

Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb)

über den Bebauungsplan Nr. 294 für Flächen im Bereich Schellenberg, Planckstraße, Harreweg (westliche Seite) vom Krusenbuscher Wasserzug bis Bernhard-Winter-Straße, Grünflächen südlich der 110 KV-Leitung vom Harreweg bis zum Umspannwerk Robert-von-Mayer-Straße, Robert-von-Mayer-Straße, Kopernikusstraße, Carl-Wöltje-Straße, Meerweg u. Hertzstraße einschl. der im Westen anliegenden Grundstücke.

Innerhalb des Planbereiches liegen u.a. die Straßen:
Schellenberg, Hertzstraße, von-Helmholtz-Straße, Röntgenstraße, Planckstraße, Meerweg, Carl-Wöltje-Straße (östl. Seite), Frauenhoferweg, Robert-von-Mayer-Straße, Wilhelm-Weber-Straße, Einsteinstraße, Robert-Bunsen-Straße, Keplerstraße, Harreweg, Kopernikusstraße, Galileiweg, Justus-von-Liebig-Straße.

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. 294" 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 (WA)

a) Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
4. Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf, mit Ausnahme von Kraftfahrzeugen mit einem Eigengewicht über 3,5 t
 - gem. § 12 BauNVO
5. Räume für freie Berufe - gem. § 13 BauNVO
6. Nebenanlagen - gem. § 14 BauNVO

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

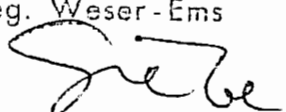
Hat vorgelegen

- 2 -

Oldenburg, den 10.7.79

Bez. - Reg. Weser - Ems

Im Auftrage



Die Ausnahmebestimmungen des § 4 Abs. (3) Ziff. 1 - 5 BauNVO sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

(2) Mischgebiet (Mi)

a) Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Läden und 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. Räume und Gebäude für freie Berufe - gem. § 13 BauNVO,
9. Nebenanlagen - gem. § 14 BauNVO.

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

Die unter (1) und (2) 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 oder 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.

- 3 -

Ausnahmen:

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

Diese Ausnahme gilt nicht für die Bereiche, für die in der Planzeichnung "Z ohne Ausnahme" festgesetzt ist.

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

§ 4

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen - Straßen und Wohnwege - sind Garagen und Nebenanlagen gem. § 12 bzw. 14 BauNVO nicht zulässig.

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

§ 5

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.

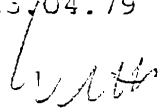
§ 6

Festsetzungen, die dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft.

§ 7

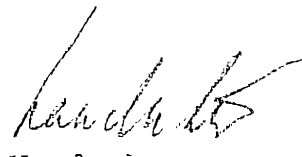
Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), 23/04.79



Witte

1. Bürgermeister



Wandscher

Oberstadtdirektor



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 294

für Flächen im Bereich Schellenberg, Meerweg und Wilhelm-Weber-Straße

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 geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg sind die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 294 größtenteils als Wohnbauflächen dargestellt.

Ältere Bebauungspläne und übergeleitete Bebauungs- und Fluchtlinienpläne bestehen für dieses Gebiet nicht.

Der Bebauungsplanbereich Nr. 294 erfaßte ursprünglich auch die westlich angrenzenden gewerblichen Bauflächen mit den Betrieben CeWe-Color, OMC und dem Comet-Markt.

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 294 für den größeren Bereich hat bereits vom 10.11. bis 12.12.1975 öffentlich ausgelegen.

Die während dieser öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen und Bedenken machten eine Überarbeitung des Bebauungsplanes erforderlich.

Ferner ist eine Erweiterung der gewerblichen Bauflächen südlich der Kopernikusstraße vorgesehen.

Im Zuge der weiteren Bearbeitung ist eine Teilung des ursprünglichen Planbereiches erfolgt. Der neue Bebauungsplanbereich Nr. 294 erfaßt in erster Linie das Wohngebiet Schellenberg/Meerweg/Wilhelm-Weber-Straße. Für die überwiegend gewerblich genutzten Bauflächen mit CeWe-Color, OMC und dem Comet-Markt soll der Bebauungsplan Nr. 534 aufgestellt werden.

Im Verfahren befindet sich für die nördlich angrenzenden Flächen im Bereich Mittagsweg, Meerkamp und Presuhnstraße der Bebauungsplan Nr. 513. Für eine östlich anschließende Fläche gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 514.

II Anlaß und Ziel der Planung

Die Bauflächen des Planbereiches sind größtenteils mit 1- und 2-Familienhäusern bebaut.

Diese vorhandenen Gebäude wurden ursprünglich vorwiegend als Kleinsiedlungen errichtet.

Charakteristisch für das ehemals als Kleinsiedlungsfläche ausgewiesene und genutzte Bauland ist die geringe Wohndichte (Bruttowohndichte 25-30 EW/ha).

Eine Verdichtung der Bebauung ist aus städtebaulicher Sicht erwünscht und durch die inzwischen abgeschlossene Kanalisierung auch möglich. Diese Verdichtung soll durch eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteile erzielt werden. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das sogenannte Bauen im zweiten Glied werden durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 294 geschaffen werden.

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

III Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 34.10 ha.

Diese Gesamtfläche gliedert sich in:

	Grundstücks- fläche in qm	Geschoß- fläche in qm
1. Bauflächen		
Allgemeines Wohngebiet WA (Bereich Z I)	ca. 243.600 qm	ca. 97.000 qm
Allgemeines Wohngebiet Mischgebiet	ca. 5.900 qm	ca. 2.300 qm
2. Verkehrsflächen		
Straßenverkehrsflächen	ca. 45.000 qm	
sonstige Verkehrsflächen Fuß- und Radwege	ca. 5.400 qm	
3. Grünflächen		
Spielplätze	ca. 3.000 qm	
Grünanlagen	ca. 30.700 qm	
4. Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser	ca. 900 qm	

Geplante Nutzung

Der größte Teil der Bauflächen innerhalb des Planbereiches wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet und in dem kleinen Mischgebiet sollen mit Rücksicht auf das Wohnen Schank- und Speisewirtschaften nicht zugelassen werden.

Auch die nach der Baunutzungsverordnung in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind bis auf Ställe für Kleintierhaltung nicht Bestandteil dieser Satzung (bezogen auf das WA-Gebiet). Da das Allgemeine Wohngebiet aus einem Kleinsiedlungsgebiet entwickelt wurde, können auch weiterhin ausnahmsweise Ställe für Kleintierhaltung zugelassen werden.

Maßgebend bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung war die Zielvorstellung, die Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteile in einer städtebaulich geordneten Form zu ermöglichen. Entsprechend dieser Überlegung ergeben sich unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen und der baulich-räumlichen Gegebenheiten die in der Planzeichnung enthaltenen Festsetzungen.

Mit der Festlegung einer eingeschossigen Bebauung ohne Ausnahme ist beabsichtigt, eventuelle Beeinträchtigungen des jetzigen Erscheinungsbildes durch die rückwärtige Bebauung abzumindern.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung für die Grundstücke auf der Ostseite der Carl-Wöltje-Straße wird der dort teilweise bereits vorhandenen Bebauung angepaßt.

Eine kleinere Baufläche an der Hertzstraße südlich des Kinderspielplatzes am Schellenberg wird entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als Mischgebiet festgesetzt.

Die Ausweisung des Mischgebietes im Flächennutzungsplan erfolgte, um die städtebauliche Einordnung der gewerblichen Bauflächen in das gesamte Siedlungsgefüge zu sichern. Die unmittelbare Nachbarschaft der vorhandenen gewerblichen Betriebe zu der angrenzenden Wohnbebauung führte unter gegenseitiger Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen zur Festsetzung eines abgestuften Nutzungsgefälles zwischen diesen Nutzungsbereichen.

Der Bebauungsplan sieht den Kinderspielplatz am Schellenberg Ecke Hertzstraße als öffentlichen Spielplatz vor. Die vorhandenen Bäume auf dem Spielplatz werden größtenteils als zu erhalten festgesetzt.

Ein weiterer Kinderspielplatz ist im Bereich der Justus-von-Liebig-Straße vorgesehen.

Die Flächen zwischen der 110 KV-Freileitung der NWK und der Südgrenze des Planbereiches werden entsprechend der Darstellungen im Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die Gliederung der öffentlichen Grünanlage soll im einzelnen im Rahmen eines noch aufzustellenden Grünplanes festgelegt werden.

Die Grundstücksflächen am Harreweg südlich der Fußwegverbindung zur Robert-Bunsen-Straße werden aufgrund der hier vorhandenen erhaltenswerten Bäume als Grünfläche festgesetzt. Dies entspricht der hier heute vorhandenen Nutzung.

Das Grundstück am Schellenberg mit dem Abwasserpumpwerk wird als Fläche für die Verwertung und Beseitigung von Abwasser festgesetzt.

Erschließung

Das Erschließungssystem ist durch die vorhandenen Straßen gegeben.

Stichstraßen und öffentliche Wohnwege, die am Ende keinen Wendeplatz mit einem Durchmesser von mindestens 18 m (befahrbare Wendeplatte) haben, werden von der Müllabfuhr nicht befahren. Die Abfallbehälter müssen daher von den Bewohnern bis an die jeweiligen Wohnstraßen gebracht werden.

Die Erschließung der größtenteils noch freien rückwärtigen Grundstücke ist in der Regel durch private Zuwegungen möglich.

Zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke Hertzstraße 6, 8 und 10 sieht der Bebauungsplan eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zum Schellenberg vor.

Bei der Bemessung der öffentlichen Verkehrsflächen wurde die Möglichkeit, bei zunehmender Verdichtung öffentliche Parkplätze schaffen zu können, berücksichtigt.

Diese gemäß RdErl. des Nds. Soz. Min. vom 5.5.1969 in Verbindung mit der RAST-E zu fordernden öffentlichen Parkflächen für den allgemeinen Verkehr (Besucher, Lieferanten und dergleichen) sind innerhalb der Verkehrsflächen in Form von Längsparkstreifen eingeplant.

Im privaten Bereich müssen aufgrund des § 47 NBauO Einstellplätze in solcher Anzahl und Größe zur Verfügung stehen, daß sie die vorhandenen oder zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und Besucher aufnehmen können.

Die Fußwegverbindungen von den Wendeplätzen Planckstraße, Einsteinstraße, Robert-Bunsen-Straße und Keplerstraße führen auf den Harreweg. Der Harreweg ist in diesem Bereich Teil eines größeren Fuß- und Radwegesystems. In südlicher Richtung verbindet ein vorhandener Fußweg das Plangebiet mit Bümmerstede. Über die geplanten Fußwege innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 514 wird der Planbereich mit den Fuß- und Radwegen entlang des Kreyenbrücker Wasserzuges verknüpft. Diese Fuß- und Radwege führen an dem Schulzentrum Kreyenbrück vorbei bis zur Umgehungsstraße.

IV Infrastruktur

Das Plangebiet ist über den Suhrkamp und den Giesenweg an die Klingenbergstraße und über Schellenberg und Meerweg an den Alten Postweg angebunden. Damit ist die Verbindung mit dem städtischen Straßennetz gegeben.

Geplant ist die Verlängerung des Meerweges über den Alten Postweg hinaus bis an die Sandkruger Straße.

In östlicher Richtung soll der Meerweg ebenfalls verlängert werden und durch den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 514 mit dem Dwaschweg verbunden werden.

Der öffentliche Nahverkehr bedient heute das Plangebiet mit einer Linie, die u. a. Klingenbergstraße, Giesenweg, Suhrkamp, Schellenberg, Alter Postweg und Meerweg befährt. Es ist beabsichtigt, die Buslinie über den verlängerten Meerweg bis zum Wendeplatz an der Max-Beckmann-Straße zu führen.

Die Versorgung mit Wasser, elektrischer Energie und Gas ist sichergestellt.
Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das öffentliche Kanalnetz.
Das Oberflächenwasser wird über Regenwasserkanäle und über öffentliche Wasserzüge abgeleitet.
Grundlage für die Schmutzwasserkanalisation und Oberflächenentwässerung sind der Generalentwässerungsplan Teil A: Abwasserbeseitigung und Teil B: Oberflächenentwässerung.

Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sind in erster Linie im Bereich der Cloppenburgstraße vorhanden. Dieses bandförmige Versorgungszentrum mit einem schwach ausgeprägten Schwerpunkt am Klingenbergplatz wird im Süden am Alten Postweg durch einen Verbrauchermarkt abgeschlossen.

Bezüglich der Grundschulen wird der Schulplatzbedarf durch die vorhandenen Grundschulen in Bümmerstede und Kreyenbrück abgedeckt. Der nördliche Teil des Planbereiches gehört zum Einzugsgebiet der Grundschule Kreyenbrück am Breewaterweg. Der südliche Teil ist der Grundschule Bümmerstede - Ecke Bümmersteder Tredde/Waldmannsweg - zugeordnet. Ferner ist an der Klingenbergstraße eine katholische Grundschule vorhanden.
Das Schulzentrum Kreyenbrück beherbergt die Orientierungsstufe und das Gymnasium (Sekundarstufe I). Die Hauptschule ist am Sperberweg und die Realschule im Schulzentrum Osterburg untergebracht.
Die Schulen liegen in zumutbarer Entfernung zum Planbereich. Die weiterführenden Schulen (Sekundarstufe II) befinden sich in der Innenstadt.

Auf dem Gelände des Schulzentrums Kreyenbrück sind in den letzten Jahren neben den Schulgebäuden eine Lehrschwimmhalle und eine Sporthalle errichtet worden.
Beide Einrichtungen stehen außerhalb der Schulzeit auch der Öffentlichkeit und hier insbesondere den Sportvereinen zur Verfügung.
Neben den befestigten Freiflächen auf dem Schulgelände, die bereits heute den Kindern als Spielplätze dienen, sollen größere Rasenflächen als Spielwiesen angelegt werden.

Zu den im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Spielplätzen werden weitere Spielmöglichkeiten innerhalb einer größeren Grünfläche in dem östlich anschließenden Bebauungsplan Nr. 514 geschaffen.

Kindergärten sind sowohl von der Evangelischen Kirchengemeinde an der Pasteurstraße als auch von der Katholischen Gemeinde an der Klingenbergstraße eingerichtet.

V Soziale Maßnahmen sind bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 294 nicht erforderlich.

VI Bodenordnung, Grunderwerb und Kosten der Durchführung

Eine Umlegung ist nicht notwendig.

Soweit zur Durchführung des Bebauungsplanes Grunderwerb getätigt werden muß, sollen freie Vereinbarungen angestrebt werden. Führen diese Verhandlungen nicht zum Erfolg, wird auf die gesetzlichen Möglichkeiten nach dem BBauG zurückgegriffen.

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

Verlängerung des Meerweges zwischen Wilhelm-Weber-Straße und Harreweg (Grunderwerb, Straßenbau, Beleuch- tung, Kanalisation u. Wasserversorgung)	278.000,-- DM
Fußwegverbindungen	616.000,-- DM
Spielplatz	102.000,-- DM
Grünanlage	445.000,-- DM

Die vorhandenen Straßen haben in der Regel eine befestigte Fahrbahn. Die Kosten für den auf lange Sicht geplanten Endausbau dieser Straßen betragen, wenn man die zur Zeit geltenden Preise zugrundelegt, ca. 4.525.000,-- DM.

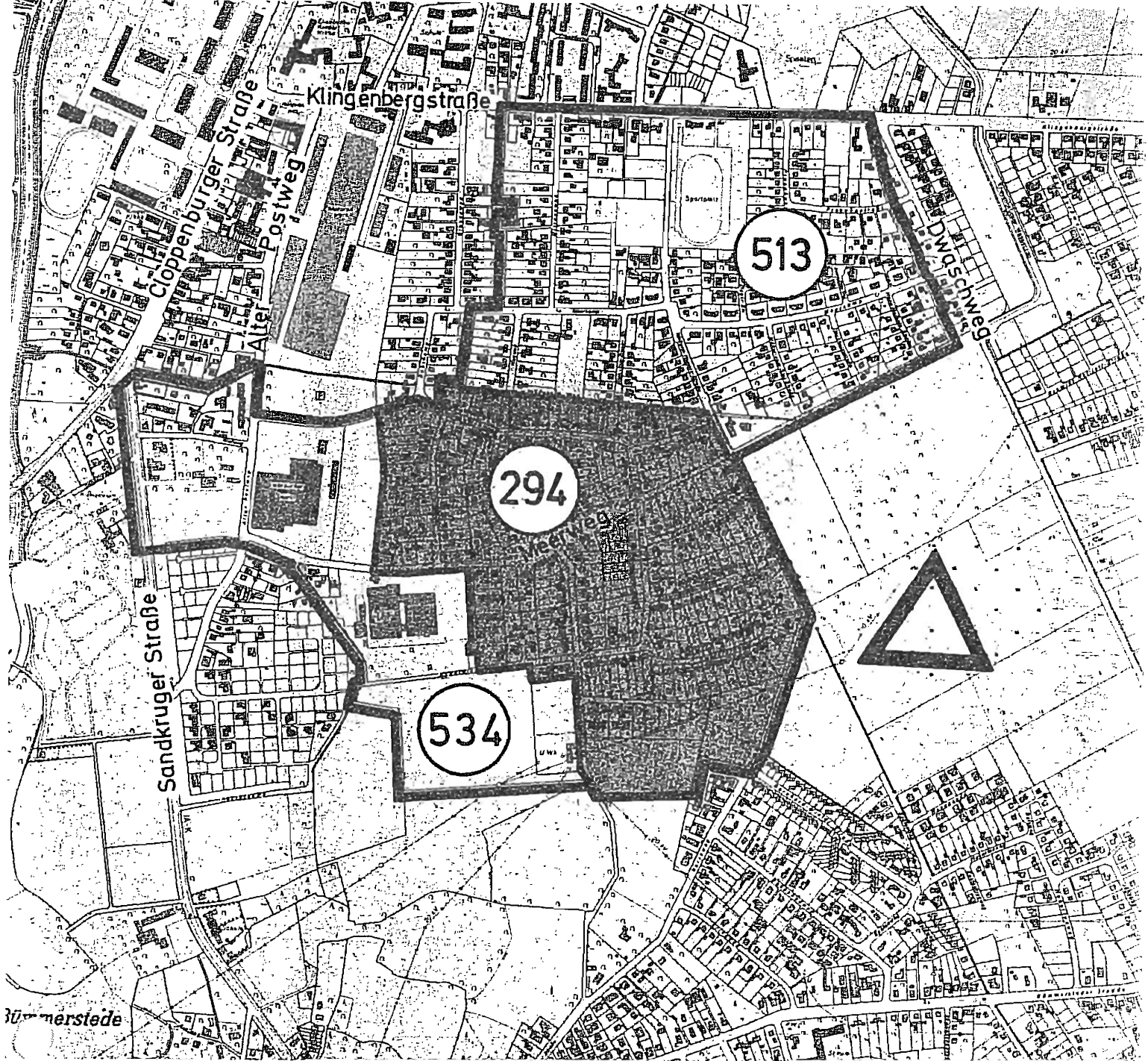
Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen.

Der von der Stadt zu tragende Anteil beträgt ca. 1.644.000,-- DM. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel kann zu gegebener Zeit aus dem städtischen Haushalt erwartet werden.

Hier vorgelesen

Oldenburg, den
Bez.-Reg. Weser-Ems

Im Auftrage



STADT OLDENBURG (OLDB)

DER OBERSTADTDIREKTOR

AMT:

AZ.: 6122.20-294		BEZEICHNUNG DES VORHABENS	
BLATT:		- - - - - UMGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES	
MASSTAB: 1:10 000		BEBAUUNGSPLAN NR. 294	
BEARBEITET:	DATUM:	GENEHMIGT:	
GEZEICHNET: SCH	DATUM: 23.8.78	AMTSLEITER:	DATUM:
GEPRÜFT:	DATUM:	DEZERNENT:	DATUM:
- AMT:		DATUM:	
- AUSSCHUSS - BESCHLUSS:		DATUM:	