

S a t z u n g

betr. den Bebauungsplan Nr. 334 für einen Geltungsbereich mit folgender Begrenzung:

Hochheider Weg, rückwärtige Grenze der nordöstlich und südöstlich des Stargarder Weges belegenen Grundstücke, Südwestgrenze der Parzelle Trommelweg Nr. 25, Trommelweg einschl. der Grundstücke Haus Nr. 122 bis 138, Kranichstraße, nördliche Begrenzung des Friedhofes und Beverbäke

---

Aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in Verbindung mit den §§ 1, 2, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) in der z. Z. geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) am 16. Februar 1976 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan Nr. 334" ist Bestandteil dieser Satzung.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist auf der Planzeichnung festgesetzt.

§ 2

Die im Geltungsbereich liegenden Flächen werden festgesetzt als:

(1) Gewerbegebiet

a) Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, 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. Stellplätze und Garagen - gemäß § 12 BauNVO
5. Räume für freie Berufe - gemäß § 13 BauNVO
6. Nebenanlagen - gemäß § 14 BauNVO.

b) Ausnahmsweise sind zulässig:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftsprsonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Genehmigungsfähig sind nur Betriebe und Anlagen, die gemeinsam keine stärkeren Emissionen über die zum Allgemeinen Wohngebiet (Lt. Festsetzung und gemäß § 34 BBauG) hin belegene Gebietsgrenze hinausdringen lassen als im Mischgebiet zulässig sind.

(2) Mischgebiet

a) Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen
8. Stellplätze und Garagen - gemäß § 12 BauNVO
9. Räume für freie Berufe - gemäß § 13 BauNVO
10. Nebenanlagen - gemäß § 14 BauNVO.

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

(3) Allgemeines Wohngebiet

a) Zulässig sind:

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

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke
4. Tankstellen.

Die Ausnahmebestimmungen des § 4 Abs. 3, Ziff. 4 und 6 BauNVO sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

(4) Grünflächen

Zweckbestimmung: Dauerkleingärten

Zulässig sind:

Garten- und Gerätehäuser bis zu einer Grundfläche von 15,0 qm.

- (5) 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 insbesondere unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die für die Umgebung nach der Eigenart des Gebietes 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.

Ausnahme:

Im Einzelfall kann von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Geschößflächenzahl nicht überschritten wird.

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

- 4 -

§ 4

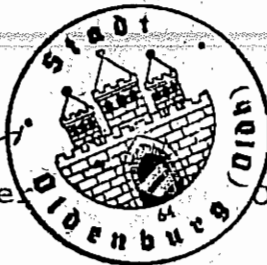
Vorschriften, deren Gegenstände dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft.

§ 5

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), 16. 2. 1976

*Flosser*  
Oberbürgermeister



*Kerndt*  
Oberstadtdirektor

GENEHMIGT  
NACH § 11 DES BUNDESBAUGESETZES  
V. 23. JUNI 1960 (BGBl. I S. 341) GEMÄSS  
VERFÜGUNG VOM 23. 9. 1976  
DER PRÄSIDENT DES NIEDERS  
VERW. BEZIRKS OLDENBURG  
Oldenburg, den 23. 9. 1976  
Im Auftrage:



*J. Schürdel*

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 334

### Anlaß

Der Bebauungsplan Nr. 334 wird aufgestellt, um in diesem Bereich für die Verkehrsfläche der sogenannten Nordtangente und die damit verbundenen städtebaulichen und verkehrstechnischen Maßnahmen eine Rechtsgrundlage zu schaffen. Der Flächennutzungsplan wird in einem vorauslaufenden Verfahren geändert.

### Straßen, Lärmschutz

Die Nordtangente als Bestandteil des Verkehrsnetzes mit überörtlicher Bedeutung ist in Verlängerung der jetzt an der Nadorster Straße endenden Stadtautobahn bis zur Elsflether Straße im Bereich Klein-Bornhorst in Hochlage geplant und erhält Auf- und Abfahrten zur geplanten Nord-Süd-Autobahn. Für den Abschnitt von der Donnerschwer Straße bis zur Elsflether Straße ist von der Straßenbauverwaltung des Landes Niedersachsen bereits ein Feststellungsverfahren nach dem Niedersächsischen Straßengesetz durchgeführt worden. Der Bereich zwischen Trommelweg und Großer Kuhlenweg ist im bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 178 erfaßt. Für weitere Abschnitte werden Bauleitpläne aufgestellt.

Auf- und Abfahrten zu den städtischen Hauptverkehrsstraßen werden als Parallelrampen (holländische Rampen) an der Nadorster Straße und an der Donnerschwer Straße angeordnet. Die Nordtangente wird neben ihrer überörtlichen Verkehrsbedeutung die Funktion einer querverbindenden Ringstraße haben und die jetzigen Querverbindungen Ammergaustraße und den Straßenzug Flötenstraße weitgehend entlasten. Durch geeignete Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle, Lärmschutzwände) entlang der Nordtangente soll im Bereich der im Bebauungsplan ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete die Absenkung des Schallpegels auf das zumutbare Maß erreicht werden.

Die Ammergaustraße hat in diesem Abschnitt die Bedeutung einer Wohnsammelstraße und erhält, da Radwege nicht vorgesehen sind, eine Fahrbahnbreite von 6,5 m. Die weitere Aufteilung des insgesamt 12 m breiten Profils: Fußweg 1,5 und 2,0 m; Parkstreifen einseitig 2,0 m. Das Profil hält sich weitgehend innerhalb der vorhandenen Straßenbegrenzungslinien.

Der Trommelweg erhält in dem Abschnitt zwischen Ammergaustraße und Kösliner Weg eine Breite von insgesamt 15,0 m.

Der Stargarder Weg ist bereits endgültig ausgebaut.

Die geplanten Regelquerschnitte der Straßen sind aus den der Begründung beigefügten Skizzen zu ersehen.

- 2 -

### Parkflächen

Die gemäß Rd.Erl. d. Nds.Soz.Min. v. 5. 5. 1969 in Verbindung mit der RAST-E zu fordernden öffentlichen Parkflächen für den allgemeinen Verkehr (Besucher, Lieferanten und dergl.) sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Verhältnis je 5 Wohnungen - 1 Stellplatz ausgewiesen.

### Einstellplätze

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 der baulichen Anlagen aufnehmen können.

### Öffentlicher Personennahverkehr

Die Erschließung dieses Gebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über den Trommelweg und den Großen Kuhlenweg.

### Art und Maß der baulichen Nutzung

Für den Bereich des Druck- und Verlagshauses Ecke Hochheider Weg/ Ammergaustraße ist ein Gewerbegebiet ausgewiesen.

Es erfolgt eine Einschränkung dahingehend, daß nur Betriebe und Anlagen genehmigungsfähig sind, die gemeinsam keine stärkeren Emissionen über die zum Allgemeinen Wohngebiet (lt. Festsetzung und gemäß § 34 BBauG) hin belegene Gebietsgrenze hinausdringen lassen als im Mischgebiet zulässig sind.

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung wird  $Z = IV/V$ ; GRZ 0,6 und GFZ 1,6 ausgewiesen.

Für die an das Gewerbegebiet angrenzenden Flächen ist ein Mischgebiet festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung:  $Z = II$ ; GRZ 0,4; GFZ 0,5.

Das übrige Bauland ist entsprechend der vorhandenen Struktur und im Hinblick auf die Immissionen von der Nordtangente als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Maß der baulichen Nutzung:  $Z = II/IV$ ; GRZ 0,4; GFZ 0,5/0,8/1,0.

Die Grundstücke Ecke Hochheider Weg / Ammergaustraße Nordseite sind als Flächen für Versorgungsanlagen ausgewiesen. Hier sind bereits ein Trafo-Gebäude der EWE und die Vermittlungsstelle der Bundespost errichtet worden. Um eine Erweiterung der Anlagen zu ermöglichen, ist die im Eigentum der Stadt Oldenburg befindliche Parzelle in diesen Bereich einbezogen worden.

Zwischen der Straßenfläche der Nordtangente und dem Baugebiet werden im Bereich der für Lärmschutzwälle ausgewiesenen Verkehrsfläche Pflanzflächen als Schutzflächen festgesetzt. Darüber hinaus sind nördlich des Rad- und Fußweges weitere Flächen für das Anpflanzen von bodenständigen Bäumen und Sträuchern ausgewiesen.

An der Südseite der Nordtangente bleibt ein Teil der vorhandenen Kleingartenanlage bestehen.

#### Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen

~~Der gesamte Bebauungsplanbereich liegt in der Schutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Oldenburg-Donnerschwee.~~

Für dieses Gebiet gelten die Beschränkungen der mit Wirkung vom 1. 7. 1973 in Kraft getretenen Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage I der Stadt Oldenburg.

#### Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, elektrischer Energie und Gas ist sichergestellt.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem durch Schmutzwasserkanalisation mit Anschluß an das Zentralklärwerk und durch Regenwasserkanäle, die auf den Vorfluter Beverbäke ausgerichtet sind.

#### Kinderspielplätze

Im Bereich des Bebauungsplanes wurde ein öffentlicher Kinderspielplatz nicht geplant, weil

1. ein Spielplatz zwischen Stargarder Weg und Leobschützer Straße vorhanden ist,
2. im Bebauungsplan Nr. 178 östlich des Trommelweges ein großer Spielplatz ausgewiesen wurde und
3. Spiel- und Sportflächen im Bereich des Schulzentrums "Am Flötenteich" ausgebaut werden.

Gründerwerb, Kosten der Maßnahme

Soweit zur Durchführung des Bebauungsplanes Gründerwerb notwendig wird, sollen freie Vereinbarungen angestrebt werden. Führen diese Verhandlungen nicht zum Erfolg, wird auf die gesetzlichen Möglichkeiten nach dem Bundesbaugesetz zurückgegriffen.

Die Kosten, die durch die Ausführung des Bebauungsplanes entstehen, gliedern sich wie folgt überschläglich:

1. Ammergaustraße  
von Hochheider Weg bis Trommelweg rd. 723.000,-- DM
2. Vorflut für die Oberflächenentwässerung  
als Folgeeinrichtung rd. 75.000,-- DM

Die Kosten für den Hochheider Weg und den Trommelweg sind in den Bebauungsplänen Nr. 399 bzw. 178 erfaßt.

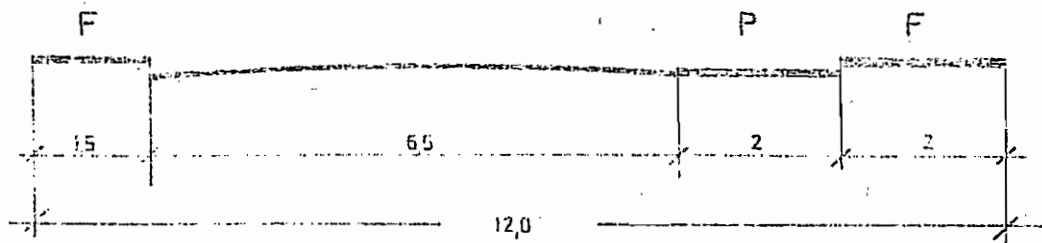
~~Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungrechtlichen Bestimmungen.~~

Der von der Stadt zu tragende Anteil beträgt rd. 298.000,-- DM

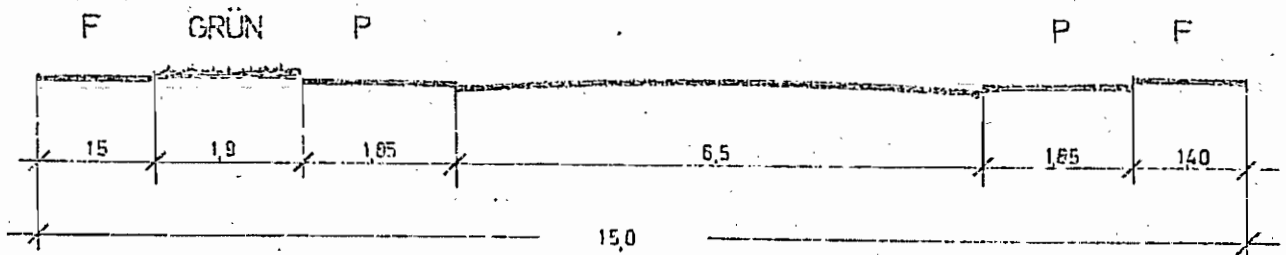
Für die Nordtangente von der Nadorster Straße bis zur Donnerschweer-Straße betragen die überschlägig ermittelten Kosten rd. 27.000.000,-- DM

Nach dem Beschluß des Rates der Stadt Oldenburg vom 23. 6. 1975 ist die Voraussetzung für den Bau der Nordtangente als städtische Maßnahme, daß Bundeszuschüsse in Höhe von 60 % der zuschufähigen Kosten nach dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz gewährt werden und daß sich das Land Niedersachsen mit einer angemessenen Bedarfszuwendung an den entstehenden Bauaufwendungen beteiligt.

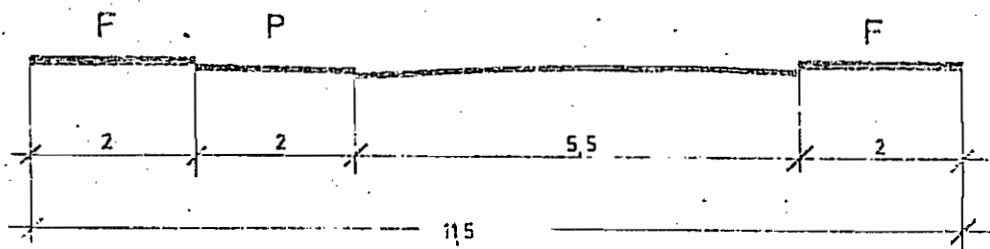




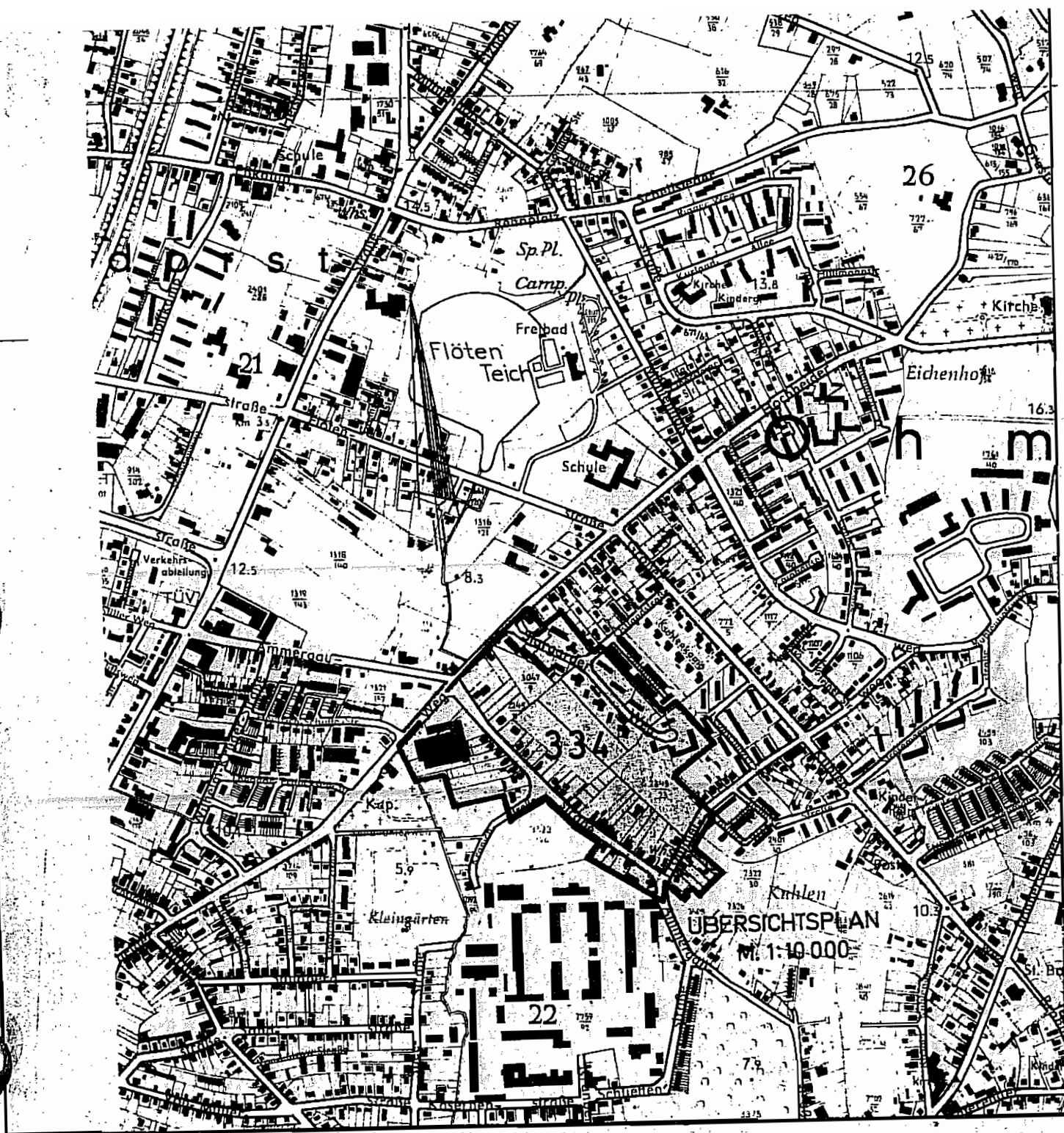
AMMERGAUSTRASSE



TROMMELWEG



STARGARDER WEG (VORHANDEN)



STADT OLDENBURG  
 DER OBERSTÄDTBEZIRK

ANLAGE ZUM BA-PROTOKOLL NR. /1975

UMGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

BEBAUUNGSPLAN NR. 334

PLAN DER BEBAUUNGSANLAGE  
 DER OBERSTÄDTBEZIRK

Nr. 6125.99 - 334

Maßstab 1:10.000

Verf. ROH. geöbnd.

Verf. CZA geöbnd.

Dat. den 10.4.1975