

Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb)

betreffend den Bebauungsplan Nr. 447 für Flächen zwischen Drögen-Hasen-Weg, Ammerländer Heerstraße und Haaren, beiderseits des Uhlhornsweges und unbebaute Fläche n im Landschaftsschutzgebiet Haaren-Niederung

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

§ 1

Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan Nr. 447" 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 + 2 (WA 1 + 2)

Zulässig sind:

Wohngebäude,
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Stellplätze und Garagen, Räume für freie Berufe, Nebenanlagen.

Die im WA allgemein zulässigen Nutzungen:

Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

Das allgemeine Wohngebiet 1 (WA 1) ist überwiegend für die Bebauung mit Familienheimen vorgesehen. Es sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

Sondergebiete (SO)

- (2) SO Landwirtschaftskammer Weser-Ems, Institutgebäude.

Zulässig sind:

Gebäude für	Unterrichtsräume Labors Büros Werkstätten Lagerhaltung Wartung
Wohngebäude für	Aufsichts- und Bereitschaftspersonen

Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen

- (3) SO Universität Oldenburg
Zentraler Bereich, Mensa, Bibliothek

Zulässig sind:

Hochschulgebäude für	Hörsäle Seminarräume Labors Büros Werkstätten Lagerhaltung Wartung Bibliothek Mensa Sport- und Schwimmhallen
Wohngebäude für	Aufsichts- und Bereitschaftspersonen

Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen

Die Zahl der Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden ist nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen (§ 21 a (1) BauNVO). Ihre Geschoßfläche (§ 20 BauNVO) bleibt bei der Ermittlung der Geschoßfläche des Gebäudes unberücksichtigt (§ 21 a (4) BauNVO).

Bei Gebäuden mit einer größeren Geschoßhöhe als 3,50 m kann die größere Geschoßhöhe bei der Ermittlung der Baumassenzahl außer Betracht bleiben, soweit sie ausschließlich durch die Unterbringung technischer Anlagen des Gebäudes, wie Heizungs- und Reinigungsanlagen, bedingt ist (§ 17 (3) BauNVO).

(4) SO Universität Oldenburg
Sportplätze

Zulässig sind:

Sportplätze und Spielfelder

Sie sind unter Wahrung des landschaftlichen Charakters der Haaren-Niederung anzulegen.

Unzulässig sind:

Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen

Zum Schutz gegen Hochwasser ist es zulässig, in der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche das Gelände bis auf eine Höhe von 3,5 m ü. NN. aufzufüllen und zum Zwecke einer besseren Einfügung der Sportplätze in die Landschaft das Gelände so zu modellieren, daß dabei entstehende Wälle und Hügel, insbesondere im Bereich des Uhlhornsweges, nicht jedoch zur freien Landschaft hin, in Ausnahmefällen bis zu einer Höhe von 5,5 m ü. NN. zulässig sind.

§ 3

Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und auf nicht überbaubaren Flächen in den festgesetzten Bereichen zulässig.

§ 4

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

Die im Bebauungsplan als zu erhalten eingezeichneten Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen sind dauernd zu erhalten. Während der Durchführung von Baumaßnahmen ist jegliche Beeinträchtigung der Vegetationsbedingungen durch angemessene Sicherungsvorkehrungen zu vermeiden. Erdarbeiten sind im Umkreis von mindestens 5,00 m um die Stämme zur Erhaltung des Wurzelballens zu unterlassen. Ausnahmen sind nach vorheriger Absprache mit dem städt. Gartenamt möglich.

§ 5

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

Ausnahme:

In einem Bereich des Sondergebietes Universität kann von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Grund- und Geschoßflächenzahlen nicht überschritten werden.

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

§ 6

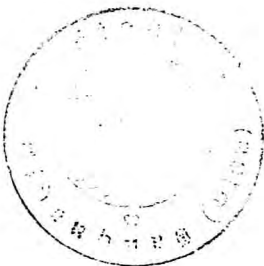
Festsetzungen, die dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft.

