

S a t z u n g

betreffend den Bebauungsplan Nr. 444 für Flächen zwischen der Umgehungsstraße von der Bahnhofsallee bis zum neuen Kreyenbrücker Wasserzug, dem neuen Kreyenbrücker Wasserzug, dem Grundstück Parzelle 2010/302, Flur 3, Gemarkung Osterburg, und der Bahnhofsallee (Erweiterungsflächen für das Müllwerk in Osterburg)

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 14. Juni 1974 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan Nr. 444" ist Bestandteil dieser Satzung.
Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist auf der Planzeichnung festgesetzt.

§ 2

Die im Geltungsbereich liegenden Flächen werden festgesetzt als:

- (1) Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von festen Abfallstoffen, gleichzeitig als Grundstück für den Gemeinbedarf,
- (2) Grünflächen
- (3) 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

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.

(4) Die unter (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.

§ 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 Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

Mit der Ausnahmegenehmigung können von der Baugenehmigungsbehörde bezüglich der Baugrenzen, der Grenzabstände und der Stellung der Gebäude erhöhte Anforderungen gestellt werden.

Bebauungsplan Nr. 444

- 3 -

§ 4

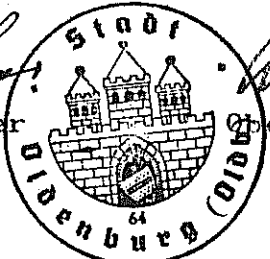
Die Bebauungspläne Nr. 183 und 218 sowie alle sonstigen Vorschriften, deren Gegenstände dieser Satzung widersprechen, werden aufgehoben, soweit deren Bereiche von dieser Satzung überdeckt werden.

§ 5

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 14. Juni 1974

F. F. F.
Oberbürgermeister



M. M.
Oberstadtdirektor

Der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) hat aus formellen Gründen diese Satzung am 23. 6. 1975 erneut beschlossen.

Oldenburg (Oldb), den 23. Juni 1975

F. F. F.
Oberbürgermeister



M. M.
Oberstadtdirektor

NACH § 11 DES GEMEINDEGESETZES
V. 23. JUNI 1970 (BUNDT. I S. 331) GEMÄSS
VERFÜGUNG VOM 17. 11. 75
DER PRÄSIDENT DES NIEDERS.
VERW. BEZIRKS OLDENBURG
Oldenburg, den 17. 11. 1975



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 444

zugleich Erläuterungsbericht zur Änderung Nr. 101
des Flächennutzungsplanes

Für ein Gelände im Bereich zwischen Umgehungsstraße, Bahnstrecke Oldenburg - Osnabrück, Müllwerk (Bebauungsplan Nr. 367) und Kreyenbrücker Wasserzug (Bebauungsplan Nr. 262) ist die Aufstellung von Bauleitplänen erforderlich, um für die städtebauliche Entwicklung weitere Müllablagerungsflächen für die nächsten Jahrzehnte zu sichern.

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan überwiegend nicht als Baufläche dargestellt; es wird zur Zeit größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Die Erhaltung dieser landwirtschaftlichen Flächen wird nicht als notwendig angesehen und eine bauliche Nutzung dieser Flächen nicht für vertretbar gehalten, u.a. im Hinblick auf die Immissionen durch die Umgehungsstraße, die unwirtschaftlichen Aufwendungen der Erschließung sowie den Bedarf an Mülldeponierungsflächen - verbunden mit dem Ziel, den Bedarf des Gebietes Osterburg an Grün- und Freizeitflächen decken zu können. Es ist vorgesehen, die Mülldeponierungsflächen nach Abschluß der Lagerung als hügelige Grünanlage zu gestalten, damit ein größerer Grünraum entstehen kann, der eine Verbindung herstellt zu dem südlich angrenzenden Schulzentrum Kreyenbrück und über Anliegerstraßen sowie Fuß- und Radwege zum vorhandenen Grünraum an der Wunderburgstraße und den noch zu planenden Grünanlagen im Sanierungsgebiet an der Cloppenburgstraße.

