführung der Bebauungspläne 318, 499, 499 I und 499 II wurde eine Entwicklung eingeleitet, die die Umwandlung der ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen südwestlich der Bremer Heerstraße zwischen Scheibenweg und der BAB A 29 in gewerblich genutzte Flächen zum Ziel hat. Gründe für die Aufstellung der Bebauungspläne waren der Bedarf an gewerblichen Bauflächen in verkehrsgünstiger Lage. Die Stadt Oldenburg entwickelt hier südlich der Bremer Heerstraße und westlich der BAB einen größeren Gewerbeschwerpunkt.

Der verstärkte Bedarf an gewerblichen Bauflächen in verkehrsgünstiger Lage hat die Stadt Oldenburg veranlaßt, weitere, bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen südlich der Bremer Heerstraße einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 499 III sollen die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlichen Voraussetzungen zur gewerblichen Nutzung dieser Flächen geschaffen werden. Der hiermit verbundenen Sicherung vorhandener Arbeitsplätze bzw. Schaffung neuer Arbeitsplätze kommt (neben der Bereitstellung umfangreicher Wohnbauflächen) eine entscheidende Bedeutung zu bei den Bestrebungen der Stadt, die Abwanderung der Bevölkerung in Umlandgemeinden zu stoppen bzw. die Voraussetzungen zu schaffen für das Zuwandern neuer Bevölkerung. Insofern haben unter Abwägung der öffentlichen und der privaten Belange gegeneinander und untereinander, insbesondere die Belange der ansässigen Landwirtschaft gegenüber den Belangen der Wirtschaft zurückzustehen.

Mit dem Bebauungsplan 499 III wird das Gewerbegebiet Tweelbäke zwischen Schlachthof und BAB A 29 erweitert.

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und des Stadtteil-Entwicklungsplanes Oldenburg-Süd wird zur Zeit die Aufstellung weiterer Bebauungspläne am Rohdenweg eingeleitet.

Die Flächen, die zu einem erheblichen Teil bereits von der Stadt Oldenburg erworben wurden, sollen Betriebe aufnehmen, die verlagert bzw. nur in Gewerbe- oder Industriegebieten angesiedelt werden können.

III. Inhalt des Planes

Bauflächen:

Entsprechend der vorgesehenen Nutzung wird die gesamte Fläche des vorliegenden Bebauungsplanes als Industriegebiet festgesetzt. Ausdrücklich nicht zulässig sind hier Einkaufszentren, Verbrauchermärkte und Betriebe des Einzelhandels mit einer Geschoßfläche von mehr als 1.500 qm aus Gründen, die im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 499 ausführlich erläutert sind.

Der Planungsrichtpegel wird im Industriegebiet auf 70 dB (A) tags und 65 dB (A) nachts begrenzt, um die Pegelwerte von 55/40 dB (A) in den Wohngebieten Scheibenweg/Südweg, Tweelbäker Tredde/Brahmweg und im Körperbehindertenzentrum Borchersweg einhalten zu können. (lt. Gutachten Prof. Dr. Brunken zum Bebauungsplan 499 - Lärmimmission in den umliegenden Wohnflächen - vom 28.12.1976 und Lärmgutachten Nr. 8036 vom 25.06.1980).

Um eine Massierung von emissionsstarken Industriebetrieben zu verhindern, wird die nach § 17 BauNVO zulässige Nutzung in Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 499 nicht voll ausgeschöpft, sondern auf GRZ 0,6 und BMZ 3,5 festgesetzt.

Zu den angrenzenden Gewerbe- bzw. Industrieflächen sind an den Wasserzügen aus Gründen der Abschirmung von Emissionen und der Gliederung der Bauflächen und an den Grenzen zu den landwirtschaftlichen Freiflächen im Süden Anpflanzungen von 10 m Breite gemäß § 9 (1) Ziff. 25 a und b BBauG festgesetzt.

1. Bauflächen
Industriegebiet Fläche ca. 59.400 qm = 96,6 %
2. Verkehrsfläche ca. 2.100 qm = 3,4 %

Vorgeschlagenes Profil siehe Seite 5.

IV. Infrastruktur

1. Straßen

Die äußere Erschließung erfolgt über die Bremer Heerstraße B 75. Das innere Verkehrssystem besteht aus Industriestraßen, deren Abmessungen den Angaben der RAST-E entsprechen. Die in den Planbereich hineingeführte Stichstraße endet mit einem Wendeplatz, der entsprechend der Wendemöglichkeit für Lastzüge dimensioniert ist.

