

Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb)

betreffend den Bebauungsplan Nr. 521 für eine südlich der Ekernstraße (neue Führung) und westlich des Grundstückes Ekernstraße 74 belegene Fläche

-----

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

§ 1

Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan Nr. 521" 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

a) Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, 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 - gemäß § 12 BauNVO
5. Räume für freie Berufe - gemäß § 13 BauNVO
6. Nebenanlagen - gemäß § 14 BauNVO

b) Ausnahmsweise sind zulässig:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Es gelten die Planungsrichtpegel (Lärmimmissionsgrenzwerte) von tagsüber 60 dB (A) und nachts 45 dB (A) entsprechend Vornorm DIN 18005.

Staub- und geruchsemittierende Betriebe sind unzulässig.

- (2) Die unter (1) 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 des festgesetzten Baugebietes.

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 eine Ausnahme zugelassen werden. In diesem Fall darf die Geschoßflächenzahl nicht überschritten werden.

Mit der Ausnahmegenehmigung können von der Baugenehmigungsbehörde bezüglich der Baugrenzen und der Grenzabstände erhöhte Anforderungen gestellt werden.

§ 4

Festsetzungen, die dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft; insbesondere der Teil des Bebauungsplanes Nr. 487, der von diesem Bebauungsplan überdeckt wird.

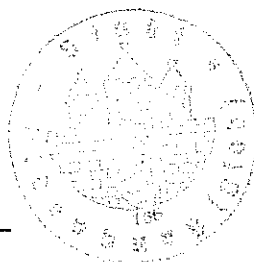
§ 5

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 17. April 1978

*Fleischer*

Fleischer  
Oberbürgermeister



*Wandscher*

Wandscher  
Oberstadtdirektor

Begründung  
betreffend den Bebauungsplan Nr. 521 - Gewerbegebiet Ekernstraße

Inhaltsverzeichnis:

- I. Bisheriger Rechtszustand
- II. Anlaß und Ziel der Planung
- III. Inhalt des Planes
- IV. Infrastruktur
- V. Grunderwerb, Kosten der Durchführung

I. Bisheriger Rechtszustand

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 521 ist gemäß Flächennutzungsplan unverplanter Außenbereich.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel, den Bereich als gewerbliche Baufläche auszuweisen, ist eingeleitet.

Der Bebauungsplan soll gem. § 8 (2) Satz 2 BBauG vor Abschluß des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden.

II. Anlaß und Ziel der Planung

Aufgrund der sich in diesem Bereich abzeichnenden Entwicklung ist vorgesehen, bis an die durch vorhandenen Baumbestand und durch einen vorhandenen Weg gebildete natürliche Grenze ein Gewerbegebiet auszuweisen.

Die Ausweisung eines Gewerbegebietes für diesen Bereich wird als eine städtebaulich gute Lösung angesehen, da eine Wohnbebauung, wie sie z. T. im Entwicklungsplan Etzhorn für diesen Bereich vorgesehen ist, abseits vom Ortskern Etzhorn liegen würde, d. h. nicht organisch in das Erschließungssystem der zu planenden Wohnstraßen westlich des Etzhorner Weges eingebunden werden könnte, sondern über die Verkehrsstraße "Ekernstraße" erschlossen werden müßte. Durch die Planung des Gewerbegebietes wird erreicht, daß keine weitere durch Verkehrslärm gestörte Wohnbebauung an der Ekernstraße entstehen kann.

Mit dieser Planung wird die im Entwicklungsplan Etzhorn beschriebene geringfügige Erweiterung des Gewerbegebietes in Richtung Etzhorner Weg für diesen Bereich abgeschlossen.

### III. Inhalt des Planes

Das ausgewiesene Bauland wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Im Hinblick auf die vorhandene und die lt. Entwicklungsplan geplante angrenzende Wohnbebauung erfolgt die Festsetzung eines einem Mischgebiet entsprechenden Planungsrichtpegels gem. Vornorm DIN 18005. Staub- und geruchsemittierende Betriebe werden nicht zugelassen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Z III; GRZ 0,6; GFZ 1,6 festgesetzt.

Zwischen der neuen Trasse Ekernstraße und dem Gewerbegebiet werden öffentliche bzw. städtische Flächen als öffentliches Grün mit der Zweckbestimmung Grünanlage ausgewiesen. Der hier vorhandene wertvolle Baumbestand wird wie im benachbarten Bebauungsplanbereich Nr. 487 als zu erhalten festgesetzt. Darüber hinaus erfolgt die Festsetzung eines Pflanzgebotes gem. § 9 (1) Ziff. 15 und die Festsetzung von Bindungen gem § 9(1) Ziff. 16 BBauG entlang der östlichen Grenze des Bebauungsplangebietes. Dadurch soll sowohl eine Durchgrünung des Gewerbegebietes als auch dessen Abschirmung zur geplanten östlich angrenzenden Wohnbaufläche erreicht werden.

Gliederung der Flächen im Planbereich:

	Grundstücksfl. in qm	Geschoßfl. in qm
1. Gewerbegebiet	ca. 15.130	ca. 24.208
2. Öffentliche Grünflächen	ca. 3.650	
3. Verkehrsflächen	ca. 2.600	

Die erforderlichen Einstellplätze ermitteln sich aus dem zu erwartenden Bedarf für die Beschäftigten, Besucher und Kunden der Gewerbebetriebe. Die Anzahl ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nach NBauO festzulegen.