§ 7

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 16.02.1981

Florian
Oberbürgermeister



Kewch...
Oberstadtdirektor

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 des
BBauG in der z. Zt. geltender Fassung mit
Verfügung
vom 27.03.1981 ... 304.6-21702-03/W-447
~~...~~ / ohne Aufhebung ... worden.
Oldenburg, den 27.03.1981
Beauftragter:
rebe



B e g r ü n d u n g

betreffend den Bebauungsplan Nr. 447 - Universität Standort B
Uhlhornsweg

Inhaltsverzeichnis:

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

I. Bisheriger Rechtszustand

Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 447 liegenden Baugrundstücke werden im Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg (Änderung Nr. 143) als Wohn- und Sonderbauflächen dargestellt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 447 umfaßt vorhandene Wohnbaugebiete südlich des Drögen-Hasen-Weges, Einrichtungen der Postgewerkschaft und der Landwirtschaftskammer Weser-Ems südlich der Ammerländer Heerstraße, Gebäude der Universität Oldenburg an der Ostseite des Uhlhornsweges, vorhandene Wohngebiete beiderseits des Wechloyer Weges und unbebaute Flächen, die etwa zur Hälfte im Landschaftsschutzgebiet Haarenniederung liegen und bis auf die Fläche zwischen Ofenerdieker Bäke und Uhlhornsweg in ihrem heutigen Zustand erhalten werden sollen.

Der Aufstellungsbeschluß des Bebauungsplanes wurde bereits am 24. 4. 72 gefaßt und das Verfahren bis zur 1. öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 27. 9. bis 29. 10. 1976 durchgeführt. Nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes wurde ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt, um für die geplanten Bauvorhaben der Universität eine städtebaulich, architektonisch und funktional befriedigende Lösung zu finden:

Die Hochschulbaugesellschaft des Landes Niedersachsen führte einen Bauwettbewerb unter sechs Teilnehmern durch, die auf der Grundlage einer funktionalen Leistungsbeschreibung die städtebauliche, architektonische und funktionale Programmerfüllung

nachzuweisen hatten. Bestandteil der Auslobungsbedingungen waren die vom Rat am 19. 9. 77 beschlossenen städtebaulichen Rahmenbedingungen. Ein Gutachtergremium, in dem die Stadt Oldenburg (Oldb) vertreten war, beurteilte im August 1979 die eingereichten Arbeiten und wählte zwei Entwürfe unter Angabe einer Rangfolge für die Realisierung aus. Der endgültig zur Ausführung kommende Entwurf wurde im Februar 1980 ausgewählt und bildet die Grundlage für den Bebauungsplan.

Die jetzt vorliegende Fassung des Bebauungsplanes berücksichtigt weitgehend die während der ersten öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen, denn im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens zur Klärung des Flächenbedarfs und der städtebaulichen Auswirkungen einer Bebauung westlich des Uhlhornsweges wurden die Voraussetzungen für die Abwägung der unterschiedlichen Belange, insbesondere der Belange des Landschaftsschutzes und der Erweiterung der Universität am Teilstandort westlich des Uhlhornsweges, geschaffen. Danach ist es möglich, größere Landschaftsteile der Haarenniederung, als bisher angenommen, von einer Bebauung freizuhalten und in ihrem landschaftlichen Charakter zu erhalten, obwohl es unvermeidlich ist, die Ofenerdieker Bäke in einem Abschnitt bis zu 40 m nach Westen zu verlegen. Es besteht dabei und dadurch jedoch die Möglichkeit, diesem Wasserlauf wieder einen naturnah gestalteten Verlauf zu geben. Dazu ist ein Änderungsverfahren zu dem am 3.3.75, Az. 503.4-651/73, abgeschlossenen Planfeststellungsverfahren nach dem Nds. Wassergesetz vom Land Niedersachsen als Bauherrn durchzuführen.

Die östlich der Ofenerdieker Bäke liegenden Teile des Landschaftsschutzgebietes Haarenniederung sind wegen der beabsichtigten Grundstücksnutzung für bauliche und sonstige Anlagen der Universität dem Landschaftsschutz entzogen worden. Gleichzeitig mit der deshalb notwendigen Änderung der Landschaftsschutzverordnung ist eine Erweiterung des Schutzgebietes westlich der Ofenerdieker Bäke nach Norden vorgesehen.