Südlich des Bebauungsplanbereiches Nr. 444 ist bereits ein Müllwerk errichtet zur Zerkleinerung des Mülls. Das zerkleinerte und gleichzeitig homogen durchmischte Abfallgut wird auf der angrenzenden, im Bebauungsplan Nr. 367 ausgewiesenen, ca. 23 ha großen Fläche aufgeschüttet. An den Grenzen der vorhandenen und zu gegebener Zeit zu erweiternden Aufschüttungsfläche soll ein etwa 3 m hoher Wall aus Bodenmaterial zur Abschirmung zu den Baugebieten hin aufgeschüttet werden.

Im "Generalplan Abfallbeseitigung Niedersachsen" wird für den Raum Oldenburg die zentrale Deponieanlage Oldenburg-Osterburg aufgeführt. Sie muß im Hinblick auf die hohen Investitionskosten und Betriebskosten möglichst langfristig genutzt werden. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 444 vorgesehenen Erweiterungsflächen werden daher auch aus diesen Gründen sowie dem u.a. hieraus sich ergebenden Mehrbedarf an Ablagerungsflächen für notwendig gehalten.

Die Flächen für die Mülldeponie (Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von festen Abfallstoffen) sollen aus Gründen des Immissionsschutzes mit Grünflächen umgeben werden, die als Dauerkleingärten - wie bereits an der Ferdinand-Koch-Straße vorhanden - genutzt werden können sowie der Anlegung von Rad- und Fußwegen, Spielflächen und der Schaffung weiterer Zufahrtswege zum Müllgelände dienen.

Weitere Zufahrtsmöglichkeiten sind gegeben

- a) über eine bereits im Bebauungsplan Nr. 367 geplante öffentliche Verkehrsfläche von der Bahnhofsallee aus,
- b) zu gegebener Zeit nach Hochlegung der Umgehungsstraße von der Burmesterstraße aus sowie
- c) über die geplante Erschließungsstraße nördlich des Krögerskamps, die durch ein geplantes Gewerbegebiet führt.

Die vorhandenen Bauflächen am Brachvogelweg und an der Ferdinand-Koch-Straße werden entsprechend der vorhandenen Bebauung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung darf eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschößflächenzahl von 0,6 sowie die Zahl der allgemein zulässigen Vollgeschosse von II nicht überschreiten.

Die Bemessung der Verkehrsflächen im Baugebiet erfolgte entsprechend der zulässigen baulichen Nutzung.

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 BBauG zurückgegriffen.

Die voraussichtlich entstehenden Erschließungskosten (Straßenbau, Beleuchtung und Grunderwerb) in dem Bereich Bahnhofsallee, Ferdinand-Koch-Straße und Brachvogelweg werden auf 2,15 Mio DM geschätzt.

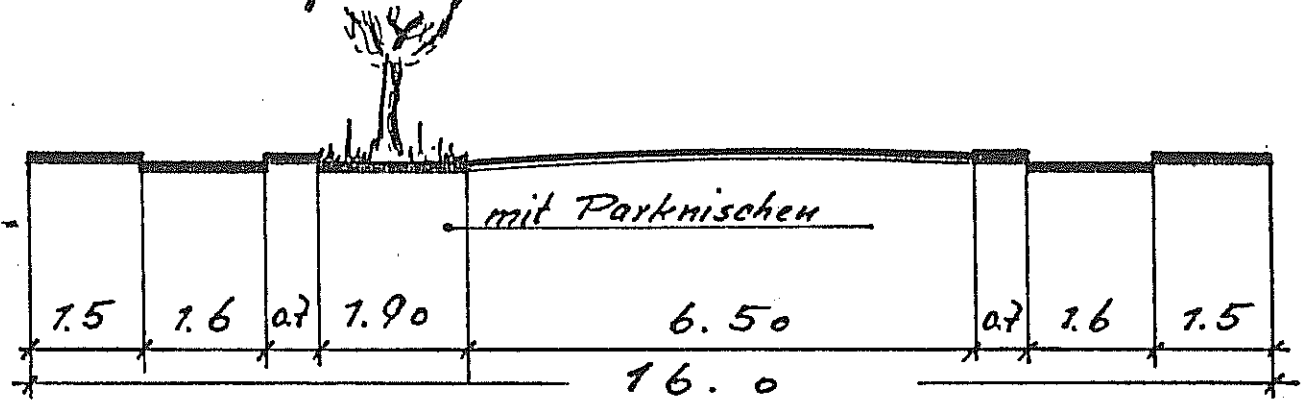
Die überschläglich ermittelten Kosten, die durch den Erwerb der Müllablagerungs- und Schutzflächen entstehen bzw. entstanden sind, betragen ca. 1,3 Mio DM. Einige Grundstücke sind bereits von der Stadt erworben.

