

Betr.: Bebauungsplan Nr. 434 für Flächen zwischen Wilhelmshavener Heerstraße, Etzhorner Weg, Triftweg und Haselriege

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

§ 1

Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan Nr. 434" 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 1 (WA 1)

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 - gemäß § 12 BauNVO, ausgenommen sind Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 t sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge,
5. Räume für freie Berufe - gemäß § 13 BauNVO,
6. Nebenanlagen - gemäß § 14 BauNVO.

2. Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2)

Neben den unter 1 ausgeführten Nutzungen sind hier gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise Gartenbaubetriebe zulässig.

§ 3

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise ergeben sich aus den Festsetzungen der Planzeichnung.

Ausnahme:

Im Einzelfall kann in den in der Planzeichnung ausgewiesenen Bereichen von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme zugelassen werden. In diesem Fall darf die Geschosßflächenzahl 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 Garagen und Stellplätze sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

§ 5

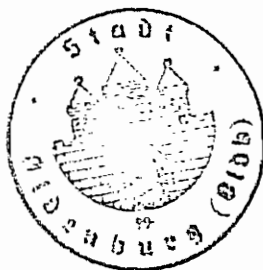
Festsetzungen, die dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft; insbesondere die Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 153, soweit sie von diesem Bebauungsplan überdeckt werden.

§ 6

Diese Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 21.4.1980

*Fleischer*  
Fleischer  
Oberbürgermeister



*Wandscher*  
Wandscher  
Oberstadtdirektor

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 des  
BBauG in der z. Zt. geltender Fassung mit  
Verfügung  
vom 10.06.1980 Az. 304.6-21102-03/N-434  
mit / ohne Auflagen genehmigt worden.  
Oldenburg, den 10.06.1980



## B e g r ü n d u n g

betreffend den Bebauungsplan Nr. 434

### Inhaltsverzeichnis

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

#### I. Bisheriger Rechtszustand

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 434 liegenden Flächen sind im Flächennutzungsplan vom 11. April 1960 teilweise als Kleinsiedlungsgebiet ausgewiesen, und zwar "Am Hufeisen", am Harmsweg und an der Westseite des Etzhorner Weges bis zum Haseler Weg. Der übrige Teil - zwischen dem westlichen Gewerbegebiet und dem östlichen Landschaftsschutzgebiet gelegen - befindet sich z. Zt. im Außenbereich.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel, den Gesamtbereich als Wohnbaufläche auszuweisen, ist eingeleitet. Für den Bereich zwischen Wilhelmshavener Heerstraße, Triftweg, Etzhorner Weg und Harmsweg wurde am 16.6.1954 der Fluchtlinienplan 153 rechtskräftig. Diese Planung, die zum größten Teil verwirklicht ist, wird ersetzt durch den Bebauungsplan 434.

#### II. Anlaß und Ziel der Planung

Der südliche Planbereich - lt. Flächennutzungsplan als Kleinsiedlungsgebiet ausgewiesen - entspricht in der gegenwärtigen Nutzung nicht mehr dem Sinn einer Wohnnutzung mit einer nebenberuflich ausgeübten landwirtschaftlichen Bodennutzung. Eine Anpassung an die allgemeine Entwicklung der Grundstücksgrößen und Siedlungsformen wird durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes erreicht.

- 2 -

Der nördliche, z. Zt. im Flächennutzungsplan als Außenbereich dargestellte Planbereich, ist charakterisiert durch Streubebauung mit ehemaligen Höfen, die jedoch heute überwiegend dem Wohnen dienen. Die dazugehörigen Freiflächen werden überwiegend nicht mehr als landwirtschaftliche Flächen genutzt.

Es sollen vorhandene Elemente der Landschaft, wie Wallhecken und Baumbestand, so weit wie möglich erhalten werden. Außerdem soll in der vorgesehenen Grünraumverbindung die Durchlässigkeit für Fußgänger gesichert werden.

