

Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb)

über den Bebauungsplan Nr. 396 für den Osterkampsweg zwischen Haus Nr. 193 (Schramperei) und dem Schramperweg sowie für eine Fläche südl. des Osterkampsweges zwischen der Schramperei und der rückwärtigen Grenze des Grundstückes Schramperweg 169 in einer Tiefe von ca. 140 m (Flurstück 991/38 u. Teilfläche aus Flurstück 992/38)

Aufgrund des § 6 der Nieders. Gemeindeordnung und des § 10 des Bundesbaugesetzes hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan Nr. 396" ist Bestandteil dieser Satzung.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist auf der Planzeichnung festgesetzt.

§ 2

Das im Geltungsbereich liegende Bauland wird festgesetzt als:

Sondergebiet für Tennisanlagen (SO)

a) Zulässig sind:

1. Tennisplätze
2. Tennishallen
3. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf mit Ausnahme von Kraftfahrzeugen mit einem Eigengewicht über 3,5 t - gem. § 12 BauNVO
4. Nebenanlagen - gem. § 14 BauNVO

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Hausmeister- bzw. Platzwartwohnung
2. Schank- und Speisewirtschaften
3. Kegelbahnen
4. Zur Tennisanlage gehörige Nebenräume und Anlagen

Die 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 und 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

Festsetzungen, die dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft; insbesondere die Teile der Bebauungspläne Nr. 324 und 522, die von diesem Bebauungsplan überdeckt werden.

§ 5

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 5. Juni 1978

Fleischer

Fleischer
Oberbürgermeister



Wandscher

Wandscher
Oberstädttdirektor

GENEHMIGT

NACH § 11 DES BUNDESBAUGESETZES
IN DER FASSUNG DES GESETZES VOM
18.8.1976 (BGBl. I, S. 2217) GEMÄSS
VERFOGUNG VOM 6. 9. 1978

Bezirksregierung

Weser-Ems

OLDENBURG, DEN 6. 9. 1978

Im Auftrage:

Siebe

Inhaltsverzeichnis

- I. Bisheriger Rechtszustand
- II. Anlaß und Ziel der Planung
- III. Inhalt des Planes
- IV. Erschließung
- 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. 396 nicht als Bauflächen dargestellt. Die Flächen liegen im unverplanten Außenbereich.

Der Rat der Stadt Oldenburg hat bereits am 15. Dezember 1975 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 396 beschlossen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist bereits eingeleitet worden.

Ursprünglich war beabsichtigt, die Bauflächen zwischen dem Osterkampsweg und dem Kaspersweg nach Westen hin zu erweitern und als Reines Wohngebiet festzusetzen.

In dem 1975/76 durchgeführten Bebauungsplanverfahren Nr. 396 hat sich jedoch ergeben, daß nach Abstimmung aller Belange eine Erweiterung der Wohnbauflächen nicht durchgeführt werden kann. Gegen eine derartige Erweiterung sprechen insbesondere die Interessen der Landwirtschaft. Hier sind es vor allem Geruchsmissionen, die einer Wohnbebauung entgegenstehen.

Das unmittelbar östlich angrenzende Gebiet zwischen Osterkampsweg und Kaspersweg ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche gekennzeichnet und im Bebauungsplan Nr. 324 als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Es handelt sich hier um ein weitgehend bebautes Gebiet.

Für die Flächen nordöstlich des Planbereiches zwischen dem Osterkampsweg und dem Bloherfelder Wasserzug gilt der Bebauungsplan Nr. 522.

II. Anlaß und Ziel der Planung

1. Festsetzung eines Sondergebietes für Tennisanlagen

Es ist beabsichtigt, auf den inzwischen von der Stadt erworbenen Flächen innerhalb des Planbereiches eine Tennisanlage zu errichten.

In dem dichtbesiedelten Raum Eversten/Bloherfelde gibt es bisher keine Sportanlagen für Tennis. Es besteht jedoch ein starkes Interesse für den Tennissport.

Der Bebauungsplan Nr. 396 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer solchen Anlage schaffen.

Eine Tennisanlage wird als sinnvoller Abschluß der Bauflächen zwischen Osterkampsweg und Kaspersweg angesehen.

Aufgrund der Nähe der Anlage zu den umliegenden landwirtschaftlichen Gehöften muß jedoch mit Immissionen - hauptsächlich Geruchsbelästigungen - gerechnet werden. Bei der landwirtschaftlichen Nutzung liegt eine Geruchsentwicklung im Rahmen eines alltäglichen und natürlichen Vorganges. Eine Ausschaltung der Geruchsimmissionen ist hier mit städtebaulichen Mitteln und Maßnahmen nicht möglich.