Die Bepflanzung des ersten Ringwalls um das Schüttgelände wird voraussichtlich ca. 160.000,-- DM kosten.

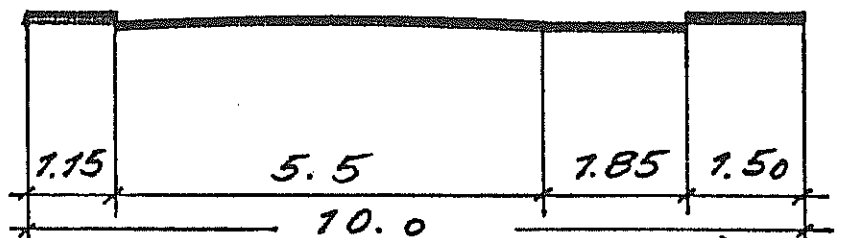
Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen.

Querprofile zu

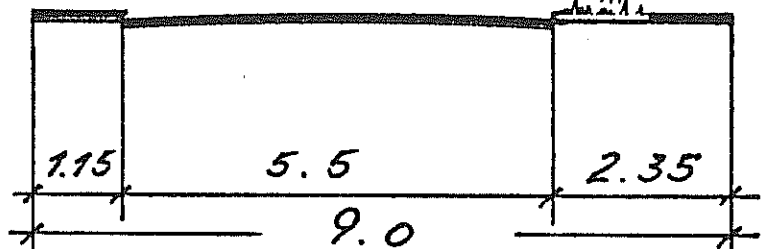
444



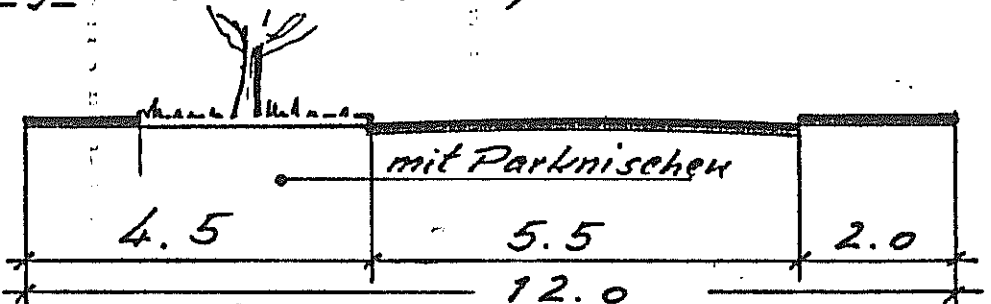
Bahnhofsallee (vorh. ~ 16.0 m)



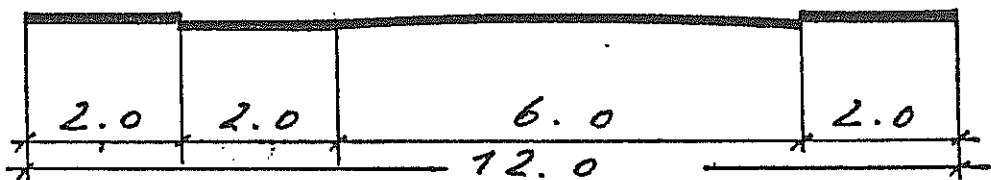
Brachvogelweg (vorh. ~ 9.0 m)



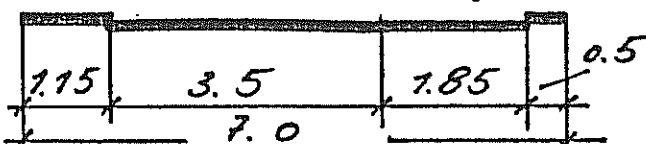
Brachvogelweg (vorh. ~ 9.0 m)



Ferd.-Koch-Str. (vorh. ~ 12.0 m)



Seggenweg (vorh. 12.0 m ausgebaut)



Erschließungsstr. vom Brachvogelweg (Fasanenweg)