

S a t z u n g

betr. den Bebauungsplan Nr. 433 für Flächen beiderseits der Wilhelmshavener Heerstraße von Etzhorner Weg bis Triftweg, beiderseits des Triftweges von Wilhelmshavener Heerstraße bis Etzhorner Weg, westlich des Etzhorner Weges von Triftweg bis Wilhelmshavener Heerstraße und Teilflächen beiderseits des Mühlenhofsweges von Etzhorner Weg bis Rennplatzstraße

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 den z. Z. geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) am 21. 3. 1977 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Planzeichnung dieser Satzung "Bebauungsplan Nr. 433" 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 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.

Die Ausnahmebestimmungen des § 4 Abs. 3 Ziff. 4, 5 und 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 kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen
8. Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge - 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) 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.

- 3 -

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

Staub- und geruchsemitternde Betriebe sind unzulässig.

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 können zugelassen werden:

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

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 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

Garagen sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze nicht zulässig.

§ 5

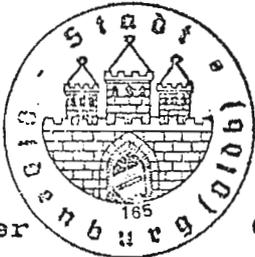
Die Bebauungspläne Nr. 153, 136, 375, 381 und 385 sowie alle sonstigen Vorschriften, die dieser Satzung widersprechen, werden aufgehoben, soweit deren Bereiche von dieser Satzung überdeckt werden.

§ 6

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

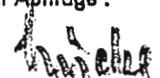
Oldenburg (Oldb), den 21. 3. 1977


 Fleischer
 Oberbürgermeister




 Wandscher
 Oberstadtdirektor



GENEHMIGT
 NACH § 11 DES BUNDESBAUGESETZES
 IN DER FASSUNG DES GESETZES VOM
 18.8.1976 (BGM. I, S. 225) GEMÄSS
 VERFÜGUNG VOM 28.7.1977
 DER PRÄSIDENT DES NIEDERS.
 VERW. BEZIRKS OLDENBURG
 OLDENBURG, DEN 28.7.1977
 Im Auftrage:


Begründung zum Bebauungsplan Nr. 433

Allgemeines

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 433 ist im Flächennutzungsplan entlang der Rennplatzstraße als Wohnfläche, im übrigen Bereich als Kleinsiedlungsfläche ausgewiesen.

Ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend der vorhandenen und geplanten Nutzung ist bereits eingeleitet.

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

Der Rat der Stadt Oldenburg hat bereits am 28. 2. 1972 die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen und den Entwürfen zugestimmt.

Der Entwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung vom 4. 4. 72 bis 10. 5. 1972 nicht weiterbearbeitet, weil lt. Ratsbeschluß zunächst ein Entwicklungskonzept für den Raum Etzhorn unter Einbeziehung des Bebauungsplanbereiches Nr. 433 erarbeitet werden sollte.

Nach genereller Überarbeitung wurde am 15. 9. 1975 der Bebauungsplanentwurf dem Rat erneut zur Zustimmung vorgelegt.

Aufgrund der während der öffentlichen Auslegung vom 27. 10. 75 bis 28. 11. 1975 vorgebrachten Anregungen und Bedenken erfolgte eine weitere Überarbeitung des Bebauungsplanes.

Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu ordnen (Altenzentrum, Abgrenzung des Gewerbegebietes, Erschließung neuer Bauflächen usw.) und um die Voraussetzungen für geplante Erschließungsmaßnahmen zu schaffen (Kanalisation, Straßenausbau).

Es ist zu berücksichtigen, daß das Gebiet voraussichtlich im Lärmschutzbereich des NATO-Flugplatzes Oldenburg liegt.

Unter Abwägung aller öffentlicher und privater Belange sind jedoch im Bebauungsplan Wohngebiete ausgewiesen worden, da eine weitgehend gefestigte bauliche Struktur besteht und die für dieses Gebiet notwendigen Infrastruktureinrichtungen im wesentlichen bereits vorhanden sind oder im Interesse der schon heute dort wohnenden Bevölkerung bereitgestellt werden müssen (z. B. Schul- und Sportzentrum).

Diese Einrichtungen erfordern eine gewisse bauliche Verdichtung.

Das Bedürfnis der Bevölkerung nach Gesundheit und Sicherheit im Lärmschutzbereich des Flugplatzes kann weitgehend durch bauliche Maßnahmen erfüllt werden (Auf die Verordnung über bauliche Schallschutzanforderungen nach dem Gesetz gegen Fluglärm wird hingewiesen).

Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

Der Bebauungsplan erfaßt die Flächen beiderseits der Wilhelmshavener Heerstraße vom Etzhorner Weg bis Triftweg, beiderseits

des Triftweges von der Wilhelmshavener bis Etzhorner Weg, westlich des Etzhorner Weges vom Triftweg bis Wilhelmshavener Heerstraße und Teilflächen beiderseits des Mühlenhofsweges vom Etzhorner Weg bis Rennplatzstraße.

Er grenzt im nördlichen Bereich an den Bebauungsplan Nr. 375 und den Entwurf Nr. 434, im Osten an das Landschaftsschutzgebiet Oldenburg - Rasteder Geestrand, im südlichen Bereich an die Bebauungspläne Nr. 381, 399 und 385. Im Osten schließt er die westlich der Wilhelmshavener Heerstraße belegenen gewerblichen Bauflächen mit ein.

Die Größe des im Bebauungsplan ausgewiesenen Baulandes beträgt:

Allgemeines Wohngebiet	rd. 8,23 ha
Mischgebiet	rd. 1,45 ha
Gewerbegebiet	rd. 9,10 ha

Geplante Nutzung, öffentliche und private Grünflächen

Entsprechend der vorhandenen Struktur erfolgt an der Wilhelmshavener Heerstraße die Festsetzung eines zusammenhängenden Gewerbegebietes und für dieses mit Rücksicht auf die Strukturgegebenheiten der angrenzenden Bauflächen ein einem Mischgebiet entsprechender Planungsrichtpegel gemäß Vornorm DIN 18005.

Das Angrenzen eines ca. 60 m breiten Bereiches des im Bebauungsplan Nr. 385 ausgewiesenen Reinen Wohngebietes an das westlich des Etzhorner Weges und der Wilhelmshavener Heerstraße belegene Misch- und eingeschränkte Gewerbegebiet wird nach Abwägung aller Belange (Abstand der Gebiete voneinander, Stellung der Gebäude) für richtig und vertretbar gehalten.

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung:

in diesem Bereich: Z IV; GRZ 0,5 und GFZ 1,1.

Die vorhandene Bebauung wurde bei dieser Anweisung weitgehend berücksichtigt.

Östlich der Wilhelmshavener Heerstraße vom Etzhorner Weg bis einschl. Grundstück Wilhelmshavener Heerstraße Nr. 40 sowie nördlich des Triftweges/östlich der Wilhelmshavener Heerstraße wird unter Berücksichtigung der vorhandenen und zu erwartenden Bebauung ein Mischgebiet festgesetzt.

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung:

Z = II; GRZ 0,4 und GFZ 0,6.

Für das übrige am Triftweg, Etzhorner Weg, Mühlenhofsweg und an der Wilhelmshavener Heerstraße Haus-Nr. 3 - 5 belegene Bauland wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung für das bereits bebaute Gebiet Z II; GRZ 0,4; GFZ 0,6/0,8.

Eine weitgehende Verdichtung wird wegen der bereits vorhandenen Bebauung nicht für sinnvoll gehalten.

Für die zwischen Rennplatzstraße und Mühlenhofsweg belegene Fläche, auf der das Altenzentrum des Kirchenkreises II errichtet worden ist, wird unter Berücksichtigung der für das Bauvorhaben errechneten Werte 2 IV; GRZ 0,4 und GFZ 0,9 festgesetzt.

Kinderspielplätze sind vorhanden im Bereich der Grünanlagen Flötenteich und auf dem Schulgelände an der Straße Eßkamp. Darüberhinaus sollen weitere Spielplätze im Zuge des Hauptwanderweges Flötenteich - Etzhorn angelegt werden.

Der vorhandene wertvolle Baumbestand und die Wallhecken werden weitgehend als zu erhalten ausgewiesen.

Erschließung

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

Die Wilhelmshavener Heerstraße als Hauptverkehrsstraße soll nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST-Q) mit einer 7,5 m breiten Fahrbahn, sowie beidseitigen Rad- und Fußwegen ausgebaut werden.

Öffentliche Parkflächen werden in einem angemessenen Verhältnis zu der Art und dem Maß der baulichen Nutzung ausgewiesen. Um den wertvollen Eichenbestand wirksam zu schützen und um die Voraussetzung für die Neuanpflanzung von Bäumen und sonstigen Anpflanzungen zu schaffen, erfolgt die Ausweisung von Grünstreifen in einer Breite, die sich aufgrund der z. T. bereits vermessenen Verkehrsfläche ergibt.

Der Etzhorner Weg zwischen Wilhelmshavener Heerstraße und Triftweg soll, wie der Mühlenhofsweg zwischen Rennplatzstraße und Etzhorner Weg, den Charakter einer Anliegerstraße im Wohngebiet erhalten. Dies wird erreicht durch die Schließung des Weges für Kfz.-Verkehr an der Einmündung Wilhelmshavener Heerstraße.

Außerdem wird eine aus verkehrlicher Sicht gefährliche Einmündung beseitigt. Eine Rad- und Fußwegverbindung soll jedoch für beide Richtungen verbleiben. Durch eine entsprechende Gestaltung bleibt die historisch gewachsene Erschließungsachse erkennbar.

Der Etzhorner Weg ist von besonderer Bedeutung für den allgemeinen Radverkehr zwischen Etzhorn und Innenstadt und für den Erholungsverkehr (Radwanderweg). Aus diesem Grunde ist der Bau von Radwegen geplant. Da zwischen der vorhandenen westlichen Baumreihe und den vorhandenen Einfriedigungen nicht ausreichend Platz zur Verfügung steht, soll an dieser Seite ein kombinierter Rad- und Fußweg angelegt werden.

An der Ostseite ist im Bereich des Landschaftsschutzgebietes zwischen Baumreihe und Wallhecke nur ein 1,0 m breiter Radweg geplant.

Abtretungen sind in geringem Umfang (ca. 0,5 m bis 1,0 m) an der Westseite bis an die vorhandenen Einfriedigungen erforderlich. Der

Der vorhandene Baumbestand und die Wallhecken bleiben erhalten. Parknischen für den allgemeinen Verkehr werden im Bereich vorhandener Baumlücken angeordnet.

Der Mühlenhofsweg zwischen Etzhorner Weg und Rennplatzstraße ist bereits 12,0 m breit vermessen. Im Hinblick auf die Gesamtkonzeption im Raum Etzhorn wird der Ausbau der 12,0 m breiten Verkehrsfläche in voller Länge nicht mehr für erforderlich gehalten.

Im Bereich der in einem Abstand von 2,0 bis 3,0 m Abstand zur Verkehrsfläche errichteten Garagen ist ein Ausbau von 9,0 bzw. 11,0 m Breite geplant. Öffentliche Parkflächen werden in einem angemessenen Verhältnis zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung angelegt. Der Etzhorner Weg zwischen Wilhelmshavener Heerstraße und Mühlenhofsweg sowie der Mühlenhofsweg zwischen Wilhelmshavener Heerstraße und Etzhorner Weg soll innerhalb der vorhandenen Verkehrsfläche bei einem späteren Ausbau eine durchgehende Pflasterung erhalten, die durch Grünflächen und anzupflanzende Bäume aufgelockert wird.

Der Triftweg zwischen Wilhelmshavener Heerstraße und Etzhorner Weg ist als Anliegerstraße im Wohngebiet zu klassifizieren. Die Bemessung erfolgt entsprechend der zu erwartenden Belastung und seiner Bedeutung im Straßensystem.

Öffentliche Parkstreifen werden in einem angemessenen Verhältnis zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung im Bereich der Baumlücken angelegt.

An der Südseite wird der Fußweg unter Einbeziehung der Wallhecke in die öffentliche Verkehrsfläche hinter dieser Hecke geplant.

Der nach Süden vom Triftweg abzweigende Stichweg wird entsprechend seiner untergeordneten Bedeutung als befahrbarer Wohnweg bemessen. Im Bereich der vorhandenen Verkehrsflächen werden Verkehrsgrünflächen ausgewiesen.

Die räumliche Verknüpfung Flötenteich-Landschaftsschutzgebiet Oldenburg-Rasteder Geestrand erfolgt durch eine möglichst gefahrlose Fußwegverbindung. Dieser Weg ist eine Ergänzung des vorhandenen Wegenetzes, das dieses Gebiet mit seinen landschaftlichen Qualitäten für die Feierabend- und Wochenenderholung erschließen soll. Dieser Weg ist auch im Entwicklungsplan Etzhorn als Hauptwanderweg ausgewiesen.

Die Aufteilung und Bemessung der Verkehrsflächen ist aus den in der Anlage beigefügten Querprofilen zu ersehen.

Im Zuge der Baugenehmigungsverfahren ist darauf zu achten, daß im privaten Bereich aufgrund des § 47 NBauO Einstellplätze in solcher Anzahl und Größe zur Verfügung stehen, daß sie die vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und Besucher aufnehmen können.

Auf die Beachtung der in § 2 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GaVO) erhobenen Forderungen wird besonders hingewiesen. Die Erschließung dieses Gebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Wilhelmshavener Heerstraße. Die erforderlichen Bushaltestellen sind im Bebauungsplan ausgewiesen.

b) 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 die Vorfluter Beverbäke und Südbäke ausgerichtet sind.

Grunderwerb, Kosten der Maßnahmen

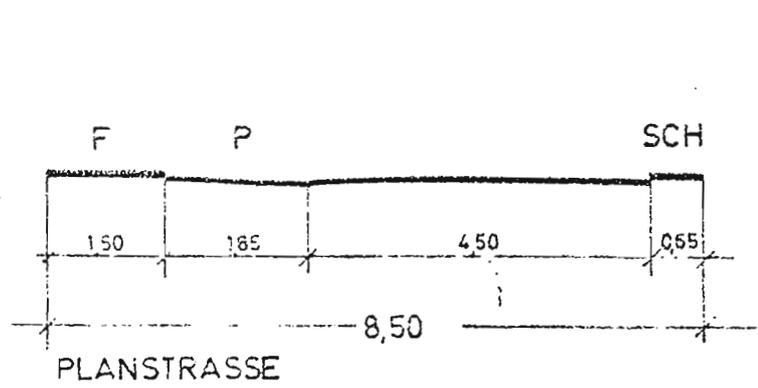
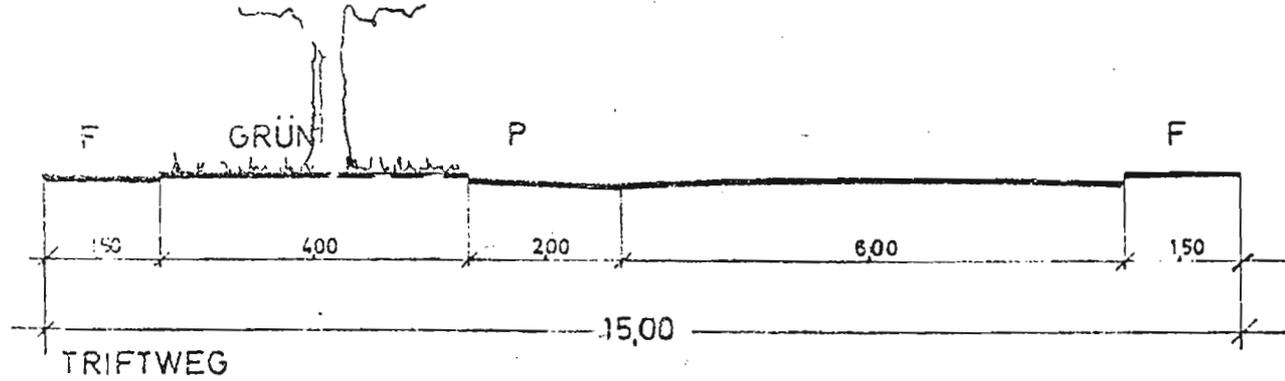
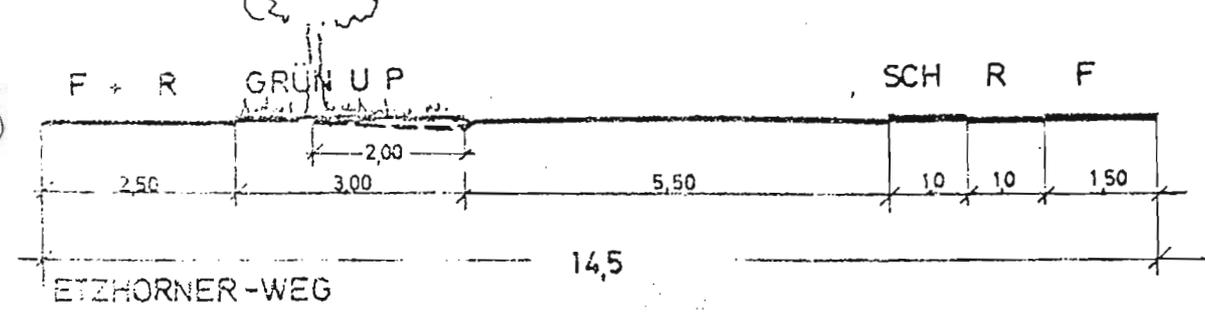
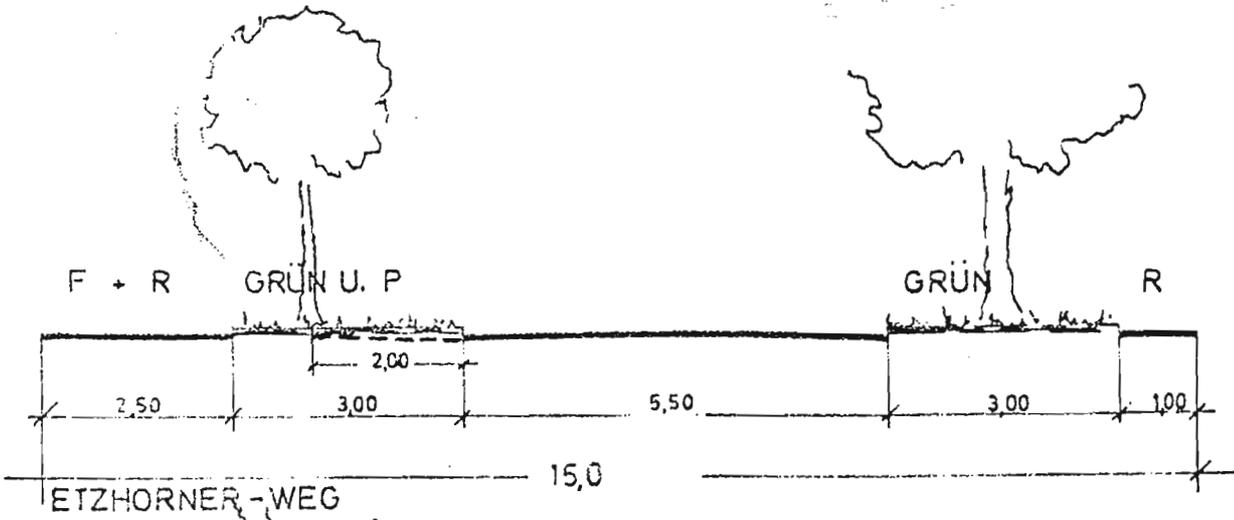
Soweit zur Durchführung des Bebauungsplanes Grunderwerb notwendig wird, sollen freie Verhandlungen angestrebt werden. Führen diese Verhandlungen nicht zum Erfolg, wird auf die gesetzlichen Möglichkeiten nach dem Bundesbaugesetz zurückgegriffen.

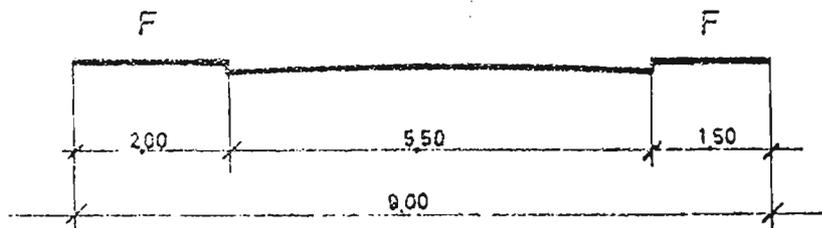
Die Kosten, die durch die Ausführung des Bebauungsplanes entstehen, gliedern sich wie folgt überschläglich:

1. Wilhelmshavener Heerstraße von der Rennplatzstraße/ESkamp bis Triftweg/Weißenmoorstraße	rd.	<u>2.240.000,-- DM</u>
2. Triftweg von der Wilhelmshavener Heerstraße bis zum Etzhorner Weg	rd.	<u>680.000,-- DM</u>
3. Etzhorner Weg von der Wilhelmshavener Heerstraße bis zum Mühlenhofsweg	rd.	<u>310.000,-- DM</u>
4. Etzhorner Weg vom Mühlenhofsweg bis zum Triftweg	rd.	<u>720.000,-- DM</u>
5. Mühlenhofsweg zwischen Rennplatzstraße und Etzhorner Weg	rd.	<u>410.000,-- DM</u>
6. Mühlenhofsweg zwischen Etzhorner Weg und Wilhelmshavener Heerstraße	rd.	93.500,-- DM
7. Erschließungsstraße südlich vom Triftweg	rd.	349.000,-- DM
8. Wanderweg im Bereich Mühlenhofsweg (öffentliche Wegefläche)	rd.	91.500,-- DM
9. Kosten der Folgeeinrichtungen Grundräumung der Gräben		
a) entlang der Weißenmoorstraße		
b) entlang des Triftweges		
c) entlang des Mühlenhofsweges	rd.	<u>10.000,-- DM</u>

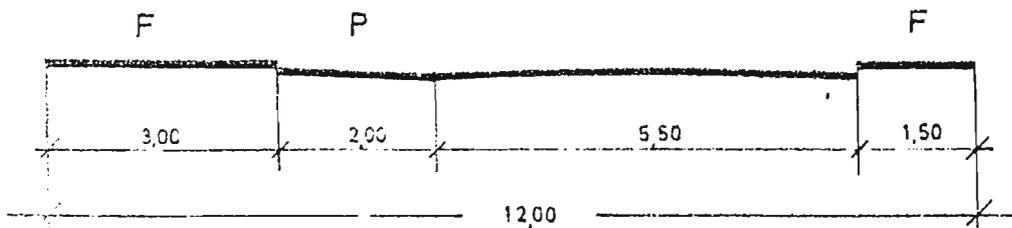
Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen.

Der von der Stadt zu tragende Anteil beträgt rd. 2.352.000,--

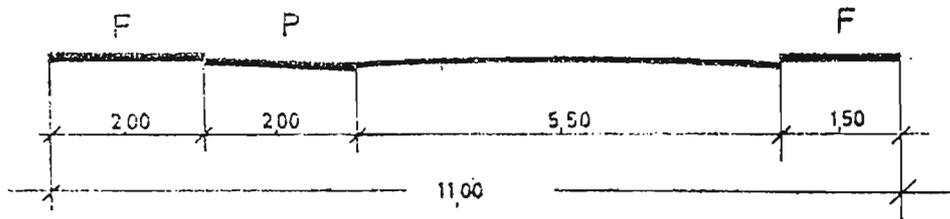




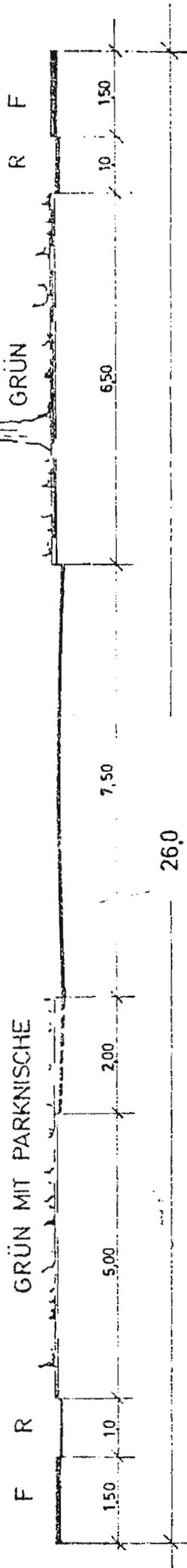
MÜHLENHOFSWEG IM BEREICH H. NR 12



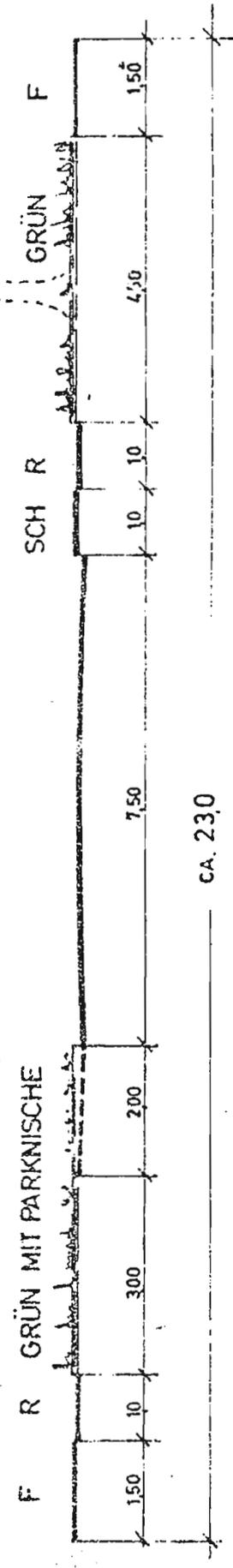
MÜHLENHOFSWEG IM BEREICH H. NR. 27



MÜHLENHOFSWEG IM BEREICH H. NR. 34



WILHELMSHAVENER HEERSTR. IM BEREICH HAUS NR. 49



WILHELMSHAVENER HEERSTR. IM BEREICH HAUS NR. 17