II. Anlaß und Ziel der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung des zwischen Drögen-Hasen-Weg und Haaren liegenden Gebietes zu ordnen, das im Norden an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 482, im Süden an die räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne 358 und 458 und im Osten an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 263 II angrenzt und die Erweiterung der Universität Oldenburg am Teilstandort Uhlhornsweg planungsrechtlich vorzubereiten.

Im Rahmen der künftigen städtebaulichen Entwicklung sollen:

- a) auf den rückwärtigen Grundstücksteilen der Baugrundstücke südlich des Drögen-Hasen-Weges weitere Wohnbebauung,
- b) auf dem Grundstück der Postgewerkschaft eine Wohnbebauung bei Aufgabe des jetzigen Zweckes
- c) die Bebauung von Grundstücken zwischen Ofenerdieker Bäke und Uhlhornsweg mit Gebäuden und Einrichtungen der Universität und
- d) der Ausbau des Drögen-Hasen-Weges unter Berücksichtigung des vorhandenen erhaltenswerten Baumbestandes durch Gliederung des Straßenraumes

ermöglicht und planungsrechtlich vorbereitet werden.

Ziel der Planung:

- a) Erhaltung des Gebietscharakters der vorhandenen Wohngebiete bei Neubebauung, baulichen Veränderungen und Erweiterungen vorhandener Gebäude,
- b) Erhaltung des landschaftlichen Charakters der Haarenniederung, vorhandener Pflanzengesellschaften und Biotope bei einer Neubebauung an der Westseite des Uhlhornsweges und Erschließung als Erholungsraum durch Anlage von Fuß- und Radwegen zwischen den Universitätsstandorten Uhlhornsweg und Wechloy,
- c) Erhaltung des Baumbestandes am Drögen-Hasen-Weg durch gegliederten Ausbau des Straßenraumes in Fahrbahn, Grünstreifen und Fußweg
- d) Erweiterung der Universität Oldenburg auf Grundstücksflächen westlich des Uhlhornsweges mit Gebäuden für Bibliothek, Mensa und Sporteinrichtungen und Sportanlagen.

III. Inhalt des Planes

1. Art der baulichen Nutzung

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind überbaubare Flächen entsprechend der vorhandenen Wohnbebauung entlang den vorhandenen Erschließungsstraßen festgesetzt. Im Bereich südlich des Drögen-Hasen-Weges werden auf den Grundstücken mit großer Tiefe weitere Flächen für eine Überbauung in 2. Reihe mit privaten Zuwegungen festgesetzt.

Der Charakter dieser vorhandenen Wohngebiete wird geprägt durch die überwiegende Bebauung mit Wohngebäuden. Deshalb sollen die der Versorgung dieses Gebietes dienenden Läden,

Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe nur in Ausnahmefällen zugelassen werden. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke jedoch allgemein zulässig sein. Da Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe usw., die nach § 4 (3) Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht dem Charakter der Wohngebiete entsprechen, sollen diesen Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden können.

Innerhalb der überbaubaren Flächen wird die Bebauung mit höchstens 2geschossigen Wohngebäuden in offener Bauweise - Einzel- und Doppelhäuser - zugelassen. Jedes Wohngebäude soll der Unterbringung von nicht mehr als 2 Wohneinheiten dienen. Mit diesen Festsetzungen wird beabsichtigt, den vorhandenen baulichen Charakter der Wohngebiete, der weitgehend geprägt wird durch 1- oder 2geschossige freistehende Einfamilienhäuser und eine teilweise bereits vorhandene rückwärtige Bebauung der Grundstücke, zu erhalten, zu sichern und einheitlich zu regeln.

Das Grundstück des Lehrlingswohnheimes der Postgewerkschaft wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, weil es sich um eine Wohnbebauung handelt und um es bei Aufgabe des jetzigen Zweckes in Anlehnung an die westlich angrenzende Nutzung der Wohnbebauung zuführen zu können.