Die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander führte zu dem Schluß, daß hier die Ausweisung eines Sondergebietes für eine Tennisanlage vertretbar ist. Hinsichtlich der Geruchsimmissionen sind dazu u. a. folgende Gesichtspunkte von Bedeutung:

1. Die Geruchsbelästigungen treten nur zeitweilig und nicht ständig auf.
2. Die einzelnen Sportler benutzen die Tennisanlage auch jeweils nur zeitweise.

Mit der Tennisanlage werden die Wohnfolgeeinrichtungen in Eversten/Bloherfelde um eine weitere Sportstätte vervollständigt.

2. Festsetzung der erforderlichen Verkehrsflächen für den Osterkampsweg in dem Teilstück zwischen der Schramperei und dem Schramperweg

Der Osterkampsweg zwischen Staakenweg und Kennedystraße ist bereits als Wohnsammelstraße ausgebaut.

Das Teilstück von der Kennedystraße bis zum Haus Osterkampsweg 163 wird z.Zt. ausgebaut.

Die Bebauungspläne Nr. 324 und 522 enthalten die notwendigen Verkehrsflächen für das weitere Teilstück bis zur Schramperei.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 396 soll die erforderlichen Verkehrsflächen (Regelquerschnitt 14 m einschl. der zu erhaltenden Eichen) für das anschließende Teilstück des Osterkampsweges bis zum Schramperweg festsetzen.

3. Erhaltung und Sicherung der vorhandenen Bäume und Baumgruppen innerhalb des Planbereiches.

III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan Nr. 396 umfaßt eine Fläche von ca. 2,57 ha.

Diese Fläche gliedert sich in

Sondergebiet	ca. 19.900 qm
Verkehrsflächen	ca. 3.400 qm
Grünflächen	ca. 2.400 qm.

Die Bauflächen innerhalb des Planbereiches werden als Sondergebiet für eine Tennisanlage festgesetzt.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 396

In dem Sondergebiet ist neben den Tennisplätzen auch die Errichtung einer Tennishalle mit den erforderlichen Nebenräumen zulässig. Ausnahmsweise können u.a. auch Club-Räume, Kegelbahnen und eine Wohnung für den Platzwart genehmigt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung ist so bemessen, daß die genannten Baulichkeiten auf dem Grundstück möglich sind. Durch die Grundflächenzahl von 0,2 ist andererseits gewährleistet, daß der größte Teil des Grundstückes nicht überbaute Fläche bleibt. Näheres siehe Satzungstext und Planzeichnung.

Der Bebauungsplan setzt ferner die Verkehrsflächen des Osterkampsweges in dem Teilstück von der Schramperei bis zum Schramperweg fest.

Der geplante Ausbau des Osterkampsweges soll so erfolgen, daß die vorhandenen Bäume erhalten bleiben. Südlich der erhaltenswerten Eichenreihe sind die Fahrbahn und ein 1,50 m breiter Fußweg vorgesehen. Nördlich der Baumreihe werden ein Fußweg und ein in beiden Richtungen befahrbarer Radweg vorgeschlagen.

Im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen enthält der Bebauungsplan auch die Flächen für die aufgrund der unterschiedlichen Höhenlage erforderlichen Böschungen. Diese Böschungen werden als Verkehrsflächen festgesetzt.

Das vorgeschlagene Querprofil entspricht weitgehend den geplanten Ausbauprofilen für den östlich angrenzenden Bereich des Osterkampsweges bis zur Einmündung der Kennedystraße. In dem Teilstück des Osterkampsweges von der Kennedystraße bis zum Schramperweg wird das geplante Querprofil und hier vor allem die Lage der Fahrbahn im wesentlichen bestimmt durch die vorhandenen erhaltenswerten Eichen.

Der östlich an das Sondergebiet angrenzende Geländestreifen mit dem erhaltenswerten Baumbestand wird als öffentliche Grünanlage festgesetzt.

Diese Grünfläche sowie die Eichen am Osterkampsweg und die ebenfalls als zu erhalten festgesetzten Bäume an der südlichen Grenze des Sondergebietes prägen hier das Landschaftsbild.

Zur besseren Einbindung des Sondergebietes in die Landschaft werden an der West- und Südgrenze des Gebietes Geländestreifen festgesetzt, die mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind. Durch diese Rahmenpflanzung soll der bei Tennisanlagen aufgrund der Ballfangzäune entstehende käfigartige Eindruck vermieden und eine harmonische Eingliederung der Tennisanlage in das Landschaftsbild erzielt werden. Bei der Bepflanzung an der Südgrenze sind die in der Planzeichnung eingetragenen vorhandenen 20 KV-Kabel zu beachten.

IV. Erschließung

Die Erschließung der Tennisanlage erfolgt über den Osterkampsweg.

Die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom wird sichergestellt.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 396

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das öffentliche Kanalnetz.

Das Oberflächenwasser soll über Regenwasserkanäle den öffentlichen Wasserzügen zugeführt werden.

V. Soziale Maßnahmen sind bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 396 nicht erforderlich.

VI. Bodenordnung, Grunderwerb und Kosten der Durchführung

Die Baufläche der Tennisanlage befindet sich im Eigentum der Stadt Oldenburg. Eine Umlegung ist daher nicht notwendig.

Soweit zur Durchführung des Bebauungsplanes Grunderwerb notwendig ist, sollen freie Vereinbarungen angestrebt werden.

Führen diese Verhandlungen nicht zum Erfolg, wird auf die gesetzlichen Möglichkeiten nach dem Bundesbaugesetz zurückgegriffen.

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

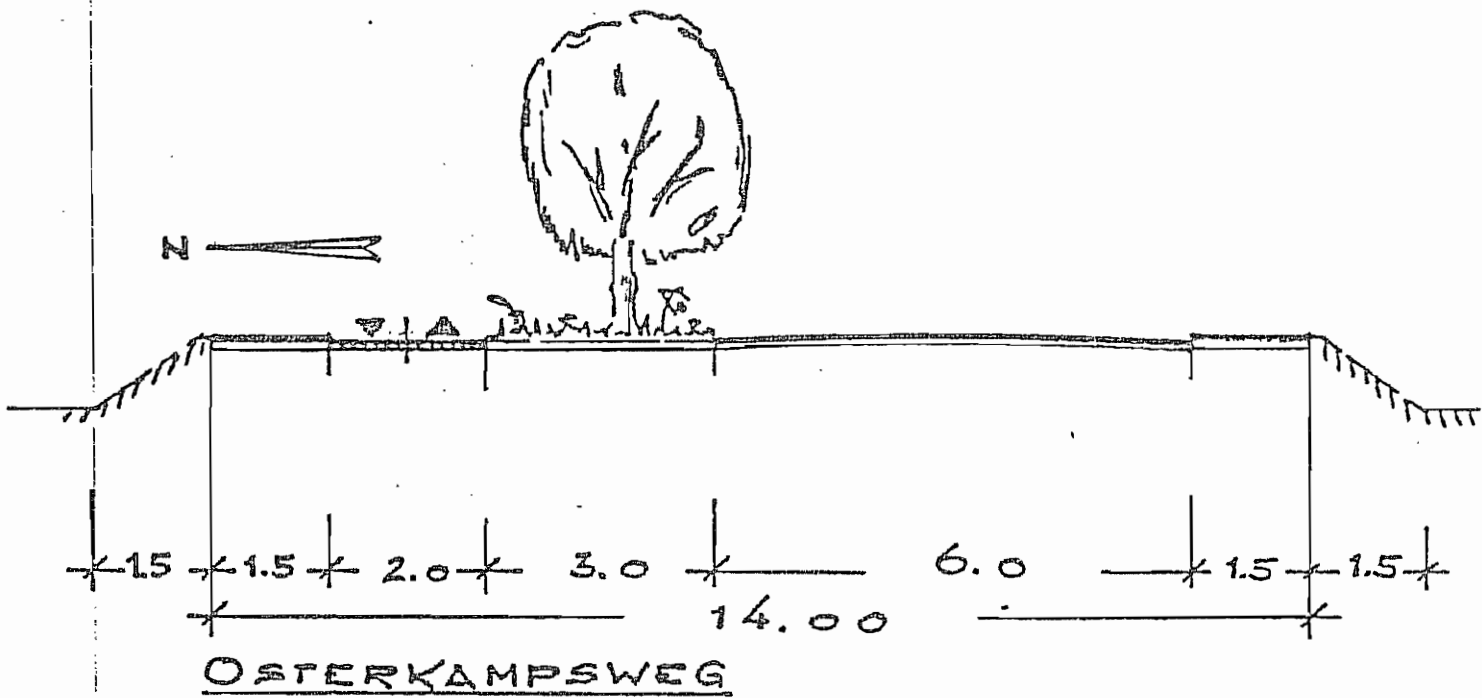
- | | |
|---------------------------|--------------------|
| 1. Osterkampsweg | ca. 858.000,-- DM |
| 2. öffentliche Grünanlage | ca. 121.000,-- DM. |

Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen.

Der von der Stadt zu tragende Anteil beträgt ca 464.000,-- DM.

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel kann zu gegebener Zeit aus dem städtischen Haushalt erwartet werden.

QUERPROFIL ZUM BES' PLANENTWURF NR. 396
(VORSCHLAG! KEINE FESTSETZUNG)



22.12.77 *Li*