

Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb)

über den Bebauungsplan Nr. S-502 für Flächen südlich der Autobahn A 28 (Umgehungsstraße) und der Bremer Heerstraße im Bereich zwischen der Bahnlinie Oldenburg-Osnabrück und dem Helmsweg

Innerhalb des Planbereiches liegen der Helmsweg mit den nordwestlich angrenzenden Grundstücken bis Haus Nr. 46 einschließlich, Eylersweg - Teilstück südlich der Umgehungsstraße -, Uhlenweg - Teilstück südlich der Umgehungsstraße -, Falkenweg, Stieglitzweg, Am Bahndamm - nur Haus Nr. 31. -.

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. S-502" ist Bestandteil dieser Satzung.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist auf der Planzeichnung festgesetzt.

§ 2

Das im Geltungsbereich liegende Bauland wird festgesetzt als:

(1) Mischgebiet MI

a) 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. Gartenbaubetriebe,
- 7. Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge - gem. § 12 BauNVO,
- 8. Gebäude und Räume für freie Berufe - gem. § 13 BauNVO,
- 9. Nebenanlagen - gem. § 14 BauNVO.

Die Bestimmung des § 6 Abs. (2) Ziff. 7 BauNVO ist nicht Bestandteil dieser Satzung.

- b) Ausnahmsweise können Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen zugelassen werden.

(2) Gewerbegebiet GE und eingeschränktes Gewerbegebiet GEe

- 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. Gebäude und Räume 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 Nahrungs- und Genussmittel, einschl. Frischwaren (Obst, Gemüse, Südfrüchte, Fleisch u.ä.) - mit einer Geschoßfläche von mehr als 800 qm.

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen nicht wesentlich stören.

(3) Industriegebiet G1e (eingeschränkt)

a) Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen,
3. Gebäude und Räume für freie Berufe - gemäß § 13 BauNV
4. Nebenanlagen - gemäß § 14 BauNV

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 Nahrungs- und Genußmittel, einschließlich Frischwaren (Obst, Gemüse, Südfrüchte, Fleisch u.ä.) - mit einer Geschoßfläche von mehr als 800 qm.

Innerhalb dieses Industriegebietes sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben.

Die unter (1), (2) und (3) aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen sind im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets 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.

Ausnahme:

Im Einzelfall kann von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme zugelassen werden. Die Grundflächen-, die Geschoßflächen- und die Baumassenzahl dürfen dabei nicht überschritten werden.

- 4 -

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

§ 4

In den Gewerbegebieten (GE) und in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE) sind an den jeweiligen Grenzen zu anschließenden Mischgebieten die für Wohngebiete zulässigen Grenzabstände einzuhalten.

§ 5

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen - Straßen und Wohnwege - sind Garagen und Nebenanlagen gemäß § 12 bzw. § 14 (1) Baunutzungsverordnung nicht zulässig.

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

§ 6

Zwischen Verkehrsflächen und Garagentor muß der Stauraum mindestens 5,0 m betragen.

Dies gilt auch für die Bereiche des Bebauungsplanes, für die an den Verkehrsflächen nicht überbaubare Grundstücksflächen mit einer geringeren Tiefe als 5,0 m festgesetzt sind.

§ 7

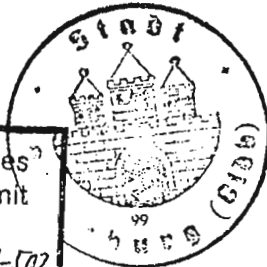
Festsetzungen, die dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft.

§ 8

Die Satzung wird mit der Bekanntmachung ihrer Genehmigung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 17.11.1980

Fleischer
Fleischer



Kawchak
Wandscher
Oberstadtdirektor

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 des BBauG in der z. Zt. geltender Fassung mit Verfügung vom 19.12.1980 Az. 309.6-21102-03/S-502 ohne Auflagen genehmigt worden.
Oldenburg, den 19.12.1980

rebe

109
WESER-EM

Begründung zum Bebauungsplan Nr. S-502 - Helmsweg/Eylersweg

Inhaltsverzeichnis

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

I Bisheriger Rechtszustand

Im Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg aus dem Jahre 1960 waren die Grundstücke nordwestlich des Helmsweges, am Stieglitzweg, am Uhlenweg, auf der Südseite des Falkenweges und auf der Westseite vom Eylersweg als Kleinsiedlungsflächen ausgewiesen. Die übrigen Flächen innerhalb des Bebauungsplanbereiches waren nicht als Bauflächen dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wurde inzwischen geändert (Änderung Nr. S-208). Der neue Plan sieht die ehemaligen Kleinsiedlungsflächen als Mischgebiet und die größtenteils noch freien Flächen südlich der Autobahn zwischen Eylersweg und Helmsweg als gewerbliche Bauflächen vor.

Der Rat der Stadt Oldenburg hat in seiner Sitzung am 18. Aug. 1975 den Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan Nr. S-502 gefaßt.

Ältere Bebauungspläne und übergeleitete Fluchtlinienpläne bestehen für diesen Bereich nicht.

Die südöstlich angrenzenden Flächen zwischen Helmsweg und Scheibeweg liegen im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. S-317.

Die südlich an den Bebauungsplan Nr. S-502 anschließenden Flächen zwischen Am Bahndamm, Kiebitzweg und Helmsweg befinden sich weitgehend innerhalb des noch aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. S-568. Der Aufstellungsbeschuß besteht seit April 1979.

Für die Flächen unmittelbar südlich der Bundesautobahn A 28 gelten die Anbauverbote und Anbaubeschränkungen gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG).

II Anlaß und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr. S-502 wurde aus dem Flächennutzungsplan und dem Stadtteil-Entwicklungsplan Oldenburg-Süd entwickelt.

Der Bebauungsplan soll die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich neu ordnen und die bauliche und sonstige Nutzung der noch unbebauten Flächen vorbereiten und leiten.

Der Anlaß für die Neuordnung dieses Gebietes liegt vor allem in der inzwischen erfolgten Hochlegung und Verbreiterung der Umgehungsstraße (Bundesautobahn A 28).

Weitere Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind: Die geplante Übernahme eines Teilstückes der in Verbindung mit der Hochlegung der Umgehungsstraße erstellten Baustellenumfahrt als städtische Straße.

Die Erweiterungsabsichten eines am Helmsweg ansässigen Betriebes. Die Absicht verschiedener Bürger auf den rückwärtigen Grundstücksflächen zu bauen.

Aufgrund der von der Umgehungsstraße (A 28) ausgehenden Emissionen ist eine stärkere Ausdehnung der Wohnbauflächen über die ehemaligen Kleinsiedlungsflächen hinaus nicht zu vertreten. Diese weitgehend bebauten Flächen werden entsprechend der Darstellungen im Flächennutzungsplan und im Stadtteilentwicklungsplan Oldenburg-Süd als Mischgebiete festgesetzt.

Die übrigen, größtenteils noch freien Flächen im Bereich Eylersweg/Helmsweg werden im Hinblick auf die von der Umgehungsstraße auf diese Flächen einwirkenden Immissionen als Gewerbegebiete festgesetzt. Sie sind so großflächig, daß bei entsprechenden Einschränkungen und Begrenzungen auch die Ausweisung eines Industriegebietes möglich ist.

In verkehrsmäßig günstiger Lage werden hier neue gewerbliche Bauflächen geschaffen, die beispielsweise aus den inneren Stadtgebieten auszulagernde Betriebe aufnehmen können.

Für den am Helmsweg bereits vorhandenen Betrieb stellt die Ausweisung der neuen gewerblichen Bauflächen eine Entwicklungsmöglichkeit dar. Die Firma plant u.a. ihre Produktionsstätten von der Rudolf-Diesel-Straße nach hier zu verlegen.

Aus den zahlreichen Anfragen an die Stadt beispielsweise für den Bereich Eylersweg geht hervor, daß ein großer Bedarf an gewerblich zu nutzenden Grundstücken besteht.

Die Festsetzung von Gewerbegebieten ist für die Wirtschaft der Stadt von großer Bedeutung. Der Bedarf an gewerblichen Flächen geht wesentlich über das heutige Flächenangebot hinaus.

III Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 21,5 ha.

Diese Fläche gliedert sich in:

	<u>Grundstücksfläche in qm</u>	<u>Geschoßfläche in qm</u>
1. <u>Baufläche</u>		
a) Mischgebiet (Mi)	ca. 86.400	ca. 26.600
b) Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)	ca. 41.100	ca. 32.800
c) Gewerbegebiet (GE)	ca. 44.000	ca. 44.000
d) Eingeschränktes Industriegebiet (Gie)	ca. 21.000	ca. 73.500 cbm Baumasse
2. <u>Verkehrsflächen</u>		
a) Straßenverkehrsflächen	ca. 16 500	
b) Fuß- u. Radweg- verbindungen	ca. 2.100	
3. <u>Grünverbindung</u>	ca. 1.400	
4. <u>Wasserflächen</u> Hayengraben	ca. 3.100	

Geplante Nutzung

Die vorhandenen, weitgehend bebauten Kleinsiedlungsflächen am Stieglitzweg, Uhlenweg, Falkenweg und Eylersweg, sowie westlich des Helmsweges werden aufgrund der vereinzelt vorhandenen gewerblichen Nutzung als Mischgebiete festgesetzt. Näheres siehe Satzungs-text und Planzeichnung.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Angestrebt wird seitens der Stadt Oldenburg eine stärkere Durchsetzung der ehemaligen Kleinsiedlungsgebiete mit nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen.

Die Festsetzung der Mischgebiete erfolgt auch im Hinblick auf die von außen auf diese Gebiete einwirkenden Immissionen. Es sind hier vor allem die durch die nahegelegene Umgehungsstraße (A 28) verursachten Immissionen, die das Wohnen stören.

Eine größere Ausdehnung der Wohnnutzung ist daher nicht vorgesehen. Es kann lediglich eine gewisse Verdichtung im Rahmen der festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen erfolgen.

Der Rat der Stadt Oldenburg hat am 18.2.1980 beschlossen, das Mischgebiet um die Flächen nördlich des Falkenweges bis auf das Eckgrundstück am Eylersweg zu erweitern. Ausschlaggebend war dabei die auf der Südseite des Falkenweges vorhandene Wohnbebauung. Für die Grundstücke auf beiden Seiten des Falkenweges gelten jetzt die gleichen Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung. Ursprünglich waren die noch unbebauten Grundstücke nördlich des Falkenweges wegen der von der Autobahn ausgehenden Emissionen als eingeschränktes Gewerbegebiet vorgesehen.

Die Fläche Ecke Falkenweg/Eylersweg/Autobahn bleibt vor allem wegen der Störungen, die von der Zufahrt zu dem Gewerbegebiet (Eylersweg - Stichstraße) ausgehen können, eingeschränktes Gewerbegebiet.

Die größtenteils noch freien Flächen im Bereich Eylersweg und die unmittelbar westlich an das Mischgebiet am Helmsweg angrenzenden Flächen werden wegen der bereits erwähnten Immissionen und zur Erzielung eines abgestuften Nutzungsgefälles als eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE) festgesetzt.

Näheres siehe Satzungstext und Planzeichnung.

In den Gewerbegebieten sollen an den jeweiligen Grenzen zu den anschließenden Mischgebieten die größeren für Wohngebiete geltenden Grenzabstände eingehalten werden. Die Einschränkungen werden im Hinblick auf das Wohnen in den angrenzenden Mischgebieten erforderlich.

Die zwischen den eingeschränkten Gewerbegebieten im Bereich Eylersweg/Helmsweg verbleibende Fläche wird in den äußeren Bereichen als Gewerbegebiet (GE) und im inneren Teil als eingeschränktes Industriegebiet (GIE) festgesetzt. Näheres siehe Satzungstext und Planzeichnung.

Innerhalb des eingeschränkten Industriegebietes sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben.

Die umliegenden Misch- und Wohngebiete machen eine Begrenzung der Emissionen des Industriegebietes erforderlich.

Die Stadt hat die Lärmimmissionen des Industriegebietes und der Gewerbegebiete auf die Wohnbebauung in einem Gutachten untersuchen lassen um festzustellen, welche Lärmemissionen in diesen Gebieten maximal zulässig sind, ohne die Wohnbebauung unzulässig zu beeinträchtigen. Aus dem Gutachten ergibt sich, daß die Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe unter den hier im Bebauungsplan festgesetzten Bedingungen möglich ist. Ein näheres Heranrücken der Mischgebiete (Wohnen) an das eingeschränkte Industriegebiet führt jedoch zu weiteren Einschränkungen und damit letztlich zur Aufhebung des Industriegebietes.

Die gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen und baulichen Vorkehrungen zur Begrenzung der Emissionen sind im Zuge der Planung der einzelnen Bauvorhaben zu entwickeln und nachzuweisen.

In den Gewerbegebieten (GE und GEE) und in dem Industriegebiet (GIE) sind Verbrauchermärkte mit Gütern des täglichen Bedarfs wie Nahrungs- und Genußmittel, einschließlich Frischwaren (Obst, Gemüse, Südfrüchte, Fleisch u. ä.), die an Endverbraucher verkaufen, nicht zulässig, wenn ihre Geschoßfläche mehr als 800 qm beträgt. Die wichtigsten Gründe dafür sind:

1. die zusätzliche Lärmbelastung durch den Kunden- und Lieferverkehr
2. die nicht ausreichende Verkehrserschließung (Abbiegespuren und dgl.),
3. die Beeinträchtigung des Bestandes und der Weiterentwicklung der Einzelhandelsbetriebe an der Bremer Heerstraße und u. U. damit verbunden eine Verschlechterung der Versorgung für weniger mobile Bevölkerungsgruppen.

Lärmimmissionen

Es handelt sich bei den Mischgebieten am Stieglitzweg, Uhlenweg, Falkenweg und Eylersweg sowie am Helmsweg um weitgehend bebaute Gebiete. Das Nebeneinander von Wohnen und Straße (früher Umgehungsstraße (B 75) - heute BAB A 28) besteht hier seit langem. Diese vorhandene Situation läßt sich durch den Bebauungsplan nicht ändern. Die geplanten Festsetzungen können daher nur, soweit überhaupt möglich, dieser Situation angepaßt werden.

Die Straßenbauverwaltung wird entlang der BAB A 28 Lärmschutzmaßnahmen errichten. Der entsprechende Planfeststellungsbeschluss liegt vor. Nach Mitteilung des Straßenbauamtes Oldenburg-Ost wurde dabei die Schutzwürdigkeit des angrenzenden Baugebietes als Mischgebiet berücksichtigt. Das Straßenbauamt teilt ferner mit, daß auf weitergehende Schutzmaßnahmen, als in der Planfeststellung für die A 28 festgelegt, kein Anspruch gegen die Straßenbauverwaltung besteht.

Wenn man die Werte bezüglich des Verkehrslärms auf der BAB aus dem Gutachten der Herren Prof. Dr. Brunken und Prof. Jung für den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 317 auf den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 502 überträgt, so ergibt sich, daß in den Mischgebieten die Planungsrichtpegel der Vornorm DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau vom Mai 1971 - am Tage (6.00 bis 22.00 Uhr) eingehalten werden. Nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) muß jedoch mit einer Überschreitung der Planungsrichtpegel um 5 bis 10 dB (A) gerechnet werden. Die aus dem Gutachten abgeleiteten Nachtwerte stimmen mit den Berechnungen des Straßenbauamtes überein. In der DIN 18005 ist im Abschnitt 5 u.a. vermerkt, daß nahe Verkehrswegen, die den einzelnen Gebieten zugeordneten Werte nicht immer eingehalten werden können. Überschreitungen um mehr als 10 dB (A) sollen aber nur in besonders begründeten Ausnahmefällen zugelassen werden. Diese 10 dB (A)-Grenze wird in diesem Fall nicht überschritten. Es wird darauf hingewiesen, daß die Lärmimmissionsgrenzwerte nach dem Entwurf des Verkehrslärmschutzgesetzes für Allgemeine Wohngebiete - tags 65 dB (A), nachts 55 dB (A) - hier nicht überschritten werden.

Wegen der Immissionen wird der Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, daß bei der Errichtung von Wohngebäuden bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich werden. Diese Schallschutzmaßnahmen sind von den Betroffenen selber vorzunehmen. Auf Zuschüsse von seiten der Stadt Oldenburg und der Straßenbauverwaltung besteht kein Anspruch.

~~Die Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise und der niedrigen Grund- und Geschosflächenzahlen erfolgt ebenfalls wegen der Lärmimmissionen.~~

Von Bedeutung für Wohngebäude ist ferner, daß die A 28 im Norden der Grundstücke liegt. Die Südseite, die Wohnseite, ist von der Lärmquelle abgewandt. Außerdem wird bei Winden aus westlichen, südwestlichen, südlichen und südöstlichen Richtungen der Lärm von diesem Gebiet abgehalten.

Wie bereits ausgeführt, sieht der Bebauungsplan bezüglich der verschiedenen Nutzungen - Gewerbe und Wohnen - ein abgestuftes Nutzungsgefälle vor. Näheres hierzu siehe im Abschnitt: geplante Nutzung.

Erschließung

Die Erschließung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Bauflächen erfolgt weitgehend über die vorhandenen Straßen. Die Gewerbegebiete sollen in erster Linie über den Eylersweg an die Bremer Heerstraße und damit an das städtische Straßennetz angebunden werden. Darüber hinaus ist über Bremer Heerstraße und Müllersweg der Anschluß an das Fernstraßennetz gegeben.

Der Eylersweg wird an der Umgehungsstraße mit einer lichten Weite von 11,50 m und einer lichten Höhe von 4,50 m unterführt. Für die weitere Erschließung der Gewerbegebiete ist eine Teilstrecke der ehemaligen Baustellenumfahrt vorgesehen. Dieses Teilstück - abzweigen vom Eylersweg in östliche Richtung - soll als städtische Straße übernommen und am Ende mit einem Wendepplatz versehen werden. Ein Anschluß der Umfahrt an die Bremer Heerstraße für den allgemeinen Fahrverkehr ist im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu vertreten. In diesem Bereich wird daher die Umfahrt bis auf einen Anschluß für Fußgänger und Radfahrer zurückgebaut, und die in Anspruch genommene Fläche rekultiviert.

Der Uhlenweg ist an der Umgehungsstraße ebenfalls unterführt, jedoch nur mit einer lichten Weite von 3,0 m und einer Höhe von 2,60 m. Diese Unterführung ist vorwiegend als Rad- und Fußwegverbindung zu sehen.

Die Straße "Am Bahndamm" und der Helmsweg werden durch die neue Umgehungsstraße gegenüber der vorhandenen Situation nicht eingeschränkt.

Der nördliche Teil der gewerblichen Bauflächen zwischen dem geplanten Hayengraben und den bebauten Grundstücken am Helmsweg befindet sich im Eigentum eines holzverarbeitenden Betriebes. Die Erschließung dieser Flächen ist über die Stichstraße (ehemalige Baustellenumfahrt) zum Eylersweg geplant. Die Zufahrt zum Helmsweg soll langfristig aufgegeben werden bzw. nur noch eine untergeordnete Bedeutung haben. Der vorhandene Weg erhält damit den Charakter eines Wohnweges. Hinsichtlich der Erschließung der gewerblichen Bauflächen zwischen Hayengraben und Helmsweg wurde davon ausgegangen, daß dieser Betrieb sich wie geplant nach Süden erweitert, so daß keine weitere öffentliche Erschließungsstraße erforderlich wird.

Für den Fall, daß es nicht zu dieser Entwicklung kommt, ist geplant, den südlichen Bereich der gewerblichen Bauflächen über eine neue Stichstraße zum Eylersweg zu erschließen. Es ist vorgesehen, diese Erschließungsstraße dann über die Trasse des vorhandenen Wirtschaftsweges auf den Eylersweg zu führen. Um auch den südlichen Bereich zu erfassen, soll die Erschließungsstraße nach Süden abgeknickt werden.

Der vorliegenden Bebauungsplan muß, wenn dieser Fall eintritt, ergänzt bzw. geändert werden.

In dem Stadtteil-Entwicklungsplan Oldenburg-Süd wird durch einen Pfeil eine übergeordnete Grünraumverbindung angedeutet, die von Süden auf den Bebauungsplan Nr. 502 stößt. Sie soll u.a. über die spätere Grünfläche des Müllwerkes Kreyenbrück, über die Wohngebiete am Sandweg, vorbei am Drielaker See zum Blankenburger Holz verlaufen.

Die Wege aus der Grünverbindung könnten beispielsweise als Fuß- und Radweg entlang des Hayengrabens zur Umgehungsstraße und von dort zum Eylersweg oder entlang der Böschung der Umgehungsstraße zur Bremer Heerstraße geführt werden.

Weitere Möglichkeiten zur Bremer Heerstraße zu gelangen, sind über den Eylersweg und den Uhlenweg gegeben.

Die Anlegung einer breiten Grünverbindung am Eylersweg und am Uhlenweg ist z.T. wegen der vorhandenen Situation heute nicht mehr durchsetzbar.

Die Grünwege aus dem südlich angrenzenden Bereich sollten daher so gefächert werden, daß alle drei Möglichkeiten genutzt werden können.

IV Infrastruktur

Das Plangebiet ist über die Bremer Heerstraße mit dem städtischen Verkehrsnetz verknüpft. Über den nahegelegenen Anschluß Müllersweg besteht eine günstige Anbindung an das Fernstraßennetz.

Der öffentliche Personennahverkehr befährt die Bremer Heerstraße. Die Entfernung aus dem Bebauungsplanbereich zu den Haltestellen kann als zumutbar angesehen werden.

Die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom wird sichergestellt. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das öffentliche Kanalnetz. In den vorhandenen Straßen wurden in den letzten Jahren Schmutzwasserkanäle verlegt.

Die Oberflächenentwässerung ist über Regenwasserkanäle und öffentliche Wasserzüge geplant. Der Hauptvorfluter ist der Hayengraben. Die Entwässerung ist auf die im Bebauungsplan enthaltene neue Führung des Hayengrabens auszurichten. Das Gebiet am Helmsweg unterhalb des Südweges soll über einen Vorflutgraben entwässern, der in den neuen Hayengraben mündet.

Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sind im wesentlichen an der Bremer Heerstraße angesiedelt.

Ebenfalls an der Bremer Heerstraße in dem Bereich des südöstlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 317 befindet sich eine Grundschule. Der Bebauungsplan Nr. 317 sieht eine Erweiterung des vorhandenen Schulgeländes vor, um hier langfristig Sport- und Spielplätze anlegen zu können.

Ferner weist der Bebauungsplan Nr. 317 am Helmsweg eine Gemeinbedarf-~~fläche~~ für kirchliche Zwecke aus. Auf dieser Fläche plant die Evangelisch-lutherische Kirchengemeinde Osternburg den Bau eines kleinen Gemeindezentrums.

~~Innerhalb des Planbereiches werden keine öffentlichen Spielplätze für größere Kinder festgesetzt.~~

Für die Grundstücke am Helmsweg wird der Spielplatzbedarf durch den Spielplatz auf dem Schulgelände in dem angrenzenden Bebauungsplanbereich Nr. 317 abgedeckt. Eine öffentliche Zuwegung ist über das Grundstück der Ev.-luth. Kirchengemeinde vorgesehen. Der Bebauungsplan Nr. 317 weist ferner, wie bereits erwähnt, Erweiterungsflächen im Bereich des vorhandenen Schulgrundstücks aus.

Die Anlegung eines öffentlichen Kinderspielplatzes auf den vorhandenen, weitgehend bebauten Grundstücken am Stieglitzweg, Uhlenweg, Falkenweg und Eylersweg ist bei der Bevölkerung kaum durchsetzbar.

Ein Spielplatz auf den noch freien Flächen nördlich vom Falkenweg, unmittelbar am Fuße der Autobahn, ist wegen der hier vorhandenen Immissionen nicht vertretbar.

Es ist daher beabsichtigt, im Zusammenhang mit der Grünverbindung südlich angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 502 öffentliche Spielplätze zu schaffen.

Kinderspielplätze für Kleinkinder sind nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze auf den Grundstücken von den Eigentümern anzulegen und zu unterhalten.

V Soziale Maßnahmen

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

- Gewährleistung von Übergangsbeihilfen 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 und -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.

Soweit bisher erkennbar ist, wird wahrscheinlich bei der Entwicklung des Gewerbegebietes in einem Fall langfristig eine Umsiedlung notwendig werden. Die Stadt wird, sobald erforderlich, sich mit dem Betroffenen in Verbindung setzen und geeignete Maßnahmen erörtern.

VI Bodenordnung, Grunderwerb und Kosten der Durchführung

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

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

Eine Umlegung ist nicht vorgesehen.

~~Die überschläglich ermittelten Kosten, die bei Durchführung des Bebauungsplanes entstehen, gliedern sich wie folgt:~~

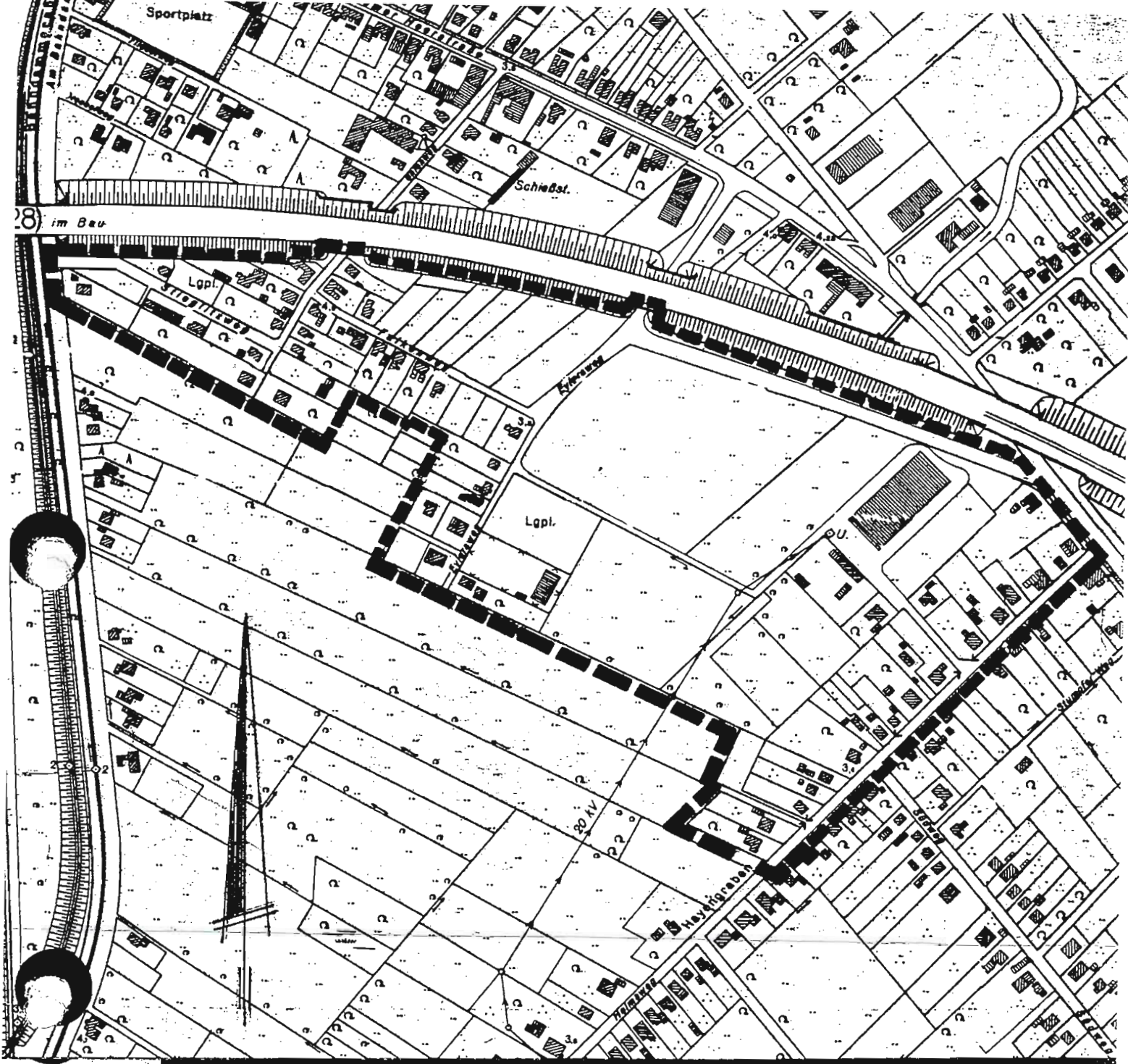
Ausbau des Hayengrabens u. des Vorflutgrabens	ca. 447.000,-- DM
Regenwasserkanäle	ca. 750.000,-- DM
Fuß- und Radwege	ca. 200.000,-- DM
Grünverbindungen	ca. 166.000,-- DM.

Die vorhandenen Straßen haben größtenteils eine befestigte Fahrbahn. Die Kosten für den zum Teil langfristig geplanten Endausbau dieser Straßen betragen, wenn man die zur Zeit geltenden Preise zugrunde legt, ca. 2.830.000,-- DM.


Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen.

Der von der Stadt zu tragende Anteil beträgt ca. 1.451.000,-- DM.

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel kann zu gegebener Zeit aus dem städtischen Haushalt erwartet werden.



STADT OLDENBURG (OLDB)
 DER OBERSTADTDIREKTOR
 AMT PLANUNGSAMT

AZ.	BEZEICHNUNG DES VORHABENS		
6122.20-502	 UMGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES ÄNDERUNG NR.208 DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES UND BEBAUUNGSPLANBEREICH NR.502		
BLATT			
MASSTAB:	1:5000		
BEARBEITET:	4.2.80 Kt	DATUM:	GENEHMIGT
GEZEICHNET:		DATUM:	AMTSLEITER
GEPRÜFT:		DATUM:	DEZERNENT
	- AMT		DATUM:
	- AUSSCHUSS - BESCHLUSS		DATUM: