

Satzung der Stadt Oldenburg

Betreffend den Bebauungsplan Nr. 576 für Flächen südlich des Buschhagenweges zwischen Cloppenburgener Straße und Osterburger Kanal

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i. d. F. vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Art. 9 Nr. 1 Vereinfachungsnovelle v. 03.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und durch Art. 1 zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht v. 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), und der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung vom 23.07.1973 (Nds. GVBl. S. 259), zuletzt geändert durch das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), i. V. mit § 1 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DVBBauG) vom 19.06.1978 (Nds. GVBl. S. 560), zuletzt geändert durch 2. Verordnung zur Änderung der Durchführungsverordnung vom 10.12.1980 (Nds. GVBl. S. 490) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i. d. F. vom 18.10.1977 (Nds. GVBl. S. 497), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.10.1980 (Nds. GVBl. S. 385), hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) diesen Bebauungsplan Nr. 576, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

§ 1

Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan Nr. 576" 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 (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,
5. Gebäude und Räume für freie Berufe,
6. Nebenanlagen.

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.

(2) Gewerbegebiet eingeschränkt (GEE)

a) Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, deren Emissionen nicht wesentlich stören,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Stellplätze u. Garagen.
4. Gebäude und Räume für freie Berufe,
5. Nebenanlagen.

(3) Mischgebiet (MI)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Stellplätze und Garagen,
7. Gebäude und Räume für freie Berufe,
8. Nebenanlagen.

(4) Allgemeines Wohngebiet (WA)

a) Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
2. Gartenbaubetriebe.

§ 3

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

Im festgesetzten Bereich im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind bauliche Anlagen so auszubilden, daß von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes ausgehen können.

§ 6

Aufgrund der §§ 56 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung in Verbindung mit § 9 Abs. 4 Bundesbaugesetz und den entsprechenden Rechtsvorschriften werden für das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gewerbegebiet die nachstehenden gestalterischen Festsetzungen getroffen:

1. Für die von der freien Landschaft aus einsehbaren Außenflächen von baulichen Anlagen sind neben den natürlichen Farben von Vormauerziegeln und Hochbauklinkern nach DIN 105 folgende Farben zulässig:

Gelb RAL	1000, 1001, 1014, 1020, 1024,
Grün RAL	6002, 6003, 6005, 6006, 6007, 6009, 6013, 6014, 6020, 6025, 6028,
Grau RAL	7002, 7003, 7006, 7009, 7009, 7013, 7032, 7034, 7035, 7036, 7037, 7038,
Braun RAL	8000, 8003, 8007, 8008, 8011, 8014, 8016, 8024,

Unzulässig sind Glasuren.

2. Von der freien Landschaft (Südwest und Nordwest) aus einsehbare Werbeanlagen sind unzulässig.
3. Ebenerdige nicht überdachte Stellplätze mit mehr als 4 Stellplätzen sind ausreichend mit Bäumen zu be- und umpflanzen. Das Verhältnis Bäume : Stellplätze soll mindestens 1 : 5 betragen. Bis zu 50 % der erforderlichen Bäume können außerhalb der Stellplatz gepflanzt werden, wenn die Entfernung nicht mehr als 5 m beträgt.

§ 7

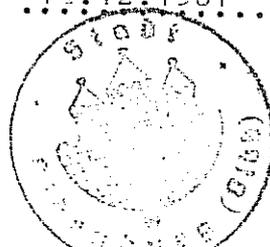
Festsetzungen, die dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft.

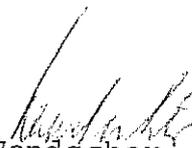
§ 8

Die Satzung wird mit der Bekanntmachung der Genehmigung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 14.12.1981.....


Dr. Niewerth
Oberbürgermeister




Wandscher
Oberstadtdirektor

Satzung der Stadt Oldenburg

betreffend den Bebauungsplan S-576 für den Bereich Osterburger Kanal

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i. d. F. vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), geändert durch Art. 9 Nr. 1 Vereinfachungs-Novelle v. 03.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und durch Art. 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebau-recht v. 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), und des § 40 der Niedersäch-sischen Gemeindeordnung i. d. F. vom 22. Juni 1982 (Nds. GVBl. S. 229), hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) diese Satzung be-schlossen:

§ 1

Der räumliche Geltungsbereich ist auf der Planzeichnung festge-setzt.

§ 2

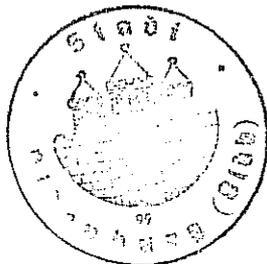
Dem Inhalt der Verfügung vom 24.03.1982, Az.: 309.6-2102-03/S-576, mit der die Bezirksregierung Weser-Ems den o. g. Bebauungsplan nur teilweise genehmigt, wird beigetreten.

§ 3

Diese Satzung wird mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 17.01.1983


Dr. Niewerth
Oberbürgermeister




Wandscher
Oberstädttdirektor

Begründung

betreffend den Bebauungsplan Nr. S-576 - Cloppenburger Straße/
südlicher Buschhagenweg

Inhaltsverzeichnis

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

I. Bisheriger Rechtszustand

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg (Oldb) enthält den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes entlang der Cloppenburger Straße als Gewerbefläche und rückwärtig am Buschhagenweg als Wohnbaufläche. Die Außenbereichsflächen am Osternburger Kanals sind als natürliches Überschwemmungsgebiet dargestellt. Am 14.11.1979 hat der Rat der Stadt beschlossen, den Flächennutzungsplan für den betreffenden Bereich zu ändern, um eine Erweiterung der gewerblichen Bauflächen in Richtung Osternburger Kanal zu ermöglichen. Im F-Plan 1981, der vom Rat der Stadt Oldenburg am 31.08.1981 beschlossen wurde und zur Zeit der BWE zur Genehmigung vorliegt, ist die Nutzung, wie auch im Bebauungsplan vorgesehen, dargestellt.

Der südliche Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 576 überdeckt die Bebauungspläne Nr. 298 und 298 I, deren Festsetzungen in diesen Teilen außer Kraft treten.

Entlang des Osternburger Kanals unterliegen Flächen den Bestimmungen des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG).

Nach § 16 (1) NDG dürfen Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu 50 m von der landseitigen Grenze des Deiches nicht errichtet oder wesentlich verändert werden. Nach § 16 (2) NDG können zur Befreiung vom Verbot Ausnahmen genehmigt werden, wenn das Verbot zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Ausnahme mit den Belangen der Deichsicherheit vereinbar ist.

Aus der Sicht der Wasserwirtschaftsbehörde erscheint eine Ausnahmegenehmigung mit den Belangen der Deichsicherheit vereinbar, da der Abstand zum geplanten Gebäude immerhin ca. 27 m vom jetzigen Deichfuß beträgt.

Der Bereich zwischen dem östlichen Deich des Osternburger Kanals, der Bebauung des Buschhagenweges und den Betriebsgebäuden der Firma Hüppe liegt noch im Geltungsbereich der Verordnung der Bezirksregierung Weser-Ems über die einstweilige Sicherstellung von Landschaftsteilen vom 04.11.1976. Die Bezirksregierung führt zur Zeit das Verfahren zur Änderung des Geltungsbereichs des Landschaftsschutzgebietes Mittlere Hunte durch, von dem auch der Bereich der Sicherstellungsverordnung betroffen ist. Hierbei ist die endgültige Unterschutzstellung des o. g. Gebietes nicht vorgesehen.

II. Anlaß und Ziel der Planung

Ein an der Cloppenburger Straße bestehender Gewerbebetrieb hat die Absicht, auf den rückwärtigen Teilen des Betriebsgrundstücks zum Osternburger Kanal hin den Betrieb unter Ausnutzung des vorhandenen Bestandes weiter zu entwickeln. Diese privaten wirtschaftlichen Belange sind gleichzeitig für die Öffentlichkeit von Bedeutung, da mit diesen Maßnahmen sowohl Arbeitsplätze erhalten als auch in größerem Umfang neue geschaffen werden.

Gegen die Ausweitung der Gewerbeflächen sprechen die Belange des Umweltschutzes bezüglich der zu erwartenden Schallimmissionen im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung und die Belange des Landschaftsbildes. Durch besondere gestalterische und gegen Schallimmissionen schützende Maßnahmen, die in Abs. III erläutert sind, wird ermöglicht, daß diese Belange zurückgestellt werden können.

Als geringwertig sind die Belange der Wasserwirtschaft anzusehen, da durch die Verbreiterung des Deiches und die Verrohrung des Wasserzuges keine Verschlechterung der Situation eintritt.

Als Ergebnis der Abwägung ergibt sich, daß die Belange der Wirtschaft, besonders im Interesse der Schaffung von Arbeitsplätzen, Vorrang erhalten sollen. Ziel des Bebauungsplanes ist somit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Gewerbebetriebes unter besonderer Berücksichtigung des Landschaftsbildes und des Immissionsschutzes.

III. Inhalt des Planes

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und den Zielen des Bebauungsplanes wird der überwiegende Teil des Geltungsbereiches als Gewerbegebiet festgesetzt. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung steht im Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung an der Cloppenburger Straße einerseits und der geplanten Betriebserweiterung andererseits. Eingeschränkt wird die Nutzung in den Gebieten unmittelbar an der Cloppenburger Straße - hier erfolgt die Anpassung an die vorhandene Bebauung - und in den an Wohnbauflächen angrenzenden Bereichen.

Im Norden werden die an Wohnbauflächen angrenzenden Gewerbeflächen sowohl im Maß (Höhenbeschränkung) als auch in der Art der baulichen Nutzung eingeschränkt. Zusätzlich sind die in diesem Bereich entstehenden baulichen Anlagen so auszubilden, daß eine Beeinträchtigung des Wohngebietes durch schädliche Umwelteinwirkungen ausgeschlossen ist. Die besonderen Anforderungen an die baulichen Anlagen sind im konkreten Genehmigungsverfahren nach dem Immissionsschutzrecht oder dem Bauordnungsrecht zu stellen. Als optische Abschirmung ist entlang der Grenze Gewerbegebiet/Wohngebiet ein Pflanzgebot festgesetzt (s. anl. Skizze). Aufgrund der Einschränkungen auf dem benachbarten Gewerbegebiet hinsichtlich der Immissionen und der Ausbildung baulicher Anlagen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der Anlage eines Grüngürtels kann eine ausreichende Wohnqualität für die Anlieger am Buschhagenweg gewährleistet werden, so daß hier die Forderungen an die Festsetzungen eines allgemeinen Wohngebietes (WA) erfüllt sind. Um den Belangen der Eigentumbildung gerecht zu werden, soll eine rückwärtige Bebauung ermöglicht werden.

Wegen der unmittelbaren Nachbarschaft der südlichen Wohnflächen zu den bereits intensiv gewerblich genutzten Flächen kann eine Schutzzone nicht angeordnet werden. Statt dessen wird auf Empfehlung des Gutachtens Nr. 8048 zum Bebauungsplan Nr. 576 eine mind. 2 m hohe Lärmschutzwand festgesetzt. Für die Erdgeschoßwohnungen der angrenzenden Gebäude ergeben sich nach Durchführung dieser Maßnahmen Beurteilungsrichtpegel von 55 dB (A) am Tage. Um auch darüberliegenden Geschossen Schutz zu gewähren, ist die Lärmschutzwand über die Höhe von 2 m hinaus soweit auszubilden, wie vertretbarer technischer Aufwand und städtebauliche Einfügung dies zulassen. Falls erforderlich, müssen darüber hinaus vom Verursacher an den immissionsbelasteten Gebäudeteilen passive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzfenster) durchgeführt werden. Unter diesen Bedingungen kann das Gebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, ein reines Wohngebiet ist nicht mehr möglich.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem in diesem Bereich überdeckten Bebauungsplan Nr. 298.

Die im Hinblick auf die freie Landschaft problematisch erscheinende Eingliederung des geplanten Bauvorhabens kann bei Durchführung der entsprechenden Festsetzungen städtebaulich befriedigend gelöst werden. Durch das seitliche Pflanzgebot und das Pflanzgebot auf dem verbreiterten Deich kann der Baukörper, dessen Fassade farblich zurückhaltend und ohne Reklame auszubilden ist, ausreichend verdeckt werden und das Landschaftsbild bewahrt bleiben.

Die Parkplätze für Betriebsangehörige sollen im nördlichen Bereich untergebracht werden, da die Zu- und Abfahrt über den Buschhagenweg ohne Verkehrsbeschränkung erfolgen kann. Die Zu- und Abfahrt liegt, um die Wohnruhe im allgemeinen Wohngebiet nicht zu stören,

und um die vorhandenen erhaltenswerten Bäume schützen zu können, gegenüber dem Grundstück Buschhagenweg Nr. 10.

Unmittelbar an der Cloppenburger Straße werden Flächen ihrer derzeitigen Nutzung entsprechend als Mischgebiet festgesetzt. Da die Cloppenburger Straße in den letzten Jahren sich immer mehr zu einer Hauptverkehrsstraße mit vorwiegend gewerblicher Nutzung in den Anliegerbereichen entwickelt hat und von der Möglichkeit einer Wohnbebauung nicht über Gebühr Gebrauch gemacht wurde, kann davon ausgegangen werden, daß auch künftig Wohn- und gewerbliche Nutzung hier nebeneinander ihre Berechtigung haben werden. Es liegt im Interesse der Stadt Oldenburg, diese Mischnutzung hier weiter zu unterstützen. Dieser Zielsetzung entsprechend ist auch das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

Innerhalb der Baugebiete ist ein erhaltenswerter Baumbestand vorhanden. Neben der Festsetzung als zu erhaltende Bäume werden die Standorte jeweils als nicht überbaubare Flächen festgesetzt.

IV. Infrastruktur

Erschließung

Der Planbereich wird über die Cloppenburger Straße und über den Buschhagenweg/Niedersachsendamm erschlossen. Die Zu- und Abfahrten des Gewerbebetriebes für die Betriebs- und Kundenfahrzeuge liegen an der Cloppenburger Straße unmittelbar nördlich der festgesetzten Schallschutzwand und nördlich des firmeneigenen Grundstücks Cloppenburger Straße 202 sowie am Buschhagenweg. Betriebsfahrzeuge und Kraftfahrzeuge der Betriebsangehörigen sollen die Stellplätze ebenfalls über den Buschhagenweg erreichen, wofür ein verkehrsgerechter Ausbau der Einmündung Buschhagenweg/Niedersachsendamm noch erfolgen muß. Die Grundstückszufahrt liegt gegenüber dem Grundstück Buschhagenweg 10. Die Verkehrsbeziehungen in Verbindung mit den Parkräumen am Buschhagenweg sind durch einen Beiplan für den Kreuzungsbereich Niedersachsendamm/Buschhagenweg/Cloppenburger Straße erläutert, der nach Möglichkeit noch vor der Betriebserweiterung zur Durchführung kommen soll.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Erschließung des Planungsgebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die auf der Cloppenburger Straße verkehrenden Pekol-Linien 2 und 3 sichergestellt.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom ist sichergestellt.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Der Schmutzwasserkanal hat Anschluß an das Zentralkläwerk. Das Oberflächenwasser wird sowohl über Regenwasserkanäle als auch über offene Wasserzüge abgeleitet. Der öffentliche Wasserzug 33 ist im Bereich der Bebauung verrohrt. Für Wartungsarbeiten ist über der Leitung ein Geh-

Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Oldenburg (Oldb) festgesetzt. Der öffentliche Wasserzug Nr. 35 wird im Bereich der Deichverbreiterung verrohrt.

V. Soziale Maßnahmen

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die im Planbereich und in den angrenzenden Gebieten wohnenden oder arbeitenden Menschen zu erwarten. Sollten sich entgegen dieser Annahme dennoch negative Auswirkungen einstellen, wird die Stadt Oldenburg im einzelnen prüfen, ob und inwieweit sie diese Benachteiligungen durch soziale Maßnahmen wie

- Hilfe 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 von Baumaßnahmen, insbesondere schallschutztechnische Maßnahmen

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) Bundesbaugesetz, geschehen.

VI. 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.

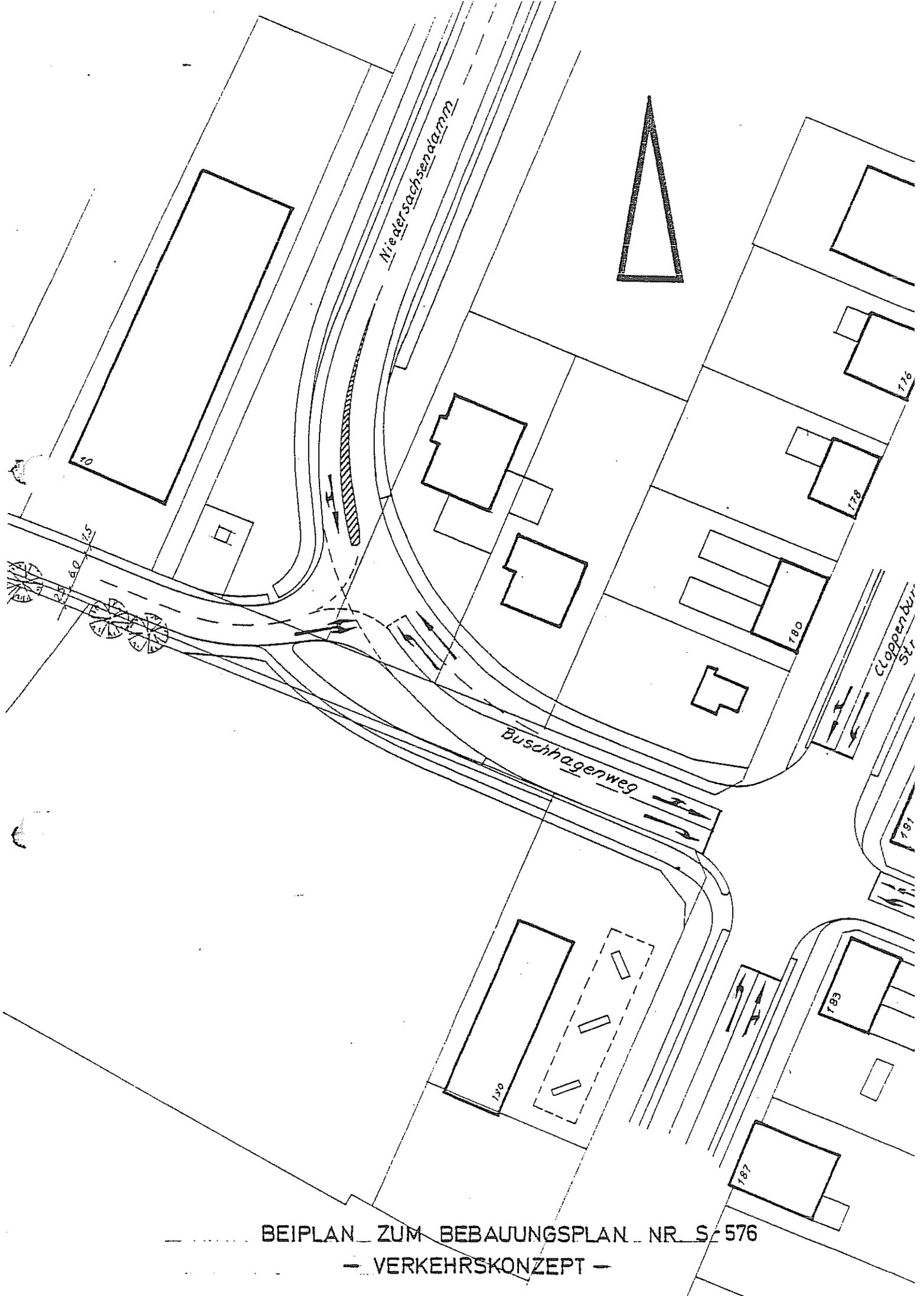
Die Kosten der Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen, betragen überschläglich:

Ausbau des Buschhagenweges	325.000,-- DM
Verrohrung des Wasserzuges	70.000,-- DM

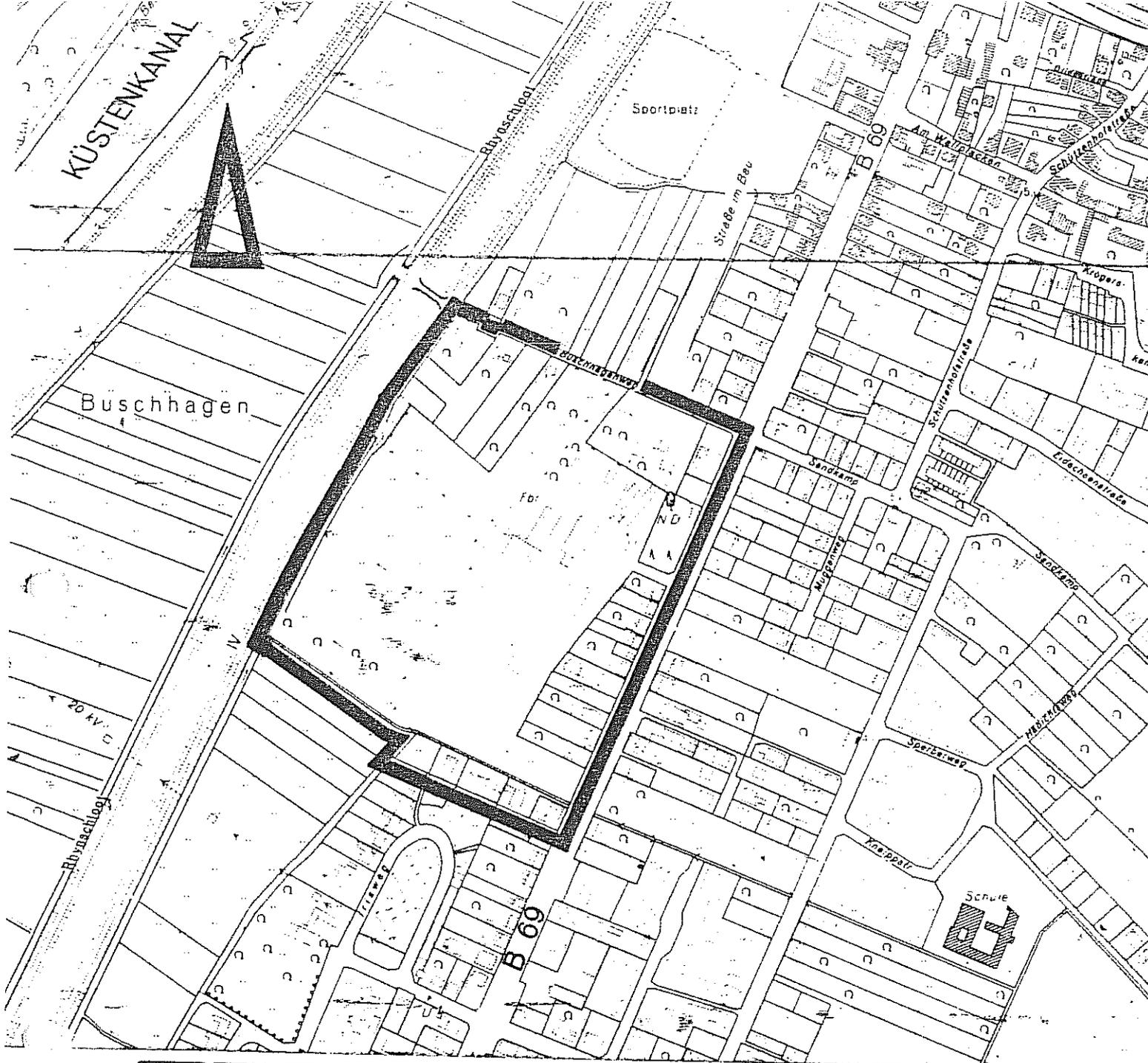
Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen. Der von der Stadt Oldenburg (Oldb) zu tragende Anteil beträgt ca. 108.000,-- DM. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushalt kann erwartet werden.

Herrn ...
Oldenburg, den 24. 3. 82
Bez.-Reg. ...





BEIPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. S-576
— VERKEHRSKONZEPT —



STADT OLDENBURG (OLDB)
 DER OBERSTADTDIREKTOR
 AMT: PLANUNGSAMT

AZ.: 6122.20/S-576		BEZEICHNUNG DES VORHABENS	
BLATT:		 UMGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES BEBAUUNGSPLAN NR. S-576	
MASSTAB: 1:5000			
BEARBEITET:	DATUM:	GENEHMIGT:	
GEZEICHNET: SCHU	DATUM: 7.11.1979	AMTSLEITER: - DATUM:	
GEPRÜFT:	DATUM:	DEZERNENT: - DATUM:	
- AMT:		- DATUM:	
-AUSSCHUSS - BESCHLUSS:		- DATUM:	

B-PLAN 576 - HÜPFLE

< RÜCKWÄRTIGE FRIEDAU
UNG BUSCHLAGENWEG

SONNENEINFALL

+12,70 ü.N.N.

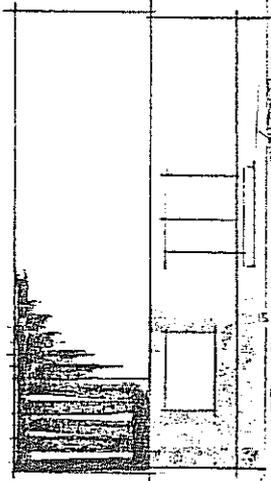
+10,70 ü.N.N.

+3,70 ü.N.N.
+2,50 ü.N.N.

RAMPE
TERRAIN

H₁B₂D

±0,0 N.N.



22°

25.0

7.5

7.5

5.0

BALCKENKANTE

3 PELALIGEROT

BALCKENKANTE

M