Für die vorhandenen baulichen Anlagen der Milchwirtschaftlichen Lehr- und Untersuchungsanstalt der Landwirtschaftskammer Weser-Ems wird ein Sondergebiet festgesetzt, weil sich dieses Gebiet von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 Baunutzungsverordnung dadurch wesentlich unterscheidet, daß die ausgeübte Nutzung keiner dieser Gebiete charakterisierenden Nutzungsart entspricht. Es soll mit der Festsetzung des Sondergebietes verhindert werden, daß das Grundstück der Landwirtschaftskammer gewerblich genutzt wird, weil dann für die angrenzende universitäre Nutzung mit Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

Für die bereits baulich genutzten Flächen und für die Erweiterungsflächen der Universität Oldenburg werden Sondergebiete mit den besonderen Zweckbestimmungen Zentraler Bereich, Mensa, Bibliothek oder Sportanlagen festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung in den allgemeinen Wohngebieten berücksichtigt den Bestand und im Bereich südlich des Drögen-Hasen-Weges eine zusätzliche Neubebauung.

Das für die Sondergebiete "Universität" festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht östlich des Uhlhornsweges der ausgeübten baulichen Nutzung und künftigen Erweiterungen und ist für den Bereich westlich des Uhlhornsweges abgestimmt auf das dem Gutachterwettbewerb zugrunde gelegte Bauprogramm. Es setzt einen Rahmen, der in begrenztem Umfang eine Veränderung und Erweiterung der im Gutachterverfahren ausgewählten Lösung zuläßt.

3. Bauweise und Geschößzahl

In den allgemeinen Wohngebieten ist offene Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser) zulässig, weil diese Bauweise der vorhandenen Bebauung entspricht und eine den Gebietscharakter verändernde Bebauung verhindert.

Für sämtliche Sondergebiete, mit Ausnahme des Sondergebietes Sportplätze, wird Sonderbauweise festgesetzt. Diese Bauweise läßt innerhalb der überbaubaren Flächen Gebäudelängen über 50 m zu, ohne daß bis an die seitlichen Grenzen angebaut werden muß. Diese Bauweise entspricht der vorhandenen Bebauung in den Sondergebieten der Landwirtschaftlichen Lehr- und Untersuchungsanstalt und der vorgesehenen Bebauung der Universität westlich des Uhlhornsweges.

Die höchstens zulässige Geschößzahl in den allgemeinen Wohngebieten beträgt in der Regel 2 Vollgeschosse. Sie entspricht den vorhandenen Geschößzahlen. Das Wohngebiet Drögen-Hasenweg/Ammerländer Heerstraße wird entsprechend der angrenzenden Bebauung gegliedert in 2- 4geschossige Bereiche.

Für Sondergebiete, die unmittelbar an der Ammerländer Heerstraße angrenzen, werden 4 Vollgeschosse als Höchstwert festgesetzt, weil diese Geschößzahl gegenüber den übrigen an der Ammerländer Heerstraße liegenden Gebäuden vertretbar ist. Nur in den Sondergebieten beiderseits des Uhlhornsweges sind höchstens 6 Vollgeschosse zulässig. Entsprechend dem Wettbewerbsergebnis sind hier Bereiche für bestimmte zulässige Geschößzahlen und Höhen festgesetzt. Da die Geschößhöhe dieser Gebäude und der übrigen Gebäude an der Ammerländer Heerstraße in der Regel größer ist als 3,50 m, wird im Bebauungsplan festgesetzt, daß die größere Geschößhöhe bei der Ermittlung der Baumassenzahl außer Betracht bleiben kann, soweit sie ausschließlich durch die Unterbringung technischer Anlagen des Gebäudes bedingt ist. Diese Festsetzung erfordert gleichzeitig eine Festsetzung der zulässigen Höhenlage der obersten Geschößdecke in diesen Sondergebieten. Sie ist im Bebauungsplan für die durch Baugrenzen gegliederten überbaubaren Flächen einzeln und als Höchstwert festgesetzt.

4. Verkehrsflächen

Als Verkehrsflächen sind die dem öffentlichen Verkehr gewidmeten und dem öffentlichen Verkehr zu widmenden Verkehrsflächen festgesetzt. Es sind:

- Ammerländer Heerstraße
- Drögen-Hasen-Weg
- Uhlhornsweg
- Wechloyer Weg
- Wege, die vom Drögen-Hasen-Weg zwischen den Grundstücken

29 und 27 a und 7 und 5 nach Süden in die Haarenniederung oder zur Universität führen. Sie sollen nur dem Fußgänger- und Radfahrerverkehr, in Ausnahmefällen Kraftfahrzeugen als Zufahrt für die Bebauung in 2. Reihe, dienen. Eine Durchfahrt für Kfz soll nicht ermöglicht werden.

Der Uhlhornsweg ist neu ausgebaut, evtl. erforderliche Verbreiterungen der Fahrbahn für Linksabbieger in Zufahrten der Universität werden bei der Flächenausweisung noch nicht berücksichtigt.

Im Drögen-Hasen-Weg sind Flächen beiderseits der Fahrbahn als Verkehrsgrün festgesetzt. Sie sind Bestandteil der Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Bundesbaugesetz. Die Fahrbahnbreite soll 5 m betragen.

5. Flächen für Versorgungsanlagen

Im Einmündungsbereich des Uhlhornsweges in die Ammerländer Heerstraße befindet sich ein Schmutzwasserpumpwerk. Dieses Pumpwerk wird nach Einführung des Trennsystems erhalten bleiben und das Schmutzwasser zum Pumpwerk-West drücken.

Die Schaltanlage Haarentor der Energieversorgung Weser-Ems im Einmündungsbereich des Uhlhornsweges in die Ammerländer Heerstraße wird nicht mehr als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt, weil beabsichtigt ist, die durch das Planungsgebiet verlaufende 20 kV-Freileitung zu verkabeln und die vorhandenen baulichen Anlagen zu beseitigen. Die neue Schaltanlage soll in die Neubauten der Universität integriert werden. Der neue Standort wird entsprechend festgesetzt.

6. Wasserflächen sowie die Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Vorfluter für die Baugebiete sind folgende Verbandsgewässer der Haaren-Wasseracht:

1. Verbandsgewässer II. Ordnung Nr. 1. - Haaren - ehemals Wasserzug Nr. 18
2. Verbandsgewässer II. Ordnung Nr. 4 - Ofenerdieker Bäke - ehemals Wasserzug Nr. 45

Zur Verwirklichung der Bebauung an der Westseite des Uhlhornsweges ist die Verlegung der Ofenerdieker Bäke nach Westen erforderlich. Dazu ist zu dem am 3. 3. 75, Az. 503.4-651/73, abgeschlossenen Planfeststellungsverfahren nach § 98 des Nds. Wassergesetzes vom Land Niedersachsen als Bauherrn der Universität ein Änderungsverfahren durchzuführen. Es ist vorgesehen, die Ofenerdieker Bäke nicht mehr als 40 m nach Westen zu verlegen, jedoch östlich um die "Geestinsel" herum zu führen und ihren Verlauf naturnah zu gestalten.

Die unmittelbar an der Haaren liegenden Grundstücksflächen liegen im Überschwemmungsbereich der Haaren.

7. Flächen für die Landwirtschaft

Zwischen der Bebauung südlich des Drögen-Hasen-Weges und der Haaren liegen ehemals als Grün- und Weideland genutzte Flächen, auf denen sich zu schützende Pflanzengesellschaften erhalten haben. Mit der Landschaftsschutzverordnung Haarenniederung wurden Teile dieser Flächen unter Schutz gestellt. Weitere, in hohem Grade schützenswerte Flächen, u. a. der großflächige Schilfbestand auf dem Flurstück 222/100, sollen durch eine weitere Verordnung erfaßt werden. Eine generelle Neuordnung der zu schützenden Landschaftsteile erfolgt jedoch nach Fertigstellung der Universität auf Grundlage eines Landschaftspflegeplanes.

Die bisher unbebauten und von Bebauung freizuhaltenen Flächen sollten wegen der pflanzlichen Arten- und Erscheinungsvielfalt als selten gewordener Ausschnitt einer in ihrem ursprünglichen Zustand weitgehend erhalten gebliebenen Flußniederung fortbestehen können. Trotzdem werden diese Flächen, obwohl sie landwirtschaftlich nicht mehr genutzt werden, sondern der Erholung dienen, als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Eine Ausweisung als öffentliche Grünfläche schließt sich gegenwärtig wegen des dann bestehenden Übernahmeanspruchs durch die Stadt aus; eine Festsetzung als private Grünfläche könnte den Ausschluß des öffentlichen Zutritts zur Folge haben.

