

S a t z u n g

betr. den Bebauungsplan Nr. 499 südwestlich der Bremer Heerstraße - B 75, westlich der Bundesautobahn A 29. Betroffen sind die Parzellen: 291/27, 292/27, 254/31, 255/31, 256/31, 294/31, 295/31, 296/31, 297/31, 298/31, 300/40, 302/40 sowie Teile der Parzellen 299/40, 304/28, 303/28, 293/27

Aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in Verbindung mit den §§ 1, 2, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau nutzungs-verordnung) in den zur Zeit geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) am 15.8.77 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan Nr. 499" 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 mit Ausnahme von Einkaufszentren, Verbrauchermärkten und Betrieben des Einzelhandels mit einer Geschoßfläche von mehr als 1.500 qm, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können.
2. Tankstellen
3. Stellplätze für Garagen - gemäß § 12 BauNVO
4. Räume für freie Berufe - gemäß § 13 BauNVO
5. Nebenanlagen - gemäß § 14 BauNVO

b) Ausnahmesweise 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) 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

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 ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 15. August 1977.

Fleischer
Fleischer
Oberbürgermeister



Wandscher
Wandscher
Oberstadtdirektor

GENEHMIGT

NACH § 11 DES BUNDESBAUGESETZES
IN DER FASSUNG DES GESETZES VOM
18.8.1976 (BGBl. I, S. 2256) GEMÄSS
VERFÜGUNG VOM 19.10.1977
DER PRÄSIDENT DES NIEDERS.
VERW. BEZIRKS OLDENBURG
OLDENBURG, DEN 19.10.1977
Im Auftrage:



J. Fleischer

Allgemeines

Vom rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg werden die Flächen des vorliegenden Planes nicht erfaßt. Sie waren bisher unverplanter Außenbereich. In einem inzwischen eingeleiteten Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes werden die betreffenden Flächen als Industriegebiet dargestellt.

Anlaß der Planung

Der Bedarf an gewerblichen Bauflächen in verkehrsgünstiger Lage für Gewerbe- und Industriebetriebe unterschiedlichster Art erfordert die Ausweisung neuer Baugebiete. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden u.a. die Voraussetzungen für den neu zu errichtenden städtischen Schlachthof geschaffen. Außerdem wird der bisher im Außenbereich liegende Industriebetrieb Viehloma erfaßt. Die Festsetzung von Industriegebiet bedeutet eine Weiterführung der bereits eingeleiteten Entwicklung westlich der Bremer Heerstraße.

Lage und Umfang

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wird im Norden von der Bremer Heerstraße B 75, im Osten von der Bundesautobahn A 29 begrenzt. Im Süden grenzt der Bereich an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Westlich schließen sich ebenfalls zur Zeit landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die im Flächennutzungsplan jedoch als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind. Diese Flächen werden zu gegebener Zeit bebauungsplanmäßig erfaßt.

Die Größe der im Bebauungsplan ausgewiesenen Industriegebiete beträgt ca. 21,3 ha.

Geplante Nutzung

Aus den o. a. Gründen werden die im Bebauungsplan ausgewiesenen Bauflächen als Industriegebiet festgesetzt. Sie sollen insbesondere solchen Betrieben vorbehalten sein, von denen Belästigungen und Störungen ausgehen können und die deshalb in anderen Baugebieten unzulässig sind. Hierzu gehören der im Bau befindliche städtische Schlachthof sowie mehrere geplante Folgebetriebe. Nicht zulässig sind Einkaufszentren, Verbrauchermärkte und Betriebe des Einzelhandels mit einer Geschoßfläche von mehr als 1.500 qm, da diese nachteilige städtebauliche Auswirkungen für das Industriegebiet selbst, die Gesamtstadt sowie auch für die Kernstadt (Einkaufsbereich) haben könnten.

Der Standort Tweelbäke ist für einen Verbrauchermarkt ungeeignet, da er nicht dem vorhandenen und geplanten Zentralitätsgefüge der Stadt entspricht und nicht in die Stadt (z. B. Entfernung zu Wohngebieten) integriert werden kann.

Das Industriegebiet Tweelbäke ist auf absehbare Zeit neben dem Industriegebiet Holler Landstraße einer der wenigen Standorte, wo Industrie- und Gewerbebetriebe ohne wesentliche Störungen, z. B. auf Wohngebiete, angesiedelt werden können.

- 2 -

Um die Planungsrichtpegel von 55/40 dB(A) in den Wohngebieten Scheibenweg/Südweg, Tweelbäker Tredde/Brahmweg und im Körperbehindertenzentrum Borchersweg einhalten zu können, wird ein Planungsrichtpegel von 70 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts festgesetzt. (Lt. Gutachten Prof. Dr. Brunken zum Bebauungsplan 499 -Lärmimmission in den umliegenden Wohnflächen- vom 28. 12. 1976).

Um eine Massierung von emissionsstarken Industriebetrieben zu verhindern, wird nach § 17 BauNVO zulässige Nutzung nicht voll ausgenutzt, sondern auf GRZ 0,6 und BMZ 3,5 festgesetzt.

Die entlang den Wasserzügen und den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzten Pflanzgebote dienen der Gliederung der Bauflächen sowie der Abschirmung von Emissionen.

Auf eine Festsetzung von durchgehenden Pflanzstreifen muß auf dem Schlachthofgelände an den Grenzen zu den landwirtschaftlichen Flächen nach Südwesten und Nordwesten hin aus funktionalen Gründen verzichtet werden. Es sind jedoch Abpflanzungen unterschiedlicher Breite vorgesehen, soweit es die Bebauung und der Betriebsablauf zulassen. Der Umfang dieser Abpflanzungen ergibt sich aus dem bereits vorliegenden Bauantrag für den Schlachthof.

Der vorhandene Baumbestand wird größtenteils als zu erhalten festgesetzt.

Erschließung

a) Straßen, Flächen für den ruhenden Verkehr

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt über die Bremer Heerstraße. Um den fließenden Verkehr in der Bremer Heerstraße -B 75- nicht zu behindern, ist der Verkehrsanschluß der südlich angrenzenden Grundstücke an die Bremer Heerstraße nicht zulässig. Einzige Ausnahme ist der bereits vorhandene Anschluß des Grundstücks Bremer Heerstraße Nr. 480.

Das innere Verkehrssystem besteht aus Industriestraßen, deren Abmessungen den Angaben der RAST-E entsprechen. Der Wendepplatz ist so dimensioniert, daß eine Wendemöglichkeit für Lastzüge besteht.

Die gemäß Rd. Erl. d. Nds. Soz. Min. vom 5. 5. 1969 zu fordernden öffentlichen Parkflächen für den allgemeinen Verkehr (Besucher, Lieferanten und dergleichen) 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.

b) 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 Vorfluter Armenhausgraben ausgerichtet sind.

Grunderwerb und Kosten der Maßnahmen

Soweit zur Durchführung des Bebauungsplanes Grunderwerb notwendig wird, sollen freie Verhandlungen angestrebt werden. Führen diese Verhandlungen nicht zum Erfolg, wird auf die gesetzlichen Möglichkeiten nach dem BBauG zurückgegriffen. Die überschlägig ermittelten Kosten, die durch die Ausführung des Bebauungsplanes entstehen, gliedern sich wie folgt:

Geplante Erschließungsstraße	2.745.000,-- DM
Ausbau des Armenhausgrabens und Stollegrabens	500.000,-- DM

Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen.

Der von der Stadt zu tragende Anteil der o. g. Kosten beträgt ca. 862.500,-- DM.

QUERPROFILE ZU BEB'PLAN NR. 499

VORSCHLÄGE - KEINE FESTSETZUNGEN

