

S a t z u n g

betr. den Bebauungsplan Nr. 440 für eine Fläche beidseitig der Tweelbäker Tredde vom Bahnhof Krusenbusch bis Brahmweg, des Dießelweges von der Tweelbäker Tredde bis Haus Nr. 55, des Beentweges, des Wullgrasweges im Einmündungsbereich zum Beentweg, der Straße Heimeck, der Straße Am Schmeel vom Bahnhof Krusenbusch bis zum Beentweg

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 - BauNVO) in den zur Zeit geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) am 31. Januar 1975 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan Nr. 440" 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

a) Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schänk- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende 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.

b) Ausnahmsweise sind zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen
6. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

§ 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

Alle sonstigen Vorschriften, deren Gegenstände dieser Satzung widersprechen, werden aufgehoben, soweit deren Bereiche von dieser Satzung überdeckt werden.

§ 5

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 31. Jan. 1975

Fleischer

Oberbürgermeister



Meckhoff

Oberstadtdirektor
GENEHMIGT



NACH § 11 DES BUNDESBAUGESETZES
V. 23. JUNI 1960 (BGBl. I S. 244) GEWÄHRT
ERFOLGUNG VOM 2.6.1975
DER PRÄSIDENT DES NIEDERSÄCHS.
VERW. BEZIRKS OLDENBURG

Oldenburg, den

2.6.1975
Im Auftrag
hucke

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 440

zugleich Erläuterungsbericht zur Änderung Nr. 110
des Flächennutzungsplanes

Bereits vor Jahrzehnten wurde durch verschiedene Bebauungsabschnitte in Krusenbusch eine bauliche Entwicklung eingeleitet. Im Flächennutzungsplan von 1959 sind in diesem Stadtteil etwa 80 ha als Kleinsiedlungsfläche dargestellt.

Die Anbindung dieses Ortsteiles an die Innenstadt sowie an die Infrastruktureinrichtungen wie Schulzentren, Einkaufszentren sowie die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt vorwiegend über den Ortsteil Bümmerstede über die Bümmersteder Tredde sowie fahrverkehrsmäßig über den Sprungweg.

Die Bundesbahnstrecke Oldenburg-Osnabrück, vor allem jedoch der Verschiebebahnhof Krusenbusch mit den breiten Gleisanlagen, bewirken eine starke Sperre für eine ordnungsgemäße verkehrliche und damit entwicklungsfördernde Anbindung an Bümmerstede und Kreyenbrück. Die städtebauliche Entwicklung wird durch diese Sperre sowie durch die Randlage des Siedlungsgebietes zu den übrigen Stadtteilen stark beeinflusst.

Diese Trennwirkung ist für Fußgänger und Radfahrer am größten. Fußgänger können über eine Fußgängerbrücke einen Teil der Gleisanlagen im Bereich des Straßenzuges Tweelbäker Tredde und Bümmersteder Tredde überqueren.

Fahrräder müssen über die Treppen der Auf- und Abgänge getragen werden. Für Fußgänger und Radfahrer ist als kurzfristige Maßnahme geplant, die vorhandene Fußgängerbrücke über den Bahnkörper mit radfahrerfreundlicheren Rampen zu versehen. Als spätere Maßnahme ist jedoch eine vom Bahnbetrieb unabhängige Fußgängerbrücke mit bequemer Rampe vorgesehen.

Hinzu kommen ungünstige Boden- und Grundwasserverhältnisse. Diese machten für die bereits vorhandene Bebauung eine Kanalisierung des Gebietes unbedingt erforderlich. Der erste Abschnitt der Kanalisation erfolgte im Bereich Tweelbäker Tredde, Dießelweg, Beentweg.

Die Bauleitplanung (Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 440) soll diese städtebauliche Entwicklung vorbereiten und leiten. Die noch in größerem Umfang vorhandenen unbebauten Flächen auf den rückwärtigen, vielfach bis zu 100 m tiefen Grundstücken sind zu gegebener Zeit zu erschließen.

Hierzu sind bauleitplanmäßig die Erschließungsflächen zu sichern, die größtenteils als Stichstraßen ausgewiesen werden. Die Profile dieser Verkehrsflächen wurden entsprechend ihrer Länge und der zu erwartenden Zahl von Wohneinheiten bemessen.

- 2 -

Hierbei wurde die Möglichkeit, öffentliche Parkplätze schaffen zu können, berücksichtigt. Die von den Bewohnern gemäß der NBauO § 47 zu schaffenden Einstellplätze werden hiervon nicht berührt. Die Aufgliederung der Verkehrsfläche in Fahrbahn, Parkstreifen, Straßengrün und Fußwege ist keine verbindliche Festsetzung.

Die Bauflächen wurden entsprechend der vorhandenen Bebauung als Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt und im Bebauungsplan festgesetzt. Nähere Angaben hierzu ergeben sich aus dem Satzungstext.

Das Maß der baulichen Nutzung - GRZ 0,2 / GFZ 0,3; Zahl der Vollgeschosse $Z = I$ - wurde den geographischen und siedlungsstrukturmäßigen Gegebenheiten angepaßt. Es läßt die Verdoppelung der Wohneinheiten erwarten.

Für das Schulgrundstück soll das Maß der baulichen Nutzung $Z = II$; GRZ = 0,4; GFZ = 0,6 betragen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das öffentliche Kanalnetz.

Das Oberflächenwasser wird über Regenwasserkanäle dem Drielaker Kanal zugeführt.

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas ist sichergestellt.

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

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

Grunderwerb, Straßenbau, Beleuchtung:

1. Tweelbäker Tredde	752.400,-- DM
2. Am Schmeel	553.600,-- DM
3. Heimeck	455.400,-- DM
4. Dießelweg	475.200,-- DM
5. Beentweg	485.100,-- DM
6. Wullgrasweg	69.300,-- DM

Schmutzwasserkanalisation für
die vorhandenen und geplanten Straßen: 2.480.000,-- DM

Regenwasserkanalisation für die
vorhandenen und geplanten Straßen: 1.760.000,-- DM

Grunderwerb, Straßenbau, Beleuchtung
für die geplanten Straßen:

1. Beentweg-Nebenweg	550.260,-- DM
2. Tweelbäker Tredde Nebenweg 1	152.400,-- DM
3. Tweelbäker Tredde Nebenweg 2	203.900,-- DM
4. Tweelbäker Tredde Nebenweg 3	189.700,-- DM
5. Dießelweg-Nebenweg	292.650,-- DM

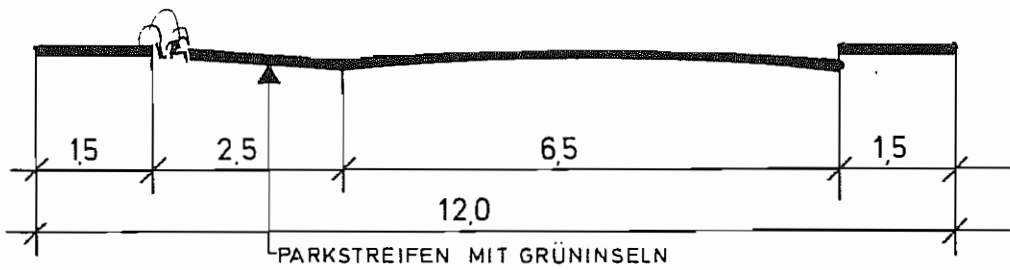
Kosten öffentliches Grün 98.000,-- DM

Fußwegverbindungen 206.120,-- DM

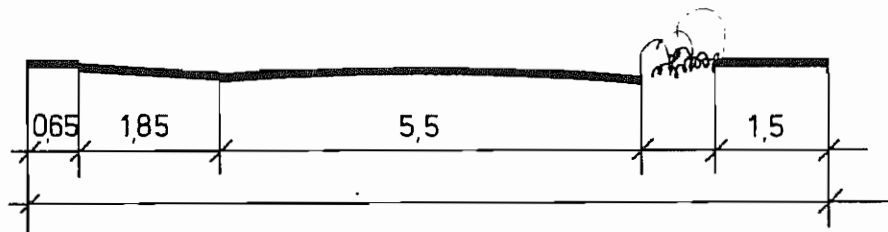
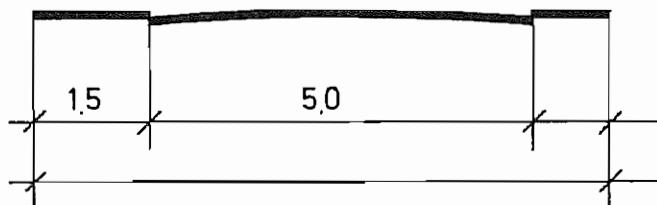
Gesamtkosten: 8.724.030,-- DM
=====

Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen.

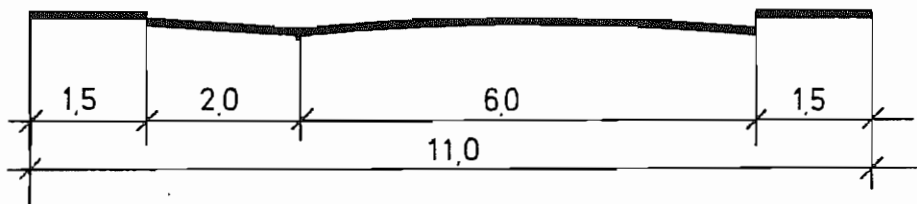
QUERPROFILE ZU 440



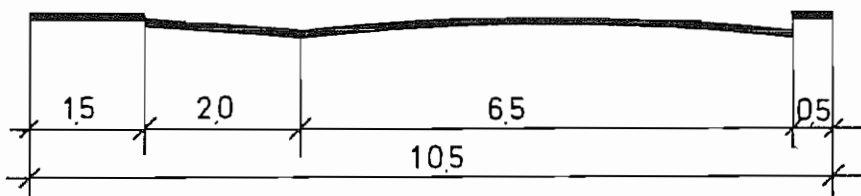
TWEELBÄKER TREDDE



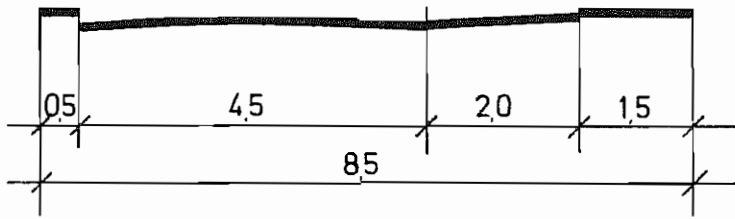
HEIMECK



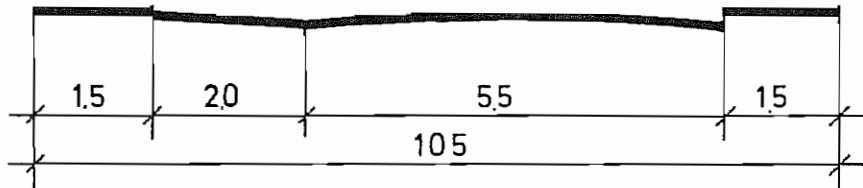
DIESELWEG



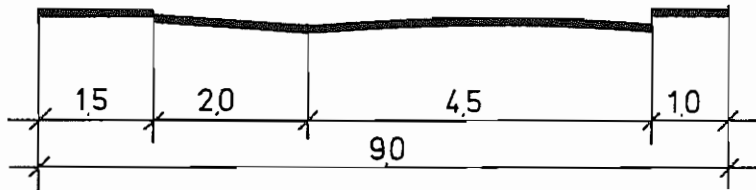
AM SCHMEEL



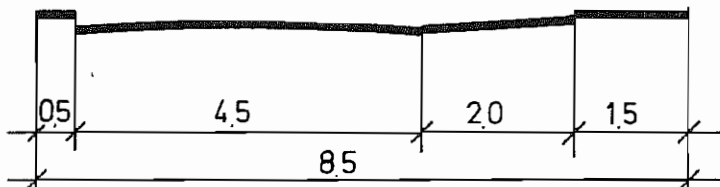
STICHSTRASSE ZWISCHEN AM SCHMEEL U. HEIMECK



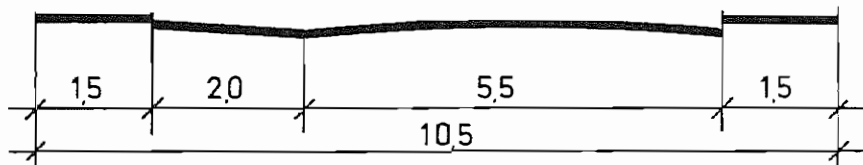
STICHSTRASSE ZWISCHEN HEIMECK U DIESELWEG



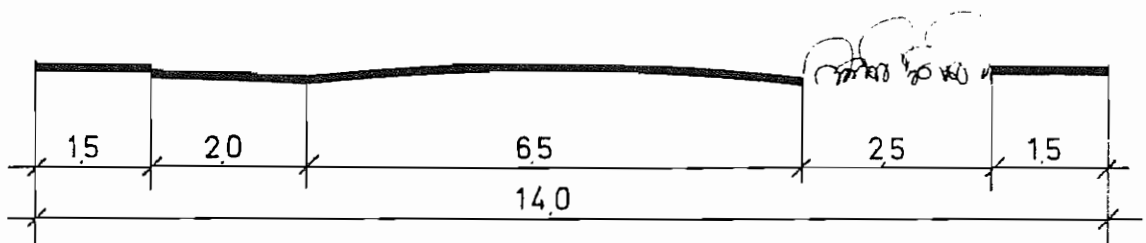
STICHSTRASSE ÖSTLICH DES DIESELWEGES
UND NÖRDLICH DER SCHULE



STICHSTRASSE SÜDLICH DER SCHULE,
ABZWEIGEND VOM DIESELWEG



STICHSTRASSE PARALLEL ZUM BEENTWEG



BEENTWEG