Satzung

betr.: den Bebauungsplan Nr. 399 für einen Geltungsbereich mit folgender Begrenzung:

Ammergaustraße einschl. der südlich angrenzenden Grundstücke, Nadorster Straße, rückwärtige Grenze der Grundstücke Flötenstraße Hausnr. 3 bis 11, Westgrenze der Grundstücke Gremsmühler Straße Hausnr. 1 bis 5, Ostgrenze der Grundstücke Nadorster Straße Hausnr. 290 bis 316, Südgrenze der Grundstücke Rennplatzstraße Hausnr. 10 bis 22, West- und Nordgrenze des Sportplatzes, Mühlehofsweg einschließlich der nordöstlich angrenzenden Grundstücke, Hochheider Weg einschl. der südöstlich angrenzenden Grundstücke Hausnr. 142 bis 176

Aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächs. Gemeindeordnung in Verbindung mit den §§ 1,2,9 und 10 des Bundesbaugesetzes und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in den zur Zeit geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) am 16. 2. 1976 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan Nr. 399" ist Bestandteil dieser Satzung.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist auf der Planzeichnung festgesetzt.

§ 2

Das im Geltungsbereich liegende Bauland wird festgesetzt als:

(1) Sondergebiet

mit der Zweckbestimmung:

Schul-, Sport-, Freizeitzentrum und Hilfskrankenhaus.

Zulässig sind:

Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

(2) Allgemeines Wohngebiet:

a) Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörenden 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 - gem. § 12 BauNVO
5. Räume für freie Berufe - gem. § 13 BauNVO
6. Nebenanlagen - gem. § 14 BauNVO

b) Ausnahmsweise sind zulässig:

Gartenbaubetriebe

Die Ausnahmebestimmungen des § 4 Abs. 3 Ziff. 1 bis 3, 5 und 6 BauNVO sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

(3) 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 u. sportl. Zwecke
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen
8. Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge - gem. § 12 BauNVO
9. Räume für freie Berufe - gem. § 13 BauNVO
10. Nebenanlagen - gem. § 14 BauNVO

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

(4) Gewerbegebiet I

a) Zulässig sind:

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

b) Ausnahmsweise sind zulässig:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter;

Die Ausnahmebestimmungen des § 8 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO sind im Gewerbegebiet I nicht anzuwenden.
es gelten die Planungsrichtpegel (Lärmimmissionsgrenzwerte) von tagsüber 60 dB (A) und nachts von 45 dB (A) entsprechend DIN 18005 vom Mai 1971.
Staub- und geruchsemittierende Betriebe sind unzulässig.

(5) Gewerbegebiet II

a) Zulässig sind:

1. Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe oder Betriebsteile gem. § 6 (2) 4 BauNVO
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Stellplätze und Garagen - gem. § 12 BauNVO
5. Räume für freie Berufe - gem. § 13 BauNVO
6. Nebenanlagen - gem. § 14 BauNVO

b) Ausnahmsweise sind zulässig:

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

Genehmigungsfähig sind nur Betriebe und Anlagen, die gemeinsam keine stärkeren Emmissionen über die am Reinen Wohngebiet (gem. § 34 BBauG) belegene Gebietsgrenze hinausdringen lassen, als im Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind.

Die unter (1), (2), (3), (4) und (5) 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 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..

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.

§ 4

Die Bebauungspläne Nr. 225, 191, 39 und 122 sowie alle sonstigen Vorschriften, die dieser Satzung widersprechen, werden aufgehoben, soweit deren Bereiche von dieser Satzung überdeckt werden.

§ 5

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg, den 16. 2. 1976

Oberbürgermeister

Stadt Oldenburg (Olbg)

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:

Der Präsident des Niedersächsischen Verwaltungsbezirks Oldenburg

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 399

Anlaß, Folgerungen

Der Bebauungsplan Nr. 399 wird aufgestellt, um die schon eingeleitete Entwicklung in diesem Bereich zu ordnen und zu sichern.

Der Flächennutzungsplan wird in einem vorauslaufenden Verfahren geändert.

Die Schule "Am Flötenteich" soll gemäß Empfehlung des Schul- und Kulturausschusses vom 12. 7. 1971 zu einem Schul- und Sportzentrum ausgebaut werden. Gleichzeitig wird ein unterirdisches Hilfskrankenhaus errichtet.

Der Rat der Stadt Oldenburg hat am 9. 8. 1971 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Im Bebauungsplan wird zur Sicherstellung der Flächen für Schul-, Sport- und Freizeitanlagen ein Sondergebiet ausgewiesen. Das südlich der Flötenstraße belegene Sondergebiet soll in erster Linie Sportzwecken dienen.

Die für den Schulbau in Anspruch zu nehmende Fläche der Liegewiese südlich der Freibadtribüne wird durch die Ausweisung der nördlich vom Freibad belegenen Liegewiese ersetzt.

Auf lange Sicht gesehen, wird die Verlegung des Campingplatzes zum Freizeitpark Bornhorst in Betracht gezogen werden müssen.

Die Grünanlagen im Bereich des Freibades und des Schul- und Sportzentrums werden z. T. neu gestaltet.

Rad- und Fußwege im Sondergebiet

Die Radwegverbindungen im Sondergebiet werden so geplant, daß Radfahrer die Verkehrsstraßen ungefährdet erreichen und diese Straßen möglichst gefahrlos überqueren können.

Die Fußwege in diesem Bereich bieten neben ihrer Funktion als sichere Schulwege für die Schüler des Schul- und Sportzentrums Spaziergängern die Möglichkeit, aus verschiedenen Richtungen die Grün- und Erholungsanlage Flötenteich zu erreichen.

Einstellplätze im Sondergebiet

Die Zahl der Stellplätze im Sondergebiet errechnet sich wie folgt:

1. Für das Schulzentrum lt. Schulbaurichtlinien v. 4.3.1972 bei einem 9-zügigen Aufbau	90 Stellplätze
2. Aula (öffentl. Nutzung) gem. Rd.Erl. d.Nds.MBl. Nr. 20/1962, 5.502 je 10 Besucher 1 Stellplatz bei 300 Besuchern	30 Stellplätze
3. Sporthalle (wie 2) 550 Aktive und Zuschauer	55 Stellplätze
Übertrag:	175 Stellplätze

Übertrag: 175 Stellplätze

4. Freibad Nord
lt. Richtlinien für den Bau von Freibädern der Deutschen Gesellschaft für das Badewesen e.V. "Essen": auf 300 bis 400 qm der Gesamtfläche bei besonders verkehrsgünstig gelegenen Bädern innerhalb eines großen Siedlungsgebietes 1 Stellplatz
ca. 26.000 qm : 300 qm = rd. 85 Stellplätze

insgesamt 260 Stellplätze.

Die Flächen für die zu fordernden Stellplätze sind im Bereich Mühlenhofsweg-Freibad, Hochheider Weg-Schule, Flötenstraße-Schule/Sporthalle ausgewiesen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung beträgt unter Berücksichtigung der für die geplanten baulichen Anlagen errechneten Werte: GRZ 0,2/0,4, GFZ 0,4/0,6 im nördlich der Flötenstraße belegenen Bereich des Sondergebietes und GRZ 0,1; GFZ 0,2 für das Sondergebiet südlich der Flötenstraße.

An der Nadorster Straße, an der Ammergaustraße und am Hochheider Weg werden für die z. T. schon vorhandenen Betriebe Gewerbegebiete ausgewiesen. Mit Rücksicht auf die Strukturgegebenheiten der angrenzenden Bauflächen wird im Gewerbegebiet I ein einem Mischgebiet entsprechender Planungsrichtpegel gem. Vornorm DIN 18005 festgesetzt.

Im Gewerbegebiet II erfolgt eine Einschränkung dahingehend, daß nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe oder Betriebsteile zulässig sind. Darüberhinaus sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, die gemeinsam keine stärkere Emissionen über die am Reinen Wohngebiet belegene Gebietsgrenze hinausdringen lassen, als im Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind. Es handelt sich in diesem Fall um die Bebauung an der Dr.-Sauerbruch-Straße, die gem. § 24 BauNVO in Verbindung mit § 34 BBauG einem Reinen Wohngebiet zuzuordnen ist.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung beträgt in Anlehnung an die in Mischgebieten gem. BauNVO zulässigen Werte Z = III; GRZ 0,4; GFZ 1,0.

Entsprechend der vorhandenen Struktur werden die von der Nadorster Straße erschlossenen, nördlich der geplanten Nordtangent belegenen Flächen, die Grundstücke nördlich der Ammergaustraße bis zum Grundstück Haus Nr. 45 sowie die Grundstücke westlich des Hochheider Weges im Kreuzungsbereich Hochheider Weg/Mühlenhofsweg und Hochheider Weg/Flötenstraße als Mischgebiete festgesetzt.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung beträgt Z = III; GRZ 0,4; GFZ 1,0 im unmittelbar an der Nadorster Straße belegenen Bereich. Für die rückwärtigen Grundstücke und Grundstücksteile an der Nadorster Straße wird als zulässiges Maß der baulichen Nutzung Z = II; GRZ 0,4, GFZ 0,6, für Flächen an der Ammergaustraße und am Hochheider Weg Z = III; GRZ 0,4, GFZ 0,8 festgesetzt.

Das übrige Bauland am Mühlenhofsweg, am Hochheider Weg, an der Flötenstraße und an der Ammergaustraße wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung beträgt Z = III; GRZ 0,4; GFZ 0,8 am Hochheider Weg und an der Ammergaustraße; Z = II; GRZ 04,; GFZ 0,5 am Mühlenhofsweg, an der Flötenstraße und in einem am Hochheider Weg rückwärtig belegenen Bereich.

Die Grünanlagen am Flötenteich werden, soweit sie nicht ins Sondergebiet einbezogen worden sind, als öffentliche Grünflächen ausgewiesen.

Der vorhandene Baumbestand soll weitgehend erhalten bleiben.

Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen

Das Landschaftsschutzgebiet Nr. 35 ist nachrichtlich eingetragen worden.

Der südöstlich vom Hochheider Weg belegene Bebauungsplanbereich liegt in der Schutzzone III B 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.

Kinderspielplätze

Kinderspielplätze werden im Bereich des Sondergebietes geschaffen.

Straßen, Lärmschutz

Im Bebauungsplanbereich liegt ein Abschnitt der geplanten Nordtangente, die in Verlängerung der jetzt an der Nadorster Straße endenden Stadtautobahn bis zur Elsflether Straße im Bereich Klein-Bornhorst in Hochlage geplant ist und Auf- und Abfahrten zur geplanten Bundesautobahn erhalten soll.

Auf- und Abfahrten zu den städtischen Hauptverkehrsstraßen werden als Parallelrampen (holländische Rampen) an der Nadorster Straße und an der Donnerschweer Straße angeordnet.

Die Nordtangente wird neben ihrer überörtlichen Verkehrsbedeutung die Funktion einer querverbindenden Ringstraße haben und die jetzigen Querverbindungen Ammergaustraße und den Straßenzug Flötenstraße - Großer Kuhlenweg weitgehend entlasten.

Durch geeignete Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände, passiver Schallschutz) entlang der Nordtangente soll im Bereich des Bebauungsplanes die Absenkung des Schallpegels auf ein zumutbares Maß erreicht werden.

Die Nadorster Straße als Hauptverkehrsstraße wird entsprechend ihrer Belastung in der aus beigefügter Skizze ersichtlichen Aufteilung und Breite festgesetzt. Der Regelquerschnitt wird an den Kreuzungen um die erforderlichen Abbiegespuren erweitert.

Die Ammergaustraße ist entsprechend ihrer Bedeutung als Wohnsammelstraße bemessen. Sie soll, da Radwege nicht vorgesehen sind, eine Fahrbahnbreite von 6,5 m erhalten.

Der Hochheider Weg ist im Planbereich weitgehend in einer Breite von 19,5 m vermessen. Im Bereich der kreuzenden Nordtangente wird er unterführt.

Unter Berücksichtigung der zulässigen Bebauung ist ein einseitiger Parkstreifen ausreichend. Soweit die Flächen für Fahrbahn-, Fuß- und Radweg bzw. Parkstreifen nicht in Anspruch zu nehmen sind, werden Verkehrsgrünflächen ausgewiesen.

Die Flötenstraße soll, da ihre Bedeutung als Querverbindung nach dem Bau der Nordtangente nicht mehr vorhanden ist, im Bereich des Schul- und Sportzentrums aufgehoben werden. Sie wird, sowohl von der Nadorster Straße, als auch vom Hochheider Weg bis zum Schul- und Sportzentrum als Stichstraße geplant und erhält lediglich Rad- und Fußwegverbindungen zwischen den Wendeplätzen. Dadurch wird erreicht, daß das Gelände um den Flötenteich, die angrenzende Schulfläche einschl. Freibad und die Sportfläche ein zusammenhängender Bereich werden, der in seiner Gesamtheit neben seiner speziellen Funktion für Schul- und Sportzwecke auch eine Erholungsfunktion für die Öffentlichkeit bietet. Entscheidende Bedeutung hat diese Lösung auch für die Sicherheit der Schüler des Schul- und Sportzentrums.

Unter Abwägung der Belange der Anwohner, des Verkehrs, des Schulbetriebes und unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes werden Verkehrsflächen gem. anliegender Skizze festgesetzt.

Der Mühlenhofsweg ist entsprechend seiner Bedeutung als Anliegerstraße bemessen.

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

Parkflächen

Die gem. 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 4 - 5 Wohnungen = 1 Stellplatz ausgewiesen.

Einstellplätze

Unabhängig davon, müssen gem. § 47 NBauO Einstellplätze auf den Grundstücken 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 durch den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Nadorster Straße und den Hochheider Weg. Die erforderlichen Bushaltestellen sind im Bebauungsplan ausgewiesen.

Ver- und Entsorgung

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

Die Entwässerung erfolgt durch vorhandene Misch- und Schmutzwasserkanäle mit Anschluß an das Zentralklärwerk und durch Regenwasserkanäle, die auf den Vorfluter Beverbäke ausgerichtet sind.

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:

1. Nadorster Straße von Ammergaustraße/Stiller Weg bis Flötenstraße/Kreyenstraße	rd. 1.292.000,-- DM
2. Ammergaustraße von Nadorster Straße bis Hochheider Weg	rd. 830.000,-- DM
3. Hochheider Weg von Ammergaustraße bis Mühlenhofsweg	rd. 1.027.000,-- DM
4. Flötenstraße von Nadorster Straße bis Hochheider Weg	rd. 1.040.000,-- DM
5. Mühlenhofsweg von Rennplatzstraße bis Hochheider Weg	rd. 775.000,-- DM

6. Verrohrung Beverbäke	rd.	140.000,-- DM
7. Grunderwerb Schul- und Sportzentrum	rd.	2.414.000,-- DM

Die Gremsmühler Straße ist bereits ausgebaut und abgerechnet.

Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichenBestimmungen.

Der von der Stadt zu tragende Anteil beträgt rd. 4.784.000,-- DM

Für die Nordtangente
von der Nadorster Straße bis
zur Donnerschweer Straße
betragen die überschlägig ermittelten
Kosten 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 zuschußfähigen Kosten nach dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz gewährt werden und daß sich das Land Niedersachsen mit einer angemessenen Bedarfszuwendung an den entstehenden Bauaufwendungen beteiligt.