

Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb)

betreffend den Bebauungsplan Nr. 415 I für Flächen an der Bürgerstraße von Haus-Nr. 26 bis 32, südlich der Junkerstraße von der Bürgerstraße bis zur Straße "Junkerburg", westlich der Straße "Junkerburg" von der Junkerstraße bis zur Donnerschweer Straße.

Aufgrund des § 6 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in Verbindung mit dem § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1 und § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26. Juni 1962 (Bundesgesetzblatt I S. 429) in der Neufassung vom 26. November 1968 (Bundesgesetzblatt I S. 1237) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan Nr. 415 I" 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

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 nur 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 Ziff. 1 bis 6 BauNVO sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

(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 und gesundheitliche Zwecke

- 6. Gartenbaubetriebe
- 7. Tankstellen
- 8. Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge
- 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) 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 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 Bestimmungen 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 in dem in der Planzeichnung ausgewiesenen Bereich von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme zugelassen werden. In diesem Fall darf die Geschoßflächenzahl nicht überschritten werden.

### § 4

Garagen und Einstellplätze sind nur entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung in den ausgewiesenen Flächen und in den überbaubaren Flächen zulässig.

### § 5

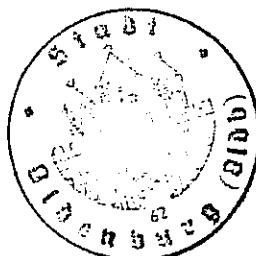
Festsetzungen, die dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft, insbesondere der Teil des Bebauungsplanes Nr. 415, der von diesem Bebauungsplan überdeckt wird.

### § 6

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg, den 6. MRZ. 1978

*F. Fleischer*  
Fleischer  
Oberbürgermeister



*Wandscher*  
Wandscher  
Oberstadtdirektor

## Begründung

betreffend den Bebauungsplan Nr. 415 I für Flächen an der Bürgerstraße von Haus Nr. 26 bis 32, südlich der Junkerstraße von der Bürgerstraße bis zur Straße "Junkerburg", westlich der Straße "Junkerburg" von der Junkerstraße bis Donnerschweer Straße

## Inhaltsverzeichnis:

- I. Bisheriger Rechtszustand
- II. Anlaß und Ziel der Planung
- III. Inhalt des Planes
- IV. Infrastruktur
- V. Soziale Maßnahmen
- VI. Bodenordnung
- VII. Grunderwerb, Kosten der Durchführung

### I. Bisheriger Rechtszustand

Im Flächennutzungsplan sind die im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 415 I belegenen bisher gewerblich genutzten Flächen an der Straße "Junkerburg" als gewerbliche Bauflächen, die Grundstücke an der Bürgerstraße und Junkerstraße als Wohnbauflächen dargestellt.

Im Bebauungsplan Nr. 415 ist die gewerbliche Baufläche als Gewerbegebiet mit Immissionsbeschränkungen, die Wohnbaufläche als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel, gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen auszuweisen, ist eingeleitet.

Entlang der westlichen Grenze der Straße "Junkerburg" und der südlichen Grenze Junkerstraße verläuft die Grenze der Schutzzone III A der Wassergewinnungsanlage I der Stadt Oldenburg.

### II. Anlaß und Ziel der Planung

Die Schließung des Ecke Donnerschweer Straße/Junkerburg vorhandenen Betriebes und das zur Stärkung des Wohnens in der Innenstadt im öffentlichen Interesse liegende Bemühen des Eigentümers, diese Fläche einer Wohnbebauung zuzuführen, ist Anlaß für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 415.

Im Hinblick darauf, daß dieses Gebiet an einen relativ ungestörten Wohnbereich angrenzt und nur 1,5 km vom Stadtzentrum entfernt liegt, soll die sich hier bietende Möglichkeit genutzt werden, das Gewerbegebiet entlang der Straße Junkerburg insgesamt als Mischgebiet bzw. allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

- 2 -

Der im Bereich des Bebauungsplanes noch vorhandene Gewerbebetrieb genießt im Rahmen seiner derzeitigen Nutzung und seinem jetzigen Umfang Bestandsschutz. Eine Aussiedlung ist anzustreben.

### III. Inhalt des Planes

Entlang der Donnerschweer Straße erfolgt bis zur Tiefe der westlich angrenzenden Grundstücke die Festsetzung eines Mischgebietes.

Diese für Wohngebäude und für gewerbliche Anlagen in gleichem Maße bestimmte Nutzung entspricht der hier vorhandenen Struktur. Ein gewisser Grad von Störung muß in diesem Bereich auch im Hinblick auf die Lage unmittelbar an einer Hauptverkehrsstraße als unvermeidbar hingenommen werden.

Die an das Mischgebiet nördlich angrenzenden, bisher als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen werden mit Ausnahme des Ecke Junkerstraße/Junkerburg belegenen Flurstücks 3784/147 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Nutzung fügt sich ein in die in den angrenzenden Bereichen vorhandene Nutzung.

Auf die Einbeziehung der ausnahmsweise zulässigen Anlagen und Einrichtungen wird verzichtet, da ihre Errichtung -soweit sie überhaupt in diesem Bereich erforderlich sein sollten- im benachbarten Mischgebiet erfolgen kann.

Das Maß der baulichen Nutzung wird u. a. bestimmt durch die gemäß Niedersächsischer Bauordnung zu fordernden Grenzabstände und Forderungen, die hinsichtlich der Einstellplätze und Garagen zu stellen sind.

Die im Rahmen dieser Festsetzungen zulässigen Baukörper fügen sich in die im benachbarten Bereich zum Teil schon vorhandene bzw. gemäß Bebauungsplan Nr. 415 mögliche Bebauung ein.

Die Festsetzungen des in dem Bebauungsplanbereich einbezogenen allgemeinen Wohngebietes an der Bürgerstraße und der Junkerstraße werden insoweit geändert, als die zulässige Nutzung auf dem Grundstück Junkerstraße 42/44 entsprechend der vorhandenen Nutzung festgesetzt wird und die bisher ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen ausgeschlossen werden.

Auf dem Flurstück 3784/147 ist ein Löschteich vorhanden, der für evtl. Katastrophenfälle erhalten bleiben muß. Diese Fläche wird als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung "Löschteich" festgesetzt

## Gliederung der Flächen im Planbereich:

## 1. Bauflächen (Ca-Ausgaben)

|  | Grundstücksfl.<br>in qm | Geschoßfl.<br>in qm | erforderl.<br>Einstell-<br>plätze |
|--|-------------------------|---------------------|-----------------------------------|
| a) Wohnbauflächen<br>(WA) ca. 122<br>Wohneinheiten | 10.900,00               | 11.200,00           | 122                               |
| b) gem. Bauflächen<br>ca. 28 Wohneinh.             | 2.060,00                | 2.270,00            | 28                                |
| 2. Verkehrsflächen                                 | 635,00                  |                     |                                   |
| 3. Versorgungsflächen                              | 600,00                  |                     |                                   |

Die in der vorstehenden Aufstellung ermittelten erforderlichen Einstellplätze können innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesen und innerhalb der überbaubaren Flächen geschaffen werden. Eine ebenerdige Anordnung der Einstellplätze zwischen der an der Straße Junkerburg geplanten bzw. zulässigen intensiven Bebauung ist nicht zu vertreten, da bei einer dann unvermeidbaren Anlage zwischen den Wohnblocks die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht mehr gewährleistet sind.

Öffentliche Parkplätze können im Bereich der Donnerschweer Straße, der Straße "Junkerburg" und der Bürgerstraße nach Ausbau entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 415 in ausreichender Anzahl geschaffen werden.

IV. Infrastruktur

## 1. Erschließung

Die Grundstücke sind durch die Donnerschweer Straße, die Straße "Junkerburg", die Junkerstraße und Bürgerstraße erschlossen.

Der öffentliche Personennahverkehr befährt in diesem Bereich z. Z. mit 3 Linien (4, 6 und 10) die Donnerschweer Straße. Bushaltestellen sind im Bereich der in die Donnerschweer Straße einmündenden Beverbäkstraße/Unterm Berg vorhanden.

Um einen möglichst direkten Weg aus dem Plangebiet zur Bürgerstraße und darüber hinaus zur Grundschule Junkerstraße zu sichern, wird im Bebauungsplanbereich ein öffentlicher Fußweg zwischen der Straße "Junkerburg" und Bürgerstraße festgesetzt.

2. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom ist sichergestellt.

Grundlage für die Planung der Schmutzwasserkanalisation sind der Generalentwässerungsplan Teil A: Abwasserbeseitigung und Teil B: Oberflächenentwässerung.

Einzelheiten sind dem für den Bebauungsplanbereich ausgearbeiteten Entwässerungsplan, den technischen Angaben und der Erläuterungen zu entnehmen.

3. Private Dienstleistungen und Einzelhandel

Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sind im Bereich der Donnerschweer Straße vorhanden.

4. Erziehungs- und Bildungseinrichtungen, Sportanlagen

Das im Bebauungsplan festgesetzte Wohngebiet liegt im Einzugsbereich der Grundschule Junkerstraße. Auf diesem Gelände sind auch die wohngebietsbezogenen öffentlichen Einrichtungen wie Spiel- und Bolzplatz sowie eine Turnhalle vorhanden.

Die Grundschule Junkerstraße und das Schulzentrum "Am Flötenteich" decken den Schulplatzbedarf ab.

Kindergartenplätze stehen in ausreichendem Maß im ev. Kindergarten an der Bürgerstraße zur Verfügung.

V. u.

VI. Soziale und bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

VII. Grunderwerb, Kosten der Durchführung

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 Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes im Plangebiet und im angrenzenden Bereich getroffen werden müssen, kosten überschläglich:

Verbreiterung der Straße "Junkerburg"  
(Anlegung eines Parkstreifens) 70.000,-- DM

Fußweg zwischen Junkerburg und Bürgerstraße 102.000,-- DM

Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen.

Der von der Stadt zu tragende Anteil beträgt: 29.000,-- DM

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel kann aus dem Haushalt erwartet werden.