Um die natürlichen Gegebenheiten und das Landschaftsbild im Rahmen der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung angemessen zu berücksichtigen, beabsichtigt die Stadt mit dem Land Niedersachsen als Eigentümer der Flächen, eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zu schließen und Flächenanteile zu erwerben. In einem Landschaftspflegeplan, der im Zusammenhang mit der geplanten Haarenregulierung aufgestellt wird, sind weitere Maßnahmen vorzuschlagen, die diesem Ziel dienen, dazu kann auch der Erwerb weiterer Flächen der privaten Hand durch die Stadt gehören.

Zur Entwicklung der Landschaft als Erholungsraum und die Erschließung beabsichtigt die Stadt, Wanderwege anzulegen, die durch das Universitätsgebiet zu den Wohngebieten führen, und die Universitätsteilstandorte am Uhlhornsweg und in Wechloy miteinander verbinden.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Über das Grundstück der Universität westlich des Uhlhornsweges wird zugunsten der Allgemeinheit eine Fläche für die Sicherung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes festgesetzt. Sie führt entlang der Nordgrenze des Grundstücks vom Uhlhornsweg nach Westen.

9. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

Der erhaltenswerte Baumbestand soll durch die im Textteil der Satzung enthaltenen Bindungen für die Erhaltung von Bäumen geschützt werden. Diese Festsetzung ist u. a. notwendig, um die natürlichen Gegebenheiten und das Landschaftsbild bei der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen.

Im Bereich des Wohngebietes zwischen der Ofenerdieker Bäke und dem Fuß- und Radweg ist ein Teil des vorhandenen Baumbestandes aufgrund baulicher Veränderungen voraussichtlich nicht zu erhalten. Als Ersatz für die Aufgabe dieses Baumbestandes wird entlang des Fuß- und Radweges ein Gebot zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

IV. Infrastruktur

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete werden über vorhandene Erschließungsstraßen erschlossen. Nach Verlegung des Schmutzwasserkanals im Drögen-Hasen-Weg ist ein Ausbau dieser Straße vorgesehen. Neu auszubauen ist lediglich eine Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Drögen-Hasen-Weg und Universitätsgelände. Sämtliche Baugebiete sind an das städtische Wasserversorgungsnetz angeschlossen. Das Universitätsgelände wird zweckmäßigerweise vom Wasserhauptrohr NW 300 im Uhlhornsweg versorgt. Die Versorgung mit elektrischer Energie und Gas ist gewährleistet. Das Schmutzwasser wird nach dem Trennsystem in das vorhandene Schmutzwasserleitungsnetz abgeleitet.

Das Oberflächenwasser wird im Bereich des Drögen-Hasen-Weges in offene Gräben oder in das Regenwasserleitungsnetz, das in die Vorfluter Haaren und Ofenerdieker Bäke entwässert, eingeleitet.

An der Ammerländer Heerstraße liegt im Einmündungsbereich des Uhlhornsweges das Schmutzwasserpumpwerk "Ammerländer Heerstraße". Das anfallende Schmutzwasser wird zur Zeit noch in den vorhandenen Mischwasserkanal Ammerländer Heerstraße gepumpt. In naher Zukunft ist der Bau einer Druckrohrleitung zum Hauptpumpwerk "West" vorgesehen.

Das Plangebiet wird durch vorhandene und für die Zukunft geplante Linien des öffentlichen Personennahverkehrs in der Ammerländer Heerstraße und dem Uhlhornsweg erschlossen. Haltestellen liegen an der Ammerländer Heerstraße und künftig am Uhlhornsweg.

V. Soziale Maßnahmen

Bei der Verwirklichung der städtebaulichen Absichten auf der Grundlage der getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden voraussichtlich nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in den Baugebieten wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht auftreten.

Sollten entgegen diesen Erwartungen, insbesondere im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich, nachteilige Auswirkungen erkennbar werden, so wird die Stadt Oldenburg (Oldb) gemeinsam mit den Betroffenen Vorstellungen entwickeln, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können und bei der Verwirklichung der Vorstellungen helfen.

Verpflichtungen nach § 13 a BBauG, die sich gegenüber den Grundstücks- