Stand: April 1978

Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb)

betreffend den Bebauungsplan Nr. 225 I für Flächen zwischen Hoffkamp und Nadorster Straße beiderseits des Bürenkamps.

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. 225 I" ist Bestandteil dieser Satzung.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist auf der Planzeichnung festgesetzt.

§ 2

Das im Geltungsbereich liegende Bauland ist festgesetzt als:

(1) Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
4. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf - gem. § 12 BauNVO, ausgenommen sind Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 t sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge,
5. Räume für freie Berufe - gemäß § 13 BauNVO,
6. Nebenanlagen - gemäß § 14 BauNVO.

Die Ausnahmebestimmungen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

(2) 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. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge - gemäß § 12 BauNVO,
9. Räume und Gebäude für freie Berufe - gemäß § 13 BauNVO,
10. Nebenanlagen - gemäß § 14 BauNVO.

Die Ausnahmebestimmungen des § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

(3) Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

a) Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Stellplätze und Garagen - gemäß § 12 BauNVO,
5. Räume und Gebäude für freie Berufe - gemäß § 13 BauNVO,
6. Nebenanlagen - gemäß § 14 BauNVO.

Es sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen keine Überschreitung der in dem angrenzenden "Allgemeinen Wohngebiet" zulässigen Immissionen verursachen oder deren Emissionen durch Abschirmung oder bauliche Vorkehrungen auf das zulässige Maß begrenzt werden können.

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.

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 Baugebietes widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder 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.

Ausnahme:

Im Einzelfall kann in den in der Planzeichnung ausgewiesenen Bereichen 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, der Grenzabstände und der Stellung der Gebäude erhöhte Anforderungen gestellt werden.

§ 4

Garagen und Stellplätze sind nur entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung auf den ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zwischen Verkehrsfläche und Garagentor muß der Stauraum mindestens 5,00 m betragen.

§ 5

Festsetzungen, die dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft, insbesondere Bereiche der Bebauungspläne Nr. 225, 250 II und 354 soweit sie von diesem Bebauungsplan überdeckt werden.

§ 6

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 17. Juli 1978

Fleischer
Oberbürgermeister

Wandscher
Oberstadtdirektor

GENEHMIGT
NACH § 11 DES BUNDESBAUGESETZES
IN DER FASSUNG DES GESETZES VOM
18.8.1976 (BGBl. I, S. 2256) GEMÄSS
VERFÜGUNG VOM 29.09.1978
BEZIRKSREGIERUNG
WESER-EMS
OLDENBURG, DEN 29.09.1978
Im Auftrage:

BEZIRKSREGIERUNG 61 WESER-EMS

Stand: April 1978

Begründung

betreffend den Bebauungsplan Nr. 225 I - Eßkamp/Burenkamp

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:

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 225 I ist im Flächennutzungsplan 1960 als Wohnbaufläche dargestellt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel, die im Bebauungsplanbereich belegenen Flächen entsprechend den geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan darzustellen, ist eingeleitet.

Der Bebauungsplanbereich überdeckt Teilflächen der Bebauungspläne Nr. 225, 250 II und 354.
Die Festsetzungen dieser Bebauungspläne werden in den überdeckten Bereichen durch den Bebauungsplan Nr. 225 I außer Kraft gesetzt.

II. Anlaß und Ziel der Planung

Im Rahmen der Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 225 und 250 II und Zustimmungen der Bezirksregierung Weser-Ems nach § 125 und § 33 BBauG ist die Erschließung und Bebauung in dem vom Bebauungsplan Nr. 225 I überdeckten Bereich inzwischen weitgehend abgeschlossen.

Die noch nicht vorhandenen bzw. unzureichenden Festsetzungen, insbesondere hinsichtlich der Erschließungsanlage Burenkamp (bisher nur Genehmigung gem. § 125 BBauG) und der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sollen nunmehr nachgeholt bzw. präzisiert werden.

Unter Berücksichtigung der geplanten Festsetzungen für die umgebenden Flächen sind zudem die Ecke Hoffkamp/Eßkamp ansässigen Betriebe (Bauunternehmen und Kunststoffvertrieb) planungsrechtlich einzugliedern.

III. Inhalt des Planes

Für die unmittelbar an der Nadorster Straße belegenen Grundstücke wird die im Bebauungsplan Nr. 225 festgesetzte Nutzung unverändert beibehalten. Diese Festsetzung entspricht der in diesem Bereich z. T. vorh. Nutzung.

Die zwischen dem Mischgebiet an der Nadorster Straße und dem "Allgemeinen Wohngebiet" am Hoffkamp (Bebauungsplan Nr. 250 II) belegene, bisher als Mischgebiet festgesetzte Fläche, wird entsprechend ihrer jetzigen Nutzung unter Berücksichtigung der in diesem Bereich vorh. Immissionen als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend der im Bebauungsplan Nr. 250 II auf den Flurstücken 2623/241 und 2739/241 festgesetzten Nutzung. Art und Maß der baulichen Nutzung ist mit dem Bauträger abgestimmt worden.

Für die gewerblich genutzten Grundstücke Ecke Hoffkamp/Eßkamp wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Es sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen keine Überschreitung der im angrenzenden "Allgemeinen Wohngebiet" zulässigen Immisionen verursachen oder deren Emissionen durch Abschirmung oder bauliche Vorkehrungen auf das zulässige Maß begrenzt werden können.
D. h.
Staub- und geruchsemittierende Betriebe sind unzulässig.
Der vom Gewerbegebiet im "Allgemeinen Wohngebiet" ankommende Lärmpegel darf die z. Z. in der Vornorm DIN 18005 angegebenen Planungsrichtpegel (Anwendung durch Rd. Erl. des Nds. Soz. Min. v. 15.11.1971 empfohlen) von 55 dB (A) tags und 40 dB (A) nachts nicht überschreiten.

Im Rahmen der geplanten Festsetzungen sind die hier ansässigen Gewerbebetriebe (Bauunternehmen und Kunststoffvertrieb) zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der auf dem Grundstück Eßkamp 23 geplanten Bebauung.

Zur optischen Abschirmung der Gewerbeflächen wird entlang der Straße Burenkamp ein 3 m breiter Streifen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziff. 25 a festgesetzt.

Zu- und Abfahrten für die Gewerbebetriebe zur Straße Burenkamp sind nicht zulässig.

Ein nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze zu fordernder öffentlicher Kinderspielplatz ist auf dem

Schulgrundstück Eßkamp vorhanden.
Weitere Spielmöglichkeiten sind auf dem nicht öffentlichen Kinderspielplatz der Siedlungsgesellschaft gegeben.

Die erforderlichen Einstellplätze und Garagen werden - soweit sie im "Allgemeinen Wohngebiet" und Mischgebiet als Gemeinschaftsanlagen bereits vorhanden sind - im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Weitere zu fordernde Einstellplätze sind auf den einzelnen Flurstücken vorhanden bzw. können auf den Grundstücken geschaffen werden.
Die für die Altenwohnungen (Burenkamp 2 - 4) vorhandenen privaten Einstellplätze werden nur in geringem Umfang benötigt. Es ist deshalb nicht erforderlich, mehr als die am Burenkamp vorhandenen öffentlichen Parkflächen auszuweisen.
Parkflächen für den allgemeinen Verkehr (Besucher, Lieferanten u. dergl.) sind in ausreichender Anzahl vorhanden.

Gliederung der Flächen im Planbereich

	Grundstücksflächen in qm	Geschoßflächen in qm
1. Bauflächen (Ca.-Angaben)		
a) Wohnbauflächen (WA) 140 Wohneinheiten	21.000,--	16.800,--
b) Gem. Bauflächen (MI) 32 Wohneinheiten	3.600,--	3.600,--
c) gewerbl. Bauflächen	3.750,--	3.000,--
2. Verkehrsflächen		
a) Straßenfläche Burenkamp mit ca. 14 öffentl. Parkplätzen	1.750,--	
b) Verkehrsgrünflächen	160,--	
c) Fußweg	330,--	

IV. Infrastruktur

1. Erschließung

Die Flächen im Planbereich sind erschlossen durch die vorh. Straßen Hoffkamp, Eßkamp, Burenkamp und Nadorster Straße.
Eine direkte Verbindung zwischen Wendeplatz Burenkamp

und Nadorster Straße ist durch einen öffentlichen Fußweg gesichert.
Eine Druckampel im Bereich der Einmündung Hoffkamp/Eßkamp gewährleistet eine gesicherte Überquerung der Wohnsammelstraße Eßkamp.

Die Erschließung des Gebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Nadorster Straße und "Eßkamp".

2. Ver- und Entsorgung

Eine ausreichende Ver- und Entsorgung des Gebietes ist vorhanden.

3. Private Dienstleistungen und Einzelhandel

Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sind an der Nadorster Straße vorhanden. Schwerpunkt der Versorgung ist ein am Scheideweg/Eßkamp/Kreyenstraße belegenes Einkaufszentrum.

4. Erziehungs- und Bildungseinrichtungen, Sportanlagen

Diese Einrichtungen konzentrieren sich um das Schulzentrum "Am Flötenteich".
Die Grundschule Nadorst, das Schulzentrum "Am Flötenteich" (Sekundarstufe 1) und das Neue Gymnasium" Alexanderstraße decken den Schulplatzbedarf ab.
Kindergartenplätze sind im näheren und weiteren Bereich ausreichend vorhanden. (Ev. Kindergarten Hartenkamp; städtischer Kindergarten Rennplatzstraße)
Sportstätten stehen bei der Grundschule Nadorst und beim Schulzentrum "Am Flötenteich" zur Verfügung.
Bei der Grundschule Nadorst ist der Bau einer Turnhalle geplant.

5. Erholungsbereiche

In unmittelbarer Nähe des Bebauungsplangebietes liegt die öffentliche Grünanlage rund um den Flötenteich.
Über den Etzhorner Weg und die Rennplatzstraße ist in fußläufiger Entfernung die offene Landschaft des Landschaftsschutzgebietes Oldenburg-Rasteder Geestrand zu erreichen.

V. und
VI. Soziale und bodenordnende Maßnahmen

sind nicht erforderlich.

VII. Grunderwerb, Kosten der Durchführung

Grunderwerb ist im Zuge eines späteren Ausbaues der Nadorster

straße erforderlich.

Die Straßen Eßkamp, Hoffkamp und Burenkamp sind endgültig ausgebaut.

Für die Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine Kosten aufzubringen.