Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb)

über den B e b a u u n g s p l a n N r . W - 2 6 5 B I
für Flächen im Bereich der Otto-Suhr-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 18.10.1980 (Nds. GVBl. S. 385), hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) diesen Bebauungsplan Nr. W-265 B I, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

§ 1

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist auf der Planzeichnung festgesetzt.

§ 2

Das im Geltungsbereich liegende Bauland wird festgesetzt als:

(1) Reines Wohngebiet (WR)

a) Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Stellplätze und Garagen - gem. § 12 BauNVO
3. Räume für freie Berufe - gem. § 13 BauNVO
4. Nebenanlagen - gem. § 14 BauNVO

b) Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, zugelassen werden.

Die Ausnahmebestimmung des § 3 Abs. 3 BauNVO bezüglich der kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes ist 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 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 oder sonstiger Anlagen innerhalb der festgesetzten Baugebiete.
Bei der Anwendung dieser Bestimmung dürfen nur städtebauliche Gesichtspunkte berücksichtigt werden.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise ergeben sich aus den Festsetzungen der Planzeichnung.

Ausnahmen:

Im Einzelfall kann von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme zugelassen werden. Die Grund- und die Geschoßflächenzahl dürfen dabei 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

Den Grundstücksflächen können gemäß § 21 a Abs. (2) BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks liegenden Gemeinschaftsanlagen (z. B. Gemeinschaftsgaragen) hinzugerechnet werden.

§ 5

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang des Osterkampsweges und der Otto-Suhr-Straße sind Garagen und Nebenanlagen gem. § 12 bzw. 14 (1) BauNVO nicht zulässig, ausgenommen davon sind die im Bebauungsplan festgesetzten Garagen und Gemeinschaftsgaragen.
Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen (§ 14 (2) BauNVO) können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

§ 6

Zwischen Verkehrsfläche und Garagentor muß der Stauraum mindestens 5,00 m betragen.
Dies gilt auch für die Bereiche des Bebauungsplanes, für die an den Verkehrsflächen nicht überbaubare Grundstücksflächen mit einer geringeren Tiefe als 5,00 m festgesetzt sind.

§ 7

Festsetzungen, die dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft, insbesondere die Teile des Bebauungsplanes Nr. 265 Teil B, die von diesem Bebauungsplan überdeckt werden.

§ 8

Die Satzung wird mit der Bekanntmachung ihrer Genehmigung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), 18.01.1982

Dr. Niewerth
Oberbürgermeister

Wandscher
Oberstadtdirektor

08.03.1982 309.6-21700-03/W-265 BI

08.03.1982

Begründung zum Bebauungsplan Nr. W-265 B I

für Flächen im Bereich der Otto-Suhr-Straße

Inhaltsverzeichnis:

I Bisheriger Rechtszustand

II Anlaß und Ziel der Planung

III Inhalt des Planes

IV Infrastruktur

V Soziale Maßnahmen

VI Bodenordnung

VII Grunderwerb und Kosten der Durchführung

I Bisheriger Rechtszustand

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. W-265 B I ist im Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan liegt im Planbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 265 Teil B - rechtsverbindlich seit 1973 -. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden im überdeckten Bereich durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 265 B I außer Kraft gesetzt.

II Anlaß und Ziel der Planung

1. Anlaß der Planung

Im Bebauungsplan Nr. 265 Teil B ist Geschoßwohnungsbau in bis zu 8-geschossiger Bauweise ausgewiesen. Infolge der geänderten Wohnvorstellungen läßt sich Geschoßwohnungsbau in dieser Form in absehbarer Zeit nicht realisieren.
Der Bebauungsplan enthält darüber hinaus innere und äußere Baugrenzen, die eine Umplanung unter Berücksichtigung anderer Wohnformen verhindern.

2. Ziel der Planung

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes soll dazu beitragen, im Plangebiet eine Bebauung zu ermöglichen, die den heutigen Wohnbedürfnissen gerecht wird und in absehbarer Zeit realisierbar ist.

III Inhalt des Planes

1. Art der Nutzung für das Bauland

Entsprechend der früheren Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 265 Teil B wird für den gesamten Planbereich des Bebauungsplanes Nr. W-265 B I WR = Reines Wohngebiet festgesetzt.

2. Maß der Nutzung für das Bauland

Als Maß der baulichen Nutzung werden entsprechend der vorgesehenen Planung Höchstwerte festgesetzt.

3. Bauformen

Um möglichst vielen Bauwilligen ein Grundstück mit Eigenheim anbieten zu können, wurde eine verdichtete Wohnform für sinnvoll gehalten. Als Hausform sind Reihenhäuser vorgesehen. Westlich der Otto-Suhr-Straße ist eine Reihenhauszeile traufenständig angeordnet mit einem Hof für Gemeinschaftsgaragen. Östlich der Otto-Suhr-Straße sind Hausgruppen gebildet, die giebel- oder traufenständig ausgeführt werden sollen und teilweise bei entsprechender Lage mit dem PKW unterfahren werden können (Garage im Haus integriert). Für die nicht unterfahrbaren Häuser werden die Garagen als Einzelgaragen auf dem Grundstück bzw. als Gemeinschaftsgaragen an zentraler Stelle vorgesehen.

4. Städtebauliche Werte

1.	Bruttobauland	20.204 qm	100 %
2.	Verkehrsflächen	3.976 qm	19,7 %
	2.1 Straßen, Straßen mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen einschl. Verkehrsgrün	3.417 qm	
	2.2 öffentliche Parkflächen (33 Parkplätze)	559 qm	
3.	Nettobauland	16.228 qm	80,3 %

4. Besiedlungsdichte

geplant sind 56 Wohnheiten (WE)
geschätzte Anzahl der Einwohner (E)
bei 3,5 E/WE 196 Einwohner
196 : 1,62 = 121 Einwohner je ha Nettobauland.

IV Infrastruktur

1. Erschließung

Die äußere Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über den Osterkampsweg, der das Plangebiet im Südosten tangiert.

Der inneren Erschließung dient die Otto-Suhr-Straße. Von ihr werden die im Westen liegenden Grundstücke direkt erschlossen.

Für das im Osten der Otto-Suhr-Straße liegende Wohngebiet sind Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung vorgesehen. Hierdurch soll eine Verbesserung der Wohnqualität durch Verminderung der Emissionen und eine ansprechende Gestaltung des Wohnumfeldes erreicht werden. Die Sicherung von Fuß- und Radverkehr gegenüber den Belangen des motorisierten Verkehrs, insbesondere auch die Sicherheit von Kindern, Jugendlichen und älteren Verkehrsteilnehmern, wird durch die o.g. Maßnahmen erwartet.
Die Anbindung erfolgt an die Otto-Suhr-Straße und an den Osterkampsweg. An beiden Anbindungen beginnen Maßnahmen der Verkehrsberuhigung durch Art und Ausbau. Durch die Anlage von Stichstraßen wird gebietsfremder Durchgangsverkehr ausgeschlossen. Ein Überlauf als Verbindung der beiden Stichstraßen dient in erster Linie als Überfahrt für Müllfahrzeuge. Die Ausbaubreiten dieser Erschließungsflächen sind mit 5,50 m und im Überlauf mit 4,00 m absichtlich gering gehalten. Der öffentliche Parkraum ist an den Wendeplätzen gesondert ausgewiesen. Die Erschließungsflächen sind in der zulässigen Breite der RAST-E geplant. Die Führung der Erschließungsflächen soll eine Überschreitung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 20 km/Std. verhindern. Weitere verkehrsberuhigende Maßnahmen werden durch den besonderen Ausbau erwartet. Aufpflasterungen im Bereich der Straßeneinmündungen sind beabsichtigt.

2. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom erfolgt durch Anschluß an das vorhandene bzw. zu erweiternde Leitungsnetz der Versorgungsträger.
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 sowie den technischen Angaben und den Erläuterungen zu entnehmen.
In den vorhandenen Straßen - Osterkampsweg, Otto-Suhr-Straße und Ernst-Lemmer-Straße - liegen Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle (Trennsystem). Vorfluter für das Oberflächenwasser ist der Bloherfelder Wasserzug.

3. Schulen

In der Nähe des Planbereiches liegen eine Grundschule und ein Schulzentrum.
Sowohl die Grundschule am Schramperweg als auch das Schul- und Sportzentrum Eversten sind von der Otto-Suhr-Straße aus über Fuß- und Radwege innerhalb öffentlicher Grünflächen zu erreichen. In dem Schul- und Sportzentrum befinden sich neben den Schuleinrichtungen, den Spiel- und Sportplätzen u. a. auch eine große Sporthalle und eine Lehrschwimmhalle.

4. Kinderspielplätze

Flächen für Kinderspielplätze sind im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. W-265 B I nicht festgesetzt. Die Kinderspielplätze für Kleinkinder sind nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze auf den Baugrundstücken von den Eigentümern anzulegen und zu unterhalten.

Für die größeren Kinder sind Spielplatzflächen im Bebauungsplan Nr. 265 Teil B ausgewiesen.
Weitere Spielmöglichkeiten sind auf dem Gelände der genannten Schulen vorhanden.

5. Öffentlicher Nahverkehr

Der öffentliche Nahverkehr fährt z. Zt. auf dem Straßenzug Osterkampsweg/Kennedystraße. Es ist beabsichtigt, daß der Bus später nach Fertigstellung der geplanten Wohnbauvorhaben in den Gebieten Otto-Suhr-Straße/Ernst-Lemmer-Straße und Ludwig-Erhard-Straße/Kurt-Schumacher-Straße auch den Osterkampsweg von der Kennedystraße in Richtung Schramperei befährt.

6. Handel und Dienstleistungen

Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sind im wesentlichen an Bloherfelder Straße, Eichenstraße, Edewechter Landstraße und Hauptstraße sowie vereinzelt auch am Osterkampsweg vorhanden.

V Soziale Maßnahmen

keine

VI Bodenordnende Maßnahmen

keine

VII Grunderwerb und 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 getroffen werden müssen, betragen überschläglich:

Erschließungsstraßen (Grunderwerb, Straßenbau, Beleuchtung, Kanalisation und Wasserversorgung)	ca.	383.000,-- DM

Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen.

Der von der Stadt zu tragende Anteil beträgt ca. 46 000,-- DM.
Die Bereitstellung der Mittel kann zu gegebener Zeit aus dem städtischen Haushalt erwartet werden.

Hier vorgelegen
Oldenburg, den 8.3.82
Bez.-Reg. [illegible]
Im Auftrag

STADT OLDENBURG (OLDB)

DER OBERSTADTDIRektor

AMT: STADTPLANUNGSAMT

AZ.: 6122.20–265 BI	BEZEICHNUNG DES VORHABENS
BLATT:	UMGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES BEBAUUNGSPLAN NR. W-265 BI
MASSTAB: 1:5 000	

BEARBEITET:	DATUM: 25.6.79	GENEHMIGT:	
GEZEICHNET:	DATUM:	AMTSLEITER:	DATUM:
GEPRÜFT:	DATUM:	DEZERNENT:	DATUM:
– AMT:			DATUM:
– AUSSCHUSS – BESCHLUSS:			DATUM: