

S a t z u n g

betreffend den Bebauungsplan Nr. 393 für den Bereich Water-
ender Weg, Feldkamp

Aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeord-
nung in Verbindung mit den §§ 1, 2, 9 und 10 des Bundesbau-
gesetzes und der Verordnung über die bauliche Nutzung der
Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der z. Zt. geltenden
Fassung hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) am 16.2.76 .
folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan Nr. 393" ist
Bestandteil dieser Satzung. 4

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist auf der
Planzeichnung festgesetzt.

§ 2

Die im Geltungsbereich liegenden Flächen werden festgesetzt als:

(1) Allgemeines Wohngebiet

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

Die Ausnahmebestimmungen des § 4 Abs. (3) Ziffer 1, 2, 3,
4, 5 und 6 BauNVO sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

(2) Sondergebiet

Zweckbestimmung: Zentrale Ausbildungsstätte der Energiever-
sorgung Weser-Ems AG

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Anlagen für Verwaltungen, soziale, gesundheitliche und
sportliche Zwecke

3. Lehrwerkstätten
 4. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf
 5. Nebenanlagen
- gemäß § 12 BauNV
- gemäß § 14 BauNV

Es gelten der Planungsrichtpegel Lärmimmissionsgrenzwerte von tagsüber 60 dB (A) und nachts 45 dB (A) entsprechend Vornorm DIN 18005 vom Mai 1971.

(3) Grünflächen

Zweckbestimmung: Dauerkleingärten

Zulässig sind:

Garten- und Gerätehäuser bis zu einer Grundfläche von 16,00 qm.

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 Grundflächenzahl und 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.

- 3 -

§ 4

Vorschriften, die dieser Satzung widersprechen, werden aufgehoben, soweit deren Bereiche von dieser Satzung überdeckt werden.

§ 5

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 16.2.78

gez. Fleischer
Oberbürgermeister

gez. Wandscher
Oberstadtdirektor

G e n e h m i g t

gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes
in der z. Zt. geltender Fassung

Oldenburg, den *16. Jan.* 19*83*

Bezirksregierung Weser-Ems
Im Auftrage:



Auk

Hat vorgelegen

10. JAN. 1983

Bez.-Reg. Weser-Ems

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 393

Im Auftrage

Allgemeines

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 393 ist im Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg teils als Wohnfläche, teils als Kleingartenfläche ausgewiesen. Der überwiegende Teil ist jedoch als unverplanter Außenbereich dargestellt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel, entsprechend der vorhandenen Nutzung eine Sonderbaufläche für eine zentrale Ausbildungsstätte der EWE und im unverplanten Außenbereich weitere Dauerkleingärten auszuweisen, ist eingeleitet.

Der Bebauungsplan soll nach § 8 (2) Satz 2 BBauG vor Abschluß des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden.

Der Rat der Stadt Oldenburg hat am 3.3.1969 für einen nördlich vom Feldkamp gelegenen Bereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BBauG beschlossen und dem Entwurf zugestimmt.

Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 31.3. 1969 bis 2. 5. 1969.

Aufgrund von Stellungnahmen und erkennbaren Entwicklungen wurde der im 1. Entwurf ausgewiesene Bereich für Dauerkleingärten erweitert. Gleichzeitig wurden die Flächen der zentralen Ausbildungsstätte der Energieversorgung Weser-Ems einbezogen.

Der Ratsbeschuß zum geänderten Entwurf wurde am 10. 7. 1972 gefaßt.

Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 21. 8. bis 22. 9. 1972.

Der Bebauungsplan steht bezüglich der Kleingartenplanung in unmittelbarem Zusammenhang mit der Planung Nordtangente.

Da die Entscheidung über die Nordtangente bisher ausstand, wurde das Verfahren wegen der vorgebrachten Bedenken gegen die im Planbereich ausgewiesenen Kleingärten zunächst nicht weitergeführt.

Anlaß der Planung

Seit dem am 23. 6. 1975 gefaßten Zustimmungsbeschuß zu den Bebauungsplanentwürfen im Bereich der Nordtangente und dem Grundsatzbeschuß zum Bau dieser Straße wird auch die Fortsetzung des Verfahrens für den Bebauungsplan Nr. 393 erforderlich, um u. a. die rechtliche Voraussetzung zum Erwerb und zur Anlage von Ersatzflächen für die in der Trasse Nordtangente aufzugebenden Kleingärten zu schaffen.

Gleichzeitig soll die planungsrechtliche Beordnung für das Allgemeine Wohngebiet am Waterender Weg und für das Gebiet der zentralen Ausbildungsstätte der EWE erfolgen.

Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

Der Bebauungsplanbereich grenzt im Süden an den Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 311, im Westen und Norden an den Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 178. Im Osten wird der Plan begrenzt durch die Eisenbahnstrecke Oldenburg - Brake und durch

den noch aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 476.

Es werden ausgewiesen:

1. Sondergebiet ca. 2,14 ha
2. Allgemeines Wohngebiet ca. 1,81 ha
3. Dauerkleingärten vorhanden ca. 2,0 ha , geplant 2,0 ha.

Geplante Nutzung

Am Waterender Weg wird im Anschluß an das im Bebauungsplan Nr. 178 ausgewiesene Mischgebiet ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung:

Z II/III; GRZ 0,3; GFZ 0,4/0,6 unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung.

Entsprechend ihrer besonderen Zweckbestimmung wird für die zentrale Ausbildungsstätte der Energieversorgung Weser-Ems AG ein Sondergebiet festgesetzt.

Die Planungsrichtpegel (Lärmimmissionsgrenzwerte) von tagsüber 60 dB (A) und nachts 45 dB (A) entsprechend Vornorm 18005 vom Mai 1971 sind einzuhalten.

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung:

Z II; GRZ 0,2; GFZ 0,4.

Die vorhandenen Kleingärten und die landwirtschaftlich genutzten Parzellen 1857/369, 1860/368, 544/191 und 1381/206 werden als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten festgesetzt.

Die hier entstehende zusammenhängende Kleingartenanlage liegt ideal zu den in der Nähe belegenen intensiv bebauten Wohngebieten. Sie gewährleistet eine optimale Ausnutzung der Gemeinschaftseinrichtungen.

Die südlich vom Feldkamp belegenen Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet Oldenburg-Rasteder Geestrand und im Überschwemmungsgebiet Donnerschweer Polder. Durch die Anlegung von Kleingärten in diesem Bereich wird die bisher freie Landschaft in eine gestaltete umgewandelt. Die Anpflanzung eines 5 m breiten Streifens mit Bäumen und Sträuchern (Festsetzung gem. § 9 (1) Ziff. 15 BBauG) entlang dem Bahngelände und der Südgrenze der Kleingartenanlage gewährleistet einen gestalterisch befriedigenden Abschluß zur Bahnlinie bzw. Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen.

Die Stadt Oldenburg als zukünftige Eigentümerin der Kleingartenflächen wird mit dem Kleingärtnerverein die Größe der Parzellen, die Größe und Bauweise der Garten- und Gerätehäuser, die Stellung der Gebäude auf den Grundstücken usw. vertraglich regeln. Dadurch wird sichergestellt, daß das Kleingartengelände nicht den Charakter eines Wochenendhausgebietes erhält.

Als Ersatz für das im Überschwemmungsgebiet ausgewiesene Kleingartengelände (Entlassung aus dem Überschwemmungsgebiet beim PNVBO mit Schreiben vom 10. 4. 1975 beantragt) werden Flächen im Bereich des im Bau befindlichen Ersatzpolders Holle geschaffen.

In den anschließenden Bebauungsplan Nr. 178 und Nr. 311 sind Grundschule, Kindergarten, Kinderspielplätze und Sportanlagen vorhanden.

Erschließung

a) Straßen, Flächen für den ruhenden Verkehr, öffentlicher Nahverkehr

Die Verkehrsfläche des im Bebauungsplanbereich belegenen Abschnittes des Waterender Weges hat größtenteils eine vorhandene Breite von 15,0 m. Der Weg hat in diesem Abschnitt jetzt und in Zukunft die Bedeutung einer Anliegerstraße im Wohngebiet. Für die vorhandene Verkehrsfläche wird folgendes Profil vorgeschlagen:

Fußweg 1,5 m; Parkstreifen einschl. Grüninseln 1,85 m; Fahrbahn 5,5 m; Grünstreifen 4,5 m; Fußweg 2,0m.

Die in verkehrlicher Sicht gefährliche Einmündung Waterender Weg/Donnerschweer Straße soll durch folgende Maßnahmen entschärft werden:

1. Anlage eines Wendeplatzes im Bereich des Hauses Waterender Weg 10.
2. Aufhebung der Fahrbeziehung Donnerschweer Straße-Waterender Weg mit Ausnahme des Rechtsabbiegeverkehrs aus Richtung Donnerschweer Straße.
3. Radfahrer sollen zwischen Wendeplatz und Donnerschweer Straße in beide Richtungen fahren können. Durch die Anlage eines Radweges für beide Fahrtrichtungen an der Südseite der Donnerschweer Straße bis zur Ammergaustraße wird ein sicheres Überqueren der Donnerschweer Straße im Bereich der Signalanlage ermöglicht.

Die Straße Feldkamp vom Wendeplatz bis zum Bahnübergang dient lediglich dem Anliegerverkehr.

Zwischen Donnerschweer Straße und Feldkamp wird eine z. T. schon vorhandene Fuß- und Radwegverbindung festgesetzt. Sie ist Teil des Wanderwegsystems, daß über die Straße Feldkamp in Richtung Waterender Weg geführt wird.

Die in den Kleingärten vorhandenen Erschließungswege sollen allgemein zugänglich sein.

Die gem. Rd. Erl. d. Nds. Soz. Min. vom 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 ausgewiesen.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 393

- 4 -

Im Bereich der Kleingärten ist für die zu erwartende Anzahl von Kraftfahrzeugen die erforderliche Einstellfläche festgesetzt.

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 Erschließung dieses Gebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Donnerschweer Straße.

b) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom ist, soweit erforderlich, sichergestellt.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem durch Schmutzwasserkanalisation mit Anschluß an das Zentralkläwerk und durch Regenwasserkanäle, die auf die Vorflut Bahngraben und Donnerschweer Zuggraben ausgerichtet sind (Generalentwässerungsplan Teil B).

Nachrichtliche Übernahmen

Der gesamte Bebauungsplanbereich liegt in der Schutzzone IIIA der Wassergewinnungsanlage Oldenburg-Donnerschweer.

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.

Der Bereich südlich der Straße Feldkamp liegt im Landschaftsschutzgebiet Oldenburg-Rasteder Geestrand gemäß Verordnung vom 13. 6. 1975 und im Überschwemmungsgebiet Donnerschweer Polder (Entlassung aus dem Überschwemmungsgebiet ist beim PNVBO beantragt).

Grunderwerb, Kosten der Maßnahmen

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

Waterender Weg

von der Donnerschweer Straße bis Brahmkamp rd. 298.000,--.... DM

Feldkamp

vom Wendeplatz bis Bahnübergang rd. 172.000,--
..... DM

Rad- und Fußweg

von der Donnerschweer Straße bis Feldkamp rd. 151.000,--.... DM

Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen.

Die Kosten für den Erwerb von Kleingartenflächen und das Herrichten der Anlagen betragen

rd. 201.500,--.... DM

Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen.

Der von der Stadt zu tragende Anteil beträgt

rd. 449.000,-- DM