Die Bebauungspläne 434 und 435 sind als ein Konzept entwickelt. Sie werden im Verfahren aber getrennt voneinander behandelt.

### III. Inhalt des Planes

#### Flächenbilanz:

Der Bebauungsplan umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 19,7 ha.

Diese Geländefläche gliedert sich in:

	<u>Grundstücks-</u> <u>fläche in qm</u>	<u>Geschoßfläche</u> <u>in qm</u>
1. Bauflächen		
a) Allgemeines Wohngebiet 1	119.000	38.200
b) Allgemeines Wohngebiet 2	46.300	13.900
2. Verkehrsflächen		
a) Straßenflächen	29.450	
b) Verkehrsgrünflächen	750	
c) Fußwanderwege	800	

#### Geplante Nutzung:

Der geplante Planbereich wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, wobei der südliche Teil, der bereits dichter bebaut und überwiegend parzelliert ist, entsprechend dem Bestand eine höhere Ausnutzbarkeit erhält mit einer GRZ/GFZ von 0,25/0,35; vorgesehen ist eine eingeschossige Einzelhausbebauung.

Eine Abstufung gegenüber den im Westen angrenzenden Gewerbegebieten ist gewährleistet, hier gelten die Planungsrichtpegel (Immissionsgrenzwerte) von tagsüber 60 dB (A) und nachts 45 dB (A) entsprechend Vornorm DIN 18005. Staub- und geruchsemitternde Betriebe sind in den o. g. Gewerbegebieten unzulässig. Weiter sind hier breite Grünstreifen mit Pflanzbindungen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen.

Durch eine große Anzahl von Festsetzungen und Bindungen wird die Landschaft in ihrer Gesamtheit erhalten, u. a. sind die Bäume und Wallhecken eingemessen worden. Generell orientieren sich die Baugrenzen an der vorhandenen städtebaulichen Struktur wie z. B. die bestehenden Baufluchten; die Abstände zu den Wallhecken sind zum größten Teil auf 5,00 m festgesetzt worden. Bei Bereichen mit wichtigen Landschaftselementen sind die Abstände größer gewählt worden.

Der nördliche Bereich mit stark landschaftlicher Prägung soll in seinem Charakter - soweit das bei einer Bebauung möglich ist - erhalten bleiben. Demzufolge wurde hier eine geringere Ausnutzbarkeit festgesetzt mit einer GRZ/GFZ von 0,20/0,30. Auch hier ist nur eine eingeschossige Einzelhausbebauung zulässig.

Zur Gliederung der Wohnbauflächen und Herausarbeitung einzelner Siedlungsbereiche mit eigenem Charakter werden die Neubaugebiete durch Grünzüge voneinander abgegrenzt. Die Verbindung miteinander erfolgt durch ein System von Wanderwegen.

Der wertvolle Baumbestand sowie Wälle und Wallhecken sind als zu erhalten festgesetzt.

Durch den Ausschluß von Garagen und Stellplätzen auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen wird die Streuung von Baulichkeiten vermindert und das Einfügen der Baukörper in die Landschaft gesichert. Hierdurch verbleiben die nicht überbaubaren Grundstücksflächen überwiegend grün.

Die erforderliche Spielplatzfläche soll außerhalb des Planbereichs auf dem städtischen Grundstück östlich des Etzhorner Weges in Höhe der Einmündung Harmsweg angelegt werden. Ein gefahrloseres Überqueren des Etzhorner Weges soll durch verkehrlenkende Maßnahmen erreicht werden.

Es ist vorgesehen, die erforderlichen Mittel für die Herichtung des Spielplatzes für den Haushaltsplan 1981 anzumelden.

#### IV. Infrastruktur

##### 1. Erschließung

Der Bebauungsplanbereich liegt zwischen der Wilhelmshavener

- 4 -

Heerstraße und dem Etzhorner Weg. Die Verkehrserschließung erfolgt von diesen beiden Straßen und den vorhandenen Querverbindungen Triftweg, Harmsweg und Haseler Weg aus.

Der Harmsweg sollte zu gegebener Zeit innerhalb der vorhandenen Verkehrsfläche ausgebaut werden. Der Haseler Weg ist zwischen der Wilhelmshavener Heerstraße und der westlichen Geltungsbereichsgrenze bereits ausgebaut; der Ausbau des Reststückes bis zum Etzhorner Weg erfolgt zu gegebener Zeit innerhalb der vorhandenen Verkehrsfläche. Zur Erschließung des nördlich gelegenen Wohngebietes ist ein befahrbarer Wohnweg vorgesehen (Breite 5,50 m), der in nördlicher Richtung auf der bestehenden Wegeparzelle liegt, dann parallel zum Köstersweg verläuft und auf die Haselriege mündet.

Der Etzhorner Weg wird z. Zt. nicht ausgebaut. Ein späterer Ausbau ist möglich nach den im Bebauungsplan Nr. 517 angegebenen Maßen (Fußweg 2 x 1,50 m; Radwege 2 x 1,00 m; Fahrbahn 6,00 m; beidseitig vorhandene Baumreihen einschl. Verkehrsgrün und Parknischen 2,50 - 4,00 m).

## 2. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom ist sichergestellt.

Die Entwässerung erfolgt über die vorhandenen bzw. zu ergänzenden Kanäle im Triftweg, Harmsweg und Haseler Weg in Richtung Wilhelmshavener Heerstraße.

Es ist vorgesehen, einen Schmutzwasserkanal in den Etzhorner Weg - vom Mühlenhofsweg bis zum Haseler Weg - zu verlegen.

Auch die Planstraße A und der Köstersweg sollen an das bestehende Kanalnetz in dem Haseler Weg angeschlossen werden. Die Oberflächenentwässerung soll durch einen noch aufzustellenden Entwässerungsplan geregelt werden.

## 3. Nachrichtliche Übernahme

Das Bebauungsplangebiet liegt z. Zt. im Bereich eines Richtfunkfeldes der Bundespost. Beiderseits der Sichtlinie der Richtfunkverbindung gilt eine im Plan ausgewiesene Bauhöhenbeschränkung.

Im westlichen Planbereich läuft die Abgrenzung der Schutzzone 2 des Lärmschutzbereiches für den militärischen Flugplatz Oldenburg.

In diesem Bereich werden Anforderungen bei der Errichtung von baulichen Anlagen gestellt, sie sind aus der Schallschutzverordnung vom 5. April 1974 zu entnehmen.

#### 4. Öffentlicher Personennahverkehr

Im Generalverkehrsplan ist vorgesehen, die Linie 10 von der Butjadinger Straße auf Wilhelmshavener Heerstraße/ Ekernstraße zu verlegen. Das bedeutet, daß für die Bereiche westlich des Etzhorner Weges eine Verbesserung, für die Bereiche östlich eine Verschlechterung gegenüber der bestehenden Situation.

#### V. Grunderwerb, Kosten der Durchführung

Grunderwerb ist erforderlich für die geplanten Fußwege und für die Planstraße A.

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

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

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

Planstraße A vom Haseler Weg bis Haselriege	ca. 496.000,-- DM
Haseler Weg	ca. 449.000,-- DM
Am Hufeisen	ca. 590.000,-- DM
Fuß- und Radwege	ca. 102.000,-- DM
Schmutzwasserkanal Etzhorner Weg	ca. 458.000,-- DM
Harmsweg	ca. 560.000,-- DM

Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen.

Der von der Stadt zu tragende Anteil beträgt ca. 400.000,-- DM.

Es ist damit zu rechnen, daß die von der Stadt zu tragenden Anteile aus dem Haushalt zur Verfügung gestellt werden.