

Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb)

Betr.: Bebauungsplan Nr. 435 für Flächen zwischen Ekernstraße, Wilhelmshavener Heerstraße, Haselriege und Etzhorner Weg.

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. 435" ist Bestandteil dieser Satzung.
Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist auf der Planzeichnung festgesetzt.

§ 2

Das im Geltungsbereich liegende Bauland wird festgesetzt als

Allgemeines Wohngebiet 1 u. 2 (WA 1 u. 2)

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.

§ 3

Im Baugebiet WA 2 wird eine maximale Erdgeschoßfußbodenhöhe von 0,50 m über Hinterkante Gehweg festgesetzt.

§ 4

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

§ 5

Die Garagen und Stellplätze sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

§ 6

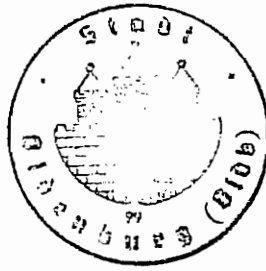
Festsetzungen, die dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft.

§ 7

Diese Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 17.03.1980

Fleischer
Fleischer
Oberbürgermeister



Wandscher
Wandscher
Oberstädtilektor

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 des
BBauG in der z. Zt. geltender Fassung mit
Verfügung
vom 09.06.1980 Az. 307.6-21102-03/N-435
mit / ohne Auflagen genehmigt worden.
Oldenburg, den 09.06.1980



Wandscher

Begründung

betreffend den Bebauungsplan Nr. 435

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. 435 liegenden Flächen sind im Flächennutzungsplan vom 11. April 1960 zum größten Teil als Außenbereich dargestellt. Ein kleiner Teil entlang des Etzhorner Weges ist als Kleinsiedlungsgebiet ausgewiesen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel, den Gesamtbereich als Wohnbaufläche auszuweisen, ist eingeleitet.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 435 wurde bereits am 18. 10. 71 vom Rat der Stadt Oldenburg beschlossen. Ein Teilbereich ist heute im Bebauungsplan 517 geregelt (Gebiet zwischen Etzhorner Weg, Butjadinger Straße und Botterkamp).

II. Anlaß und Ziel der Planung

Zwischen dem Gewerbegebiet Ekernelstraße - Haseler Weg und dem Wohngebiet Botterkamp bzw. dem östlich des Etzhorner Weges ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet liegen die z. Z. unversplanten Außenbereichsflächen des Bebauungsplanes 435.

Der bereits dichter bebaute Teil im Norden soll durch die Planung an den Ortskern Etzhorn angeschlossen werden und die Wohnnutzung verstärken. Der übrige, durch eine überwiegend landschaftliche Struktur charakteristische Planungsbereich mit eingestreuten Gehöften, die jedoch heute überwiegend Wohnzwecken dienen, soll eine lockere, der Umgebung angepaßte Bebauung erhalten. Dabei sollen vorhandene Elemente der Landschaft, wie Wallhecken und Baumbestand, soweit wie möglich erhalten werden. In der vorgesehenen Grünverbindung soll die Durchlässigkeit für Fußgänger gesichert werden.

Die Bebauungspläne Nr. 434 und 435 sind als ein Konzept zu entwickeln und werden im Verfahren getrennt behandelt.

III. Inhalt des Planes

Flächenbilanz:

Der Bebauungsplan umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 16,6 ha.

Diese Geländeflächen gliedern sich in:

	<u>Grundstücks-</u> <u>flächen in qm</u>	<u>Geschoßflächen</u> <u>in qm</u>
1. <u>Bauflächen</u> Allgemeines Wohngebiet	137.900	41.360
2. <u>Verkehrsflächen</u>		
a) Straßenflächen	22.100	
b) Verkehrsgrünflächen	2.800	
c) Fußwanderwege	1.600	
3. <u>Grünflächen</u> Kinderspielplatz	1.300	

Geplante Nutzung:

Der gesamte Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Sowohl der Bereich im Anschluß an den Ortsmittelpunkt Etzhorn als auch das südliche Areal sind ausgewiesen mit einer GRZ/GFZ von 0,2/0,3. Hiermit wird sowohl der Bestand im Anschluß an den Ortsmittelpunkt Etzhorn abgesichert als auch der unbebaute Teil. Vorgeschrieben ist eine eingeschossige Einzelhausbebauung in offener Bauweise.

Durch eine große Anzahl von Festsetzungen und Bindungen wird die Landschaft in ihrer Gesamtheit weitgehend erhalten, u. a. sind die Bäume und Wallhecken eingemessen worden. Generell orientieren sich die Baugrenzen an die vorhandene städtebauliche Struktur, wie zum Beispiel die 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.

Eine Abstufung gegenüber den im Westen angrenzenden Gewerbe-

- 3 -

gebieten ist gewährleistet; hier gelten die Planungsrichtpegel (Immissionsgrenzwerte (von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) entsprechend Vornorm DIN 18006. Staub- und geruchsemitierende Betriebe sind in den o. g. Gewerbegebieten unzulässig. Weiter sind hier breite Grünstreifen mit Pflanzbindungen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen.

Die angrenzende Wohnbebauung (WA 2) hat an der Westseite größere Grenzabstände. Auch die Höhenentwicklung der Wohngebäude ist in Grenzen gehalten, erstens durch die erlaubte Eingeschossigkeit und zweitens durch die beschränkte Sockelhöhe.

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 nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird die Streuung von Baulichkeiten vermindert und das Einfügen der Baukörper in die Landschaft gesichert. Hierdurch verbleiben die nicht überbaubaren Grundstücksflächen überwiegend grün.

Ein Kinderspielplatz von ca. 1.300 qm ist im Zentrum des Planbereichs ausgewiesen, der gleichzeitig einen Kreuzungsbereich mehrerer Fußwege bildet und somit eine gute, gefahrlose Erreichbarkeit für Kinder bietet.

IV. Infrastruktur

1. Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird von der E Kernstraße, dem Etzhorner Weg und in geringem Umfang von der Haselriege her erschlossen. Die Haselriege als südliche Grenze des Geltungsbereiches soll in ihrem derzeitigen Charakter und Ausbauzustand unverändert erhalten bleiben. Es werden lediglich die unmittelbar angrenzenden Grundstücke erschlossen.

Die Erschließung des mittleren Teiles des Bebauungsplangebietes erfolgt von einer an den Etzhorner Weg ange-

- 4 -

- 4 -

schlossenen Stichstraße (Planstraße B) mit folgendem Querschnitt: Gehweg 1,50 m, Verkehrsgrün bzw. Parknische 2,00 m; Fahrbahn 5,50 m; Schrammbord 0,50 m. An die Planstraße B sind zwei kurze befahrbare Wohnwege (Breite 5,50 m) angehängt. Der nördliche Teil des Geltungsbereiches wird durch eine an die E kernstraße angehängte Stichstraße (Planstraße A mit dem gleichen Querschnitt wie Planstraße B) erschlossen.

Die E kernstraße selbst soll zwischen Butjadinger Straße und Wilhelmshavener Heerstraße ausgebaut werden; vorgesehener Querschnitt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Gehweg	1,50 m
Radweg	1,00 m
Grünstreifen mit vorh. Bäumen	2,00 m - 3,50 m
(darin nach Bedarf Parknischen mit	2,00 m)
Fahrbahn	6,50 m
Schutzstreifen	1,00 m
Radweg	1,00 m
Gehweg/Schutzstreifen	1,50/0,50 m

Der Etzhorner Weg wird zur Zeit nicht ausgebaut. Ein späterer Ausbau ist möglich nach den im Bebauungsplan Nr. 517 angegebenen Maßen (Fußweg 2 x 1,5 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 im Trennsystem. Einzelheiten sind dem für diesen Bereich zu überarbeitenden Entwässerungsplan zu entnehmen.

3. Nachrichtliche Übernahme

Im Bebauungsplanbereich verläuft eine 110 kV-Leitung. In diesem Bereich sind die VDE-Bestimmungen O210/5,69 zu beachten. Weiter führt durch den Planbereich ein Richtfunkfeld der Bundespost. Beiderseitig der Sichtlinie der Richtfunkverbindung gilt eine im Plan ausgewiesene Bauhöhenbeschränkung.

4. Öffentlicher Personennahverkehr

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

V. Grunderwerb, Kosten der Durchführung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen die Flächen für den Kinderspielplatz sowie die neuen Straßen und Wege einschließlich Begleitgrün erworben werden.

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 voraussichtlich entstehen, gliedern sich wie folgt:

Ekernstraße	ca.	1.249.000,--	DM
Planstraße A	ca.	817.000,--	DM
Planstraße B	ca.	1.194.000,--	DM
Planstraße C	ca.	157.000,--	DM
Planstraße D	ca.	154.000,--	DM
Fuß- und Radwege mit begleitenden Grünanlagen	ca.	236.000,--	DM
Spielplatz	ca.	136.000,--	DM
Vorflutgraben	ca.	210.000,--	DM

Der Etzhorner Weg und die Haselriege werden in dem jetzigen Zustand erhalten, ein Ausbau ist nicht vorgesehen.

Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen.

Der von der Stadt zu tragende Anteil beträgt ca. 1.016.000,-- DM.

Es ist damit zu rechnen, daß der von der Stadt zu tragende Anteil aus dem Haushalt zur Verfügung gestellt wird.