2. Parkflächen

Die gemäß Rd. Erl. d. Nds. Soz. Min. vom 05.05.1969 zu fordernden öffentlichen Parkflächen für den allgemeinen Verkehr (Besucher, Lieferanten und dergl.) sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche eingeplant.

Im privaten Bereich müssen aufgrund des § 47 NBauO Einstellplätze in solcher Anzahl und Größe zur Verfügung stehen, daß sie die vorhandenen oder zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und Besucher aufnehmen können.

3. Öffentlicher Personennahverkehr

Eine direkte Erschließung des Planbereiches durch den Personennahverkehr ist z. Zt. noch nicht möglich, da die erforderliche Bebauung und Erschließung durch eine verbindliche Bauleitplanung noch nicht abgesichert ist und eine Rentabilität allein durch das sich hier entwickelnde Industriegebiet noch nicht gewährleistet ist.

Die Erschließung des Gewerbe- und Industriegebietes Tweelbäke durch den öffentlichen Nahverkehr ist langfristig über die Straße "An der Schmiede", eine Parallelstraße zur Bremer Heerstraße bis zum Mündungsbereich Scheibenweg/Bremer Heerstraße vorgesehen.

Die nächste Haltestelle der Pekol-Linie 5 befindet sich an der Bremer Heerstraße.

4. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom wird sichergestellt. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem durch Schmutzwasserkanalisation mit Anschluß an das Zentralklärwerk und durch Regenwasserkanäle, die auf den Armenhausgraben mit Vorflut zum Tweelbäker See ausgerichtet sind.

V. Soziale Maßnahmen

Für den Fall, daß sich die Verwirklichung des Planes nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der hier wohnenden Menschen auswirkt insbesondere auf die Bewohner der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe, wird die Stadt Oldenburg im einzelnen prüfen, ob und inwieweit sie diese Benachteiligungen durch soziale Maßnahmen, wie

- Gewährleistung von Übergangshilfen oder Stundung von Erschließungsbeiträgen,
- Hilfen bei der Neuordnung der Besitz- und Eigentumsverhältnisse,
- Übernahme der betroffenen Flächen und Gebäude und Entschädigung in Land oder Geld,
- Anbieten von geeigneten Ersatzflächen oder -objekten,
- rechtliche und technische Beratung bei der Durchführung der Baumaßnahmen

im Rahmen ihrer gesetzlichen Verpflichtungen mindern oder beseitigen kann.

Dieses wird nach eingehender Beratung und Erörterung mit den Betroffenen, erforderlichenfalls auch durch Maßnahmen nach § 13 a (2) BBauG geschehen.

VI. Bodenordnung, Kosten der Durchführung

Die im Planbereich liegende Fläche ist z.T. von der Stadt Oldenburg für Industierzwecke erworben und bereits zum Teil an Betriebe veräußert worden.

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich.

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

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

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

Geplante Erschließungsstraße 453.500,-- DM.

Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen.

Der von der Stadt zu tragende Anteil der o.g. Kosten beträgt ca. 53.500,-- DM.

Hat vorgelegen

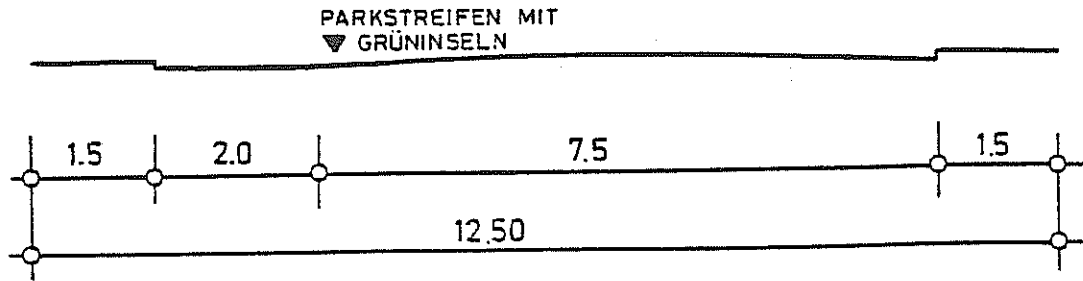
Oldenburg, den 27.2.81

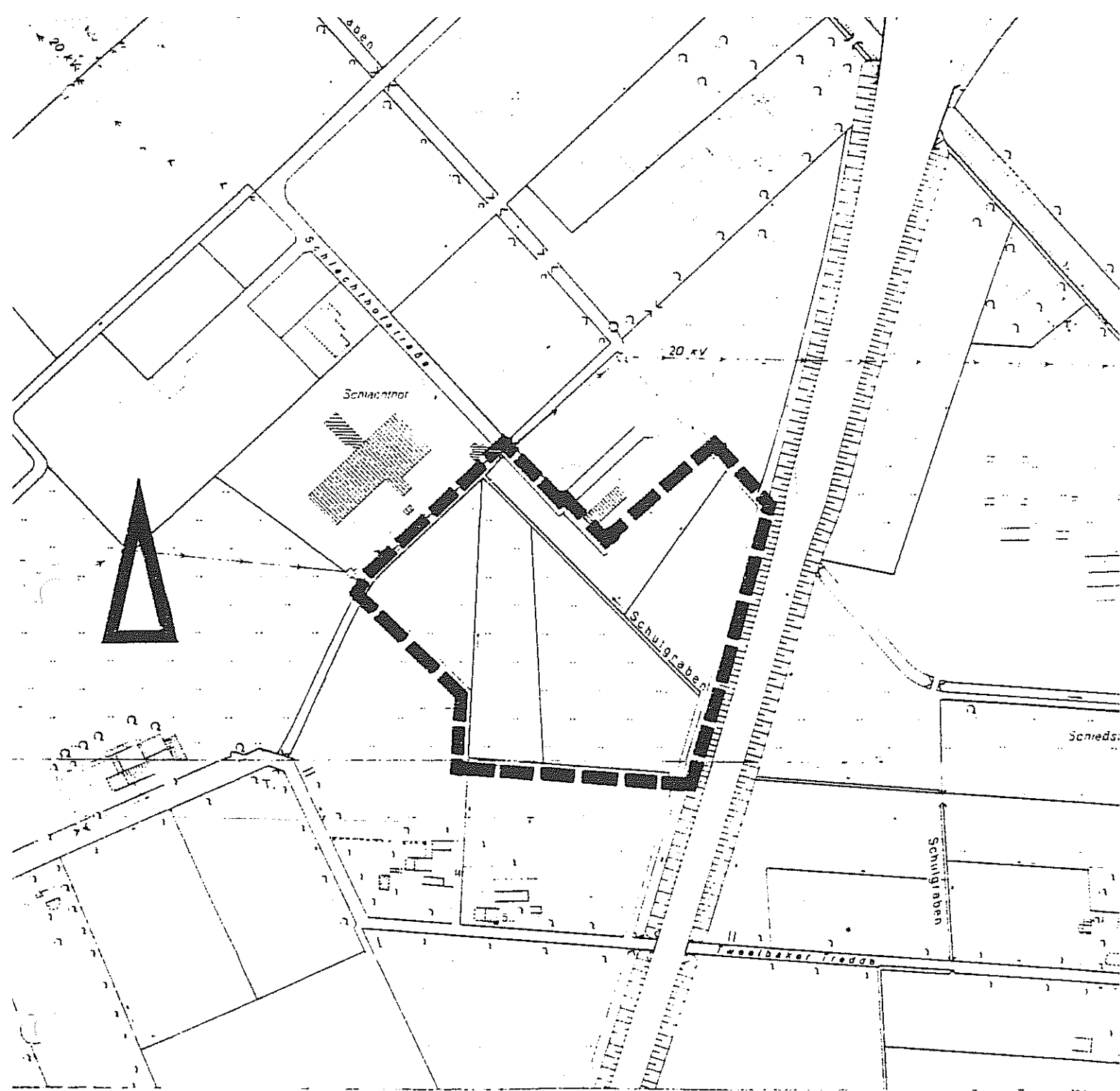
Bez.-Reg. Weser-Ems




QUERPROFILE ZU BEB'PLAN NR. S-499 III

VORSCHLÄGE KEINE FESTSETZUNGEN





STADT OLDENBURG (OLDB)
 DER OBERSTADTDIREKTOR
 STADTPLANUNGSAMT ABTLG. BEBAUUNGSPLÄNE

AZ.	 UMGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES		
BLATT	FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄND. NR. S-73 II		
MASSSTAB 1:5000	ZUGLEICH		
	BEBAUUNGSPLAN NR. S-499 III		
BEARBEITET	DATUM	GENEHMIGT	
GEZEICHNET SCHU	DATUM 25.4.80	AMTSLEITER	DATUM
GEPRÜFT	DATUM	DECERNENT	DATUM
	AMT		DATUM