

Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb)

betreffend den Bebauungsplan Nr. 538 für Flächen beiderseits der Wilhelmshavener Heerstraße vom Langenweg/Ekernstraße (geplante neue Trasse) bis "Sieben Berge"/"Mittelkamp".

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

§ 1

Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan Nr. 538" ist Bestandteil dieser Satzung.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist auf der Planzeichnung festgesetzt.

§ 2

Das im Geltungsbereich liegende Bauland ist festgesetzt als:

(1) Gewerbegebiet (GE)

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. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Stellplätze und Garagen - gem. § 12 BauNVO,
5. Räume und Gebäude für freie Berufe - gem. § 13 BauNVO,
6. Nebenanlagen - gem. § 14 BauNVO.

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Die unter (1) aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen sind im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes wider-

Bebauungsplan Nr. 538

sprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von Ihnen Belästigungen und Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

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

Ausnahmsweise kann in den in der Planzeichnung ausgewiesenen Bereich von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme zugelassen werden. In diesem Fall darf die Baumassenzahl 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

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zwischen Verkehrsfläche und Garagentor muß der Stauraum mind. 5,0 m betragen.

§ 5

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

§ 6

Festsetzungen, die dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft.

§ 7

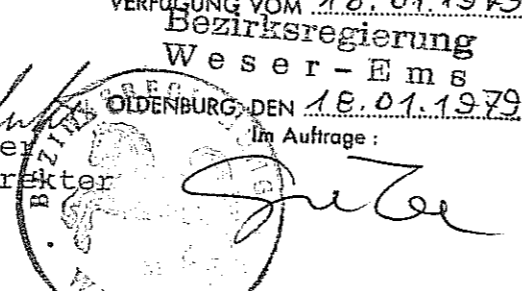
Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 18. Sep. 1978

Fleischer
Fleischer
Oberbürgermeister

Wandscher
Wandscher
Oberstadtdirektor

GENEHMIGT
NACH § 11 DES BUNDESBAUGESETZES
IM DER FASSUNG DES GESETZES VON
18.8.1976 (BGBl. I, S. 2746) GEMÄSS
VERFUGUNG VOM 18. 01. 1979



B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 538

Inhaltsverzeichnis:

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

I. Bisheriger Rechtszustand:

Im Flächennutzungsplan von 1960 ist für diesen Bereich keine Nutzung dargestellt. Es handelt sich hier um einen unverplanten Außenbereich. Zur Sicherung der wirtschaftlichen Belange und um eine geordnete gewerbliche Besiedlung vorbereiten zu können, ist der Flächennutzungsplan fortzuschreiben und zu ändern.

Der Rat der Stadt Oldenburg hat in seiner Sitzung am 16.01.1978 der Änderung Nr. 186 des Flächennutzungsplanes für die vom Bebauungsplan Nr. 538 erfaßten Flächen zugestimmt.

II. Anlaß und Ziel der Planung

Die Absicht verschiedener innerstädtischer Betriebe, in den Stadtnorden auszusiedeln und die Nachfrage nach Gewerbeflächen im nördlichen Stadtgebiet sind Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 538.

Nach den Aussagen des Regionalen Raumordnungsprogrammes gehört der Bebauungsplanbereich zum Raum für Siedlungsentwicklung.

Die Gliederung des Siedlungsraumes Oldenburg zum Siedlungsraum der Gemeinde Rastede ist großräumig durch die noch ausreichend vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen gegeben. Im Stadtgebiet von Oldenburg hat das Wahnbäkental langfristig die Funktion einer großräumig gliedernden Freiraumzone gegenüber dem Ortsteil Wahnbek in der Gemeinde Rastede.

Auch zum Ortsteil Etzhorn ist die räumliche Gliederung durch die östlich an den Planbereich angrenzenden umfangreichen landwirtschaftlichen Flächen gegeben.

Die im Raumordnungsprogramm generalisiert dargestellte Siedlungsentwicklungsfläche wird in der Fortschreibung des Stadtteilentwicklungsplanes Etzhorn - zur Zeit erfolgt die Beratung in den zuständigen Ratsausschüssen - hinsichtlich ihrer geplanten, zukünftigen Nutzung für Wohnungsbau, Gemeinbedarfseinrichtungen und freizuhaltende Grün- bzw. Erholungsflächen gegliedert.

Die in den Stadtteilentwicklungsplänen dargestellten Planungen sollen nach Zustimmung durch den Rat der Stadt Oldenburg in den zur Zeit in Überarbeitung befindlichen Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Im Vorgriff auf diese Planung hat der Rat der Stadt Oldenburg beschlossen, den Flächennutzungsplan von 1960 zu ändern und den Bebauungsplan Nr. 538 aufzustellen mit der Zielsetzung, in diesem Bereich ein uneingeschränktes Gewerbegebiet festzusetzen.

Bei der Abwägung öffentlicher und privater Interessen gegeneinander und untereinander haben sich Mehrheit des Rates und die Verwaltung für die Ausweisung eines Gewerbegebietes entschieden, weil hier günstige Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben vorhanden und diese Planungsabsichten mit den Grundsätzen der Bauleitplanung vereinbar sind.

Die hier geplante Einbeziehung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen in ein Gewerbegebiet ist städtebaulich wie folgt zu rechtfertigen:

- Es handelt sich hier um untergeordnete landwirtschaftliche Betriebsflächen, für die zumindest gleichwertige Ersatzflächen beschafft werden können.
- Es handelt sich hier um Flächen, die bereits im Besitz der Stadt sind oder für die überwiegend die Bereitschaft zur Veräußerung vorhanden ist.
- Die Flächen schließen unmittelbar an das in den Bebauungsplänen Nr. 375 und 487 festgesetzte südlich angrenzende Gewerbegebiet an.
- Die Flächen liegen günstig zum übergeordneten Verkehrsnetz.
- Die Flächen liegen nicht in unzumutbarer Nähe schutzbedürftiger Wohngebiete.

Für die innerhalb des Planbereiches belegenen bebauten Grundstücke müssen Regelungen getroffen werden, die nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen ausschließen oder mildern.

Mit der Ausweisung dieser günstig gelegenen Gewerbeflächen schafft die Stadt Oldenburg die Voraussetzung für zusätzliche Arbeitsstätten und tut damit einen weiteren Schritt zur Erfüllung der ihr im regionalen Raumordnungsprogramm zugewiesenen Aufgabe als Oberzentrum.

III. Inhalt des Planes

Für das im Planbereich insgesamt als uneingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesene Bauland wird westlich der Wilhelmshavener Heerstraße eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und eine Baumassenzahl (BMZ) von 3,5, östlich der Wilhelmshavener Heerstraße eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Baumassenzahl (BMZ) von 4,0 festgesetzt.

Dieses Maß der baulichen Nutzung läßt den gewerblichen Betrieben ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten und berücksichtigt die planerische Absicht, in diesem Bereich eine übermäßige Massierung gewerblicher Bauten zu verhindern.

Die niedrigere Grundflächen- und Baumassenzahl westlich der Wilhelmshavener Heerstraße wurde aufgrund der Forderung gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz, wonach Hochbauten jeder Art erst in einer Entfernung bis zu 40 m bei Bundesautobahnen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn errichtet werden dürfen, festgesetzt. Diese Festsetzung berücksichtigt, die im Hinblick auf diese Forderung relativ umfangreiche, freizuhaltende Fläche.

Die vorhandenen Wallhecken (geschützt aufgrund der Verordnung zur Erhaltung von Wallhecken v. 29.11.35) und Bäume im Planbereich sollen in größtmöglichem Umfang erhalten werden. Dadurch wird sowohl eine Durchgrünung des Gewerbegebietes als auch dessen Abschirmung zu den östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen erreicht. Die Sicherung erfolgt durch die Festsetzung von Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 b, BBauG und die Festsetzung nicht überbaubarer Flächen. Darüber hinaus ist durch die Ausweisung weiterer Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a (Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) und gemäß § 9 (1) Nr. 25 b (Bindungen) eine Ergänzung des schon vorhandenen Grüns vorgesehen. Diese Festsetzungen sollen dazu beitragen, daß eine optimale Einfügung der Gewerbebetriebe in die Landschaft erreicht wird.

Das im Planbereich ausgewiesene Gewerbegebiet hat eine Größe von insgesamt 195.500 qm.

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 in größerem Umfang wird nicht für erforderlich gehalten, da der Bedarf unmittelbar am Ziel der Benutzer, d.h. auf dem Gelände des jeweiligen Gewerbebetriebes besteht.

IV. Infrastruktur

1. Erschließung

Das Gewerbegebiet östlich der Wilhelmshavener Heerstraße wird über die Straße "Mittelkamp" und durch eine von der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 487 festgesetzten neuen Trasse der Ekernstraße abzweigende und gegenüber dem Bollmannsweg in die Wilhelmshavener Heerstraße einmündende Planstraße erschlossen.

Weitere Zu- und Abfahrten zur Wilhelmshavener Heerstraße werden an der Ostseite nicht zugelassen, da dies eine unvertretbare Behinderung des fließenden Verkehrs zur Folge hätte.

Diese Form der Erschließung kann für das westlich der Wilhelmshavener Heerstraße belegene Gewerbegebiet nicht konsequent beibehalten werden. Hier muß die Erschließung - soweit sie nicht über die Straße "Sieben Berge" und Bollmannsweg zu realisieren ist - durch weitere Zu- und Abfahrten zur Wilhelmshavener Heerstraße ermöglicht werden.

Voraussetzung dafür ist die Herabzonung der als Bundesstraße klassifizierten Wilhelmshavener Heerstraße (B 69) zur "Ortsdurchfahrt einer Kreisstraße". Die erforderlichen Schritte sind von der Stadt Oldenburg bereits eingeleitet worden.

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ist über die Autobahn-Auf- und Abfahrt Oldenburg - Etzhorn (Langenweg) gegeben.

Eine Erschließung des Bereichs durch den öffentlichen Personennahverkehr ist, allerdings mit hohem Kostenaufwand, bei Bedarf möglich.

2. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom kann - soweit noch erforderlich - sichergestellt werden.

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

Da bisher für die Belastung der Südbäke in diesem Bereich die Abflussmengen von landwirtschaftlichen Flächen zugrundegelegt worden sind, wird aufgrund der jetzt geplanten Ansiedlung von Gewerbebetrieben und den damit verbundenen höheren Abflussmengen wegen der unzureichenden Bemessung des Vorfluters die Anlegung eines Regenrückhaltebeckens erforderlich.

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

V. Soziale Maßnahmen

Sobald und soweit es erforderlich ist, werden Maßnahmen, die entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes verwirklicht werden sollen, mit den von der Verwirklichung unmittelbar Betroffenen erörtert und Vorstellungen entwickelt, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können.

Betroffene sind evtl. die Eigentümer und Bewohner der Grundstücke Wilhelmshavener Heerstraße Haus-Nr. 245, 247, 267, 299, 303 u. 319.

VI. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen werden, sobald und soweit es erforderlich ist, von der Stadt Oldenburg durchgeführt.

VII. 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, betragen überschläglich:

Neue Ekernstraße von der Wilhelmshavener Heerstraße bis zum Anschluß an die alte Ekernstr. einschl. Umbau Einmündung Langenweg	ca. 1.539.000,-- DM
Mittelkamp ab Wilhelmshavener Heerstraße in einer Länge von ca. 150 m einschließlich Umbau der Einmündung "Sieben Berge"	ca. 472.000,-- DM
Bollmannsweg (östlich der A 293)	ca. 165.000,-- DM
Planstraße einschl. der öffentlichen Grünflächen	ca. 1.280.000,-- DM
Linksabbiegespuren und Kanalisation in der Wilhelmshavener Heerstraße	ca. 1.130.000,-- DM
Regenrückhaltebecken	ca. 245.000,-- DM
Ausbau der Südbäke bis Durchlaß Wilhelmshavener Heerstraße	ca. 38.000,-- DM
Geländeaufhöhung zwischen Wilhelmshavener Heerstraße und Rückhaltebecken bis auf 200 m nördlich der Ekernstraße	ca. 175.000,-- DM

Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungserrechtlichen Bestimmungen.

Der von der Stadt zu tragende Anteil beträgt rd. 1.695.000,-- DM.

Die Bereitstellung der Mittel kann aus dem Haushalt erwartet werden.