

Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb)

betreffend den Bebauungsplan Nr. 227 für Flächen südöstlich der Stadtgrenze im Bereich Dringenburger Straße, Rasteder Straße, Borbecker Straße, Garnholter Straße, Halsbeker Straße, Linsweger Straße, Am Stadtrand, Leuchtenburger Straße, Torsholter Straße, Hüllsteder Straße, Alexandersfeld, Heidkamper Weg und Lönsweg

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. 227" ist Bestandteil dieser Satzung.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist auf der Planzeichnung festgesetzt.

§ 2

Das im Geltungsbereich liegende Bauland wird festgesetzt als:

(1) Allgemeines Wohngebiet

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,
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 to sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge,
5. Räume für freie Berufe - gem. § 13 BauNVO,

6. Nebenanlagen - gem. § 14 BauNVO

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Anlagen für Verwaltung sowie für sportliche Zwecke,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Die Ausnahmebestimmungen des § 4 Abs. 3 Ziff. 1, 2 und 5 sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

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 und Störungen ausgehen können, die nach Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung 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.

§ 4

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

§ 5

Festsetzungen, die dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft; insbesondere die Teilflächen der gem. § 173 BBauG übergeleiteten Bebauungspläne Nr. 113, 119 und 128, soweit von diesem Bebauungsplan überdeckt werden.

§ 6

Die Satzung wird mit Bekanntmachung der Genehmigung rechtsverbindlich.

Oldenburg, den 15.06.1981

Fleischer
Fleischer
Oberbürgermeister

Wandscher
Wandscher
Oberstadtdirektor



Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 des BBauG in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) mit Verfügung vom *18.04.81* Az. *309a-21102-03/N227* mit ~~ohne~~ Auflagen genehmigt worden.
Oldenburg, den *08.04.81*
Bez.-Reg. Weser - Ems,
Im Auftrage:
Albers

mit Ausnahme der grün umrandeten Flächen



Beglaubigt

Pienke
Angestellte

Satzung der Stadt Oldenburg

betreffend den Bebauungsplan Nr. N-227 für den Bereich zwischen
Alexandersfeld und Leuchtenburger Straße

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 des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i. d. F. vom 18.10.1977 (Nds. GVBl. S. 497), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.02.1982 (Nds. GVBl. S. 53), hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) diese Satzung beschlossen:

§ 1

Der räumliche Geltungsbereich ist auf der Planzeichnung festgesetzt.

§ 2

Dem durch Verfügung der Bezirksregierung Weser-Ems v. 8.4.1982 z. Az. 309.a-21102-03/N-227 nur teilweise genehmigten Bebauungsplan wird beigetreten.

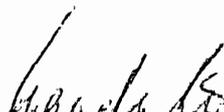
§ 3

Diese Satzung wird mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), 17.05.1982


Dr. Niewerth
Oberbürgermeister




Wandscher
Oberstadtdirektor

Begründung

betreffend den Bebauungsplan Nr. 227
Leuchtenburger Straße/Alexandersfeld

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. 227 ist im Flächennutzungsplan 1960 als Kleinsiedlungsgebiet dargestellt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel, insgesamt Wohnbauflächen auszuweisen, ist durchgeführt (Änderung Nr. 182).

Im Bebauungsplanbereich bestehen die gem. § 173 BBauG übergeleiteten Bebauungspläne Nr. 113, 119 und 128. Diese Bebauungspläne werden insoweit außer Kraft gesetzt, als sie vom Bebauungsplan Nr. 227 überdeckt werden.

Die bisher zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 227 gefaßten Beschlüsse vom 25.09.1972 sind mit Ratsbeschluß vom 16.01.1978 aufgehoben.

II. Anlaß und Ziel der Planung

Der in diesem Bereich abgeschlossene Ausbau der Schmutzwasserkanalisation hat zur Folge, daß zahlreiche Eigentümer eine Teilung und Bebauung ihrer Grundstücke vornehmen wollen. In den überwiegenden Fällen handelt es sich um die Bebauung rückwärtiger Flächen.

Die dafür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen müssen durch einen Bebauungsplan geschaffen werden. Eine Weiterführung des aus dem Jahre 1973 vorliegenden Bebauungsplanentwurfes Nr. 227 für einen kleineren Bereich ist aufgrund der heutigen planerischen Erkenntnismisse nicht mehr in diesem Gebiet zu vertreten.

Vorrangiges Ziel der Planung ist, eine weitere ungeordnete Bebauung in diesem Bereich zu stoppen.

Dabei erfolgt die planerische Beordnung unter folgenden Zielsetzungen:

Beibehaltung und vorrangige Entwicklung der für Ofenerdiek typischen Siedlungsform der Einfamilienhausbebauung,
Baureifmachung der in Baulücken und rückwärtigen Flächen vorhandenen Reserveflächen,
Sicherung der erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen,
Sicherung und Entwicklung der Wohnumfeldqualität.

Für die Erschließung größerer zusammenhängender Flächen werden - soweit noch möglich - die dort zum größten Teil vorherrschende Privaterschließung (Wohnwege) beibehalten; nur im nördlichen Mittelteil des Plangebietes wird ein öffentlicher Weg festgesetzt, um dem Wunsch und der schon vorhandenen Ausrichtung der Anwohner der Hintergrundstücke der Straße "Am Stadtrand" auf eine öffentliche Erschließung gem. den Beschlüssen zum "alten" Bebauungsplanentwurf Nr. 227 vom 25.09.1972 zu entsprechen.

Die nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze zu fordernden Kinderspielplätze sind im Bebauungsplanbereich nicht vorhanden. Verfügbare Freiflächen sind nicht mehr vorhanden, da der gesamte Bebauungsplanbereich ein vorhandenes Siedlungsgebiet umfaßt. Ein Verzicht auf die Kinderspielplätze ist gemäß § 5 zu vertreten:

- da Spielplätze wegen der Art der Bebauung, d.h. Kleinsiedlungscharakter, entbehrlich sind,
- da ein Spielplatz nach § 2 in zulässiger Entfernung, d.h. im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 273 "Am Stadtrand", festgesetzt ist,
- da Spielplätze in den beiden benachbarten Bebauungsplänen Nr. 523 und 544 festgesetzt werden sollen,
- da dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder im Nahbereich durch genügend Frei- und Grünflächen auf anderer Weise gleichwertig entsprochen werden kann.

Unter anderem wird für den gesamten Planbereich der Bebauungspläne Nr. 227, 523 und 544 ein Verkehrsberuhigungskonzept erarbeitet. Hier bietet sich die Möglichkeit, für bestimmte Bereiche der Verkehrsfläche Zonen zu schaffen, in denen bestimmte Spielmöglichkeiten (Rollschuhlaufen u. ä.) genutzt werden können.

III. Inhalt des Planes

Das Gebiet wird insgesamt entsprechend seinem jetzigen Charakter als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Ausnahmsweise können nur die unter § 4 (3) Ziff. 3 (Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke), Ziff. 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziff. 6 BauNVO (Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen) zugelassen werden.

Rückwärtige Freiräume, die nicht für eine Bebauung vorgesehen sind, werden durch die Festsetzung nicht überbaubarer Flächen gesichert.

In den Bereichen des Bebauungsplanes, wo eine intensivere Verdichtung der Bebauung städtebaulich nicht mehr zu vertreten ist und auch von den Grundstückseigentümern nicht gewünscht wird, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,25 festgesetzt. Lediglich im nordwestlichen Teil der Neuenkruger Straße und im nördlichen Mittelteil zwischen der Leuchtenburger Straße und Alexandersfeld wird ein höheres Maß der baulichen Nutzung zugelassen. Zum einen, um vorhandene kleinere Grundstücke an der Neuenkruger Straße noch baulich nutzen zu können (GRZ = 0,25, GFZ = 0,3), und zum anderen, um eine Anpassung der baulichen Nutzung an schon vorhandene Bebauungen und Festsetzungen (GRZ = 0,2, GFZ = 0,3) entlang der Straße "Am Stadtrand" zu ermöglichen, zumal eine öffentliche Erschließung in diesen Bereichen gewährleistet ist.

Wertvolle vorhandene Bäume und die Birkenreihe in der Torsholter Straße werden zwecks Erhaltung der typischen Ortsbildes als zu erhalten festgesetzt.

Im Zuge des Ausbaues der Erschließungsanlagen soll in größtmöglichem Umfang innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen durch Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine Gestaltung des Verkehrsraumes erfolgen.

Teile des Planbereiches liegen in der durch die "Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den militärischen Flugplatz Oldenburg" festgelegten Lärmschutzzone 2. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen in diesen Bereichen muß die Verordnung über bauliche Schallschutzanforderungen nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (Schallschutzverordnung) berücksichtigt werden. Ein Hinweis hierzu erfolgt durch Einschrieb in die Planzeichnung.

Der Planbereich liegt in der geplanten Schutzzone des städt. Wasserwerkes "Alexandersfeld". Es kann davon ausgegangen werden, daß durch die erfolgte Kanalisierung des Gebietes die Forderungen hinsichtlich des Grundwasserschutzes erfüllt sind.

Gliederung der Flächen im Planbereich:

	Grundstücksfl. in qm	Geschoßfläche in qm
1. Baufläche (ca.-Angaben) Wohnbauflächen (WA) ca. 345 Wohneinheiten	306.200	76.550
2. Verkehrsflächen (ca.-Angaben) Straßenflächen	28.030	

Die sich aus der vorstehenden Aufstellung ergebenden erforderlichen Einstellplätze können, soweit noch nicht vorhanden, auf den einzelnen Flurstücken geschaffen werden.

IV. Infrastruktur

1. Erschließung

Die Anbindung des Planbereiches an das überörtliche Verkehrsstraßennetz (die Straßen Alexanderstraße und Am Stadtrand) ist durch die Straßen Alexandersfeld und Leuchtenburger Straße gewährleistet.

Das Bebauungsplangebiet ist mit Ausnahme einiger zusammenhängender rückwärtiger Bauflächen durch die Straßen Alexandersfeld, Leuchtenburger Straße, Elmendorfer Straße, Halsbeker Straße, Garnholter Straße, Neuenkruger Straße, Borbeker Straße, Rasteder Straße, Dringenburger Straße, Hülsenhof, Torsholter Straße, Hüllsteder Straße und Heidkamper Weg erschlossen.

Eine ausreichende Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die Buslinie 1 über den Straßenzug - Am Stadtrand - Linsweger Straße - Halsbeker Straße - Leuchtenburger Straße zurück zum Stadtrand gegeben. Außerdem sind in zumutbarer Entfernung im Bereich des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 544 Haltestellen der Linie 2 in der Wiefelsteder Straße und Alexandersfeld vorhanden.

Für die im Planbereich vorhandenen Straßen erfolgt der spätere Ausbau, sobald und soweit erforderlich, innerhalb der bereits vorhandenen Verkehrsflächen. Dabei wird von einem Verkehrsberuhigungskonzept für das Gesamtgebiet zwischen den Verkehrsstraßen "Alexanderstraße", "Am Stadtrand" und "Am Alexanderhaus" sowie der Stadtgrenze ausgegangen. Lediglich für einen Teilbereich der Halsbeker Straße (Kurvenausrundung) und Leuchtenburger Straße (Busendhaltestelle) sind für die Buslinienführung Abtretungen zur Verkehrsfläche erforderlich. Die finanziellen Mittel für einen begründeten sowie notwendigen Straßenausbau werden dabei vorher im

Haushaltsplan der Stadt Oldenburg verankert und dem Bürger in einer gesonderten Beteiligung zur Ausbauplanung bekanntgegeben.

Die kurze Stichstraße "Hülsehof" und der vom Alexandersfeld in nordwestlicher Richtung gehende öffentliche Weg haben keinen für Müllfahrzeuge befahrbaren Wendeplatz. An Abfuhrtagen müssen die Anlieger - wie in dem Gebiet bei privaten Wohnwegen gleicher Länge üblich - die Abfallsammelbehälter an den dafür vorgesehenen Stellplatz am Alexandersfeld abstellen.

2. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom ist gesichert.

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

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

3. Private Dienstleistungen und Einzelhandel

Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe für den mittel- bis langfristigen Bedarf sind im südlichen Abschnitt der Ofenerdieker Straße vorhanden. Ein an der Ecke Hüllsteder Straße/Alexandersfeld gelegener Einkaufsmarkt dient vorrangig der Versorgung für den täglichen Bedarf.

4. Erziehungs- und Bildungseinrichtungen, Sportanlagen

Diese Einrichtungen konzentrieren sich um das Schulzentrum Ofenerdiek. Die vorhandenen Grundschulen an der Alexanderstraße 500 und an der Lagerstraße sowie das Schulzentrum Ofenerdiek (Sekundarstufe I und II) decken den Schulplatzbedarf ab. Die Schulen sind vom Planungsgebiet in zumutbarer Entfernung und nach entsprechendem Ausbau der Schulwege relativ sicher zu erreichen.

Kindergartenplätze stehen in den Kindergärten Lagerstraße 59 (DRK) und Langenweg 165 A (Kirchengemeinde Ofenerdiek) in ausreichendem Maße zur Verfügung. Sportstätten (Hallen und Freiflächen) stehen beim Schulzentrum Ofenerdiek und Schule Alexandersfeld zur Verfügung.

V. Soziale Maßnahmen

sind nicht erforderlich.

VI. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen (Umlegung, Grenzregelung) kommen bei endgültigem Vorliegen der übrigen Voraussetzungen nur in Betracht, wenn eine Neuordnung des Grund und Bodens bzw. die Inanspruchnahme auf andere zumutbare Weise, z. B. durch vertragliche Regelung, nicht erreicht werden kann.

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 alsbald zur Verwirklichung des Bebauungsplanes im Plangebiet und im angrenzenden Bereich getroffen werden müssen, betragen überschläglich:

vom Alexandersfeld in nordwestlicher Richtung abzweigende Stichstraße	170.500,-- DM,
--	----------------

Ein weiterer Ausbau der vorhandenen Straßen ist zur Zeit nicht erforderlich.

Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen.

Der von der Stadt zu tragende Anteil beträgt rd. 22.500,-- DM.

Die Bereitstellung der Mittel kann aus dem Haushalt erwartet werden.