Die Ausweisung von öffentlichen Parkflächen innerhalb der Verkehrsfläche "neue Ekernstraße" ist unzweckmäßig, da der Bedarf unmittelbar am Ziel der Benutzer, d. h. auf dem Gelände des jeweiligen Gewerbebetriebes besteht.

### IV. Infrastruktur

#### 1. Erschließung

Das Gewerbegebiet wird über die Ekernstraße erschlossen. Für die Ekernstraße ist eine neue Trasse geplant, die westlich des Bebauungsplanbereiches Nr. 521 im Bebauungsplan Nr. 487 bereits rechtsverbindlich festgesetzt ist.

- 3 -

Über diese Straße ist die verkehrsmäßige Anbindung des Gewerbegebietes an das überörtliche Verkehrsnetz optimal gewährleistet.

Die alte Ekernstraße wird nach dem Bau der neuen Trasse für Kraftfahrzeuge an der Wilhelmshavener Heerstraße (B 69) geschlossen.

Ein Vorschlag für das Querprofil der neuen Ekernstraße ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Die Erschließung des Gebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt z. Z. über eine Buslinie, die durch den Ortskern Etzhorn führt.

Lt. Verkehrsplan 1976 wird für die Linie 10 eine neue Führung über Wilhelmshavener Heerstraße - Ekernstraße - Butjadinger Straße vorgeschlagen.

## 2. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom ist sichergestellt.

Grundlage für die Planung der Schmutzwasserkanalisation sind der Generalentwässerungsplan Teil A: Abwasserbeseitigung und Teil B: Oberflächenentwässerung.

Einzelheiten sind dem für den Bebauungsplanbereich ausgearbeiteten Entwässerungsplan, den technischen Angaben und den Erläuterungen zu entnehmen.

## V. Grunderwerb, Kosten der Durchführung

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

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

Die Kosten der Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes im Plangebiet und im angrenzenden Bereich getroffen werden müssen, sind bereits im Zuge der Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 487 ermittelt worden.

Neue Ekernstraße  
von der Wilhelmshavener Heerstraße  
bis zum Grundstück Ekernstraße 74                      rd. 1.184.000,-- DM

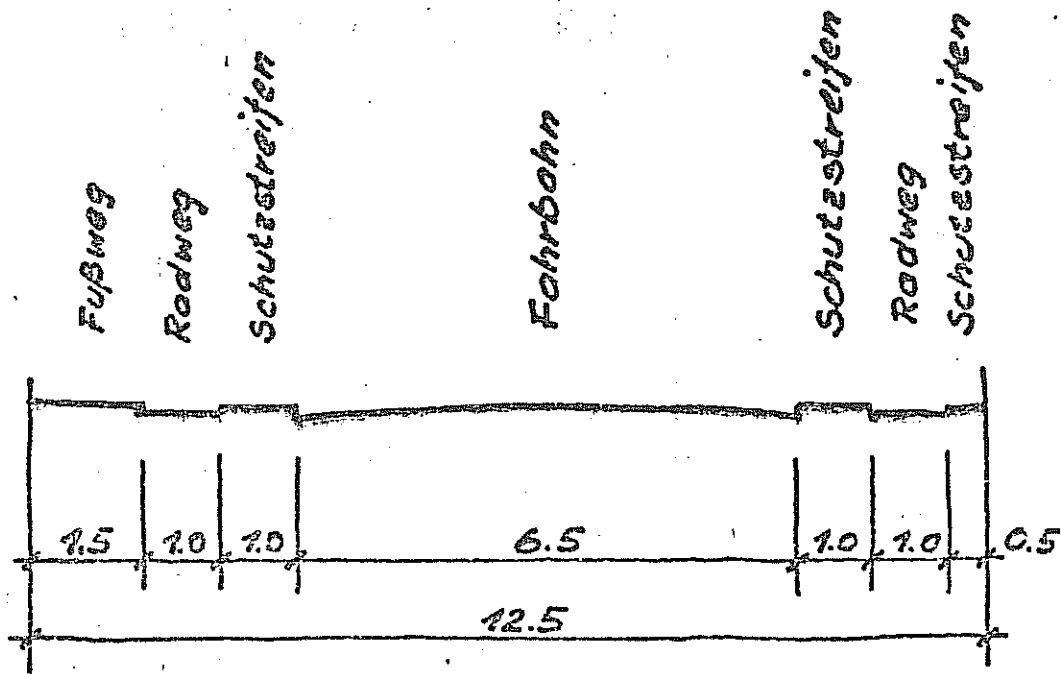
Schmutzwasserkanal und Regenwasserkanal in der Wilhelmshavener Heerstraße (Anschluß an den vorhandenen SWK und an die Südbäke westlich der Wilhelmshavener Heerstraße)                      rd. 181.000,-- DM

- 4 -

Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen.

Der von der Stadt zu tragende Anteil beträgt rd. 250.000,-- DM.

Die Bereitstellung der Mittel kann aus dem Haushalt erwartet werden.



Ekernstraße (neu)

Bebauungsplan Nr. 521 - Ekernstr.

Querprofil

10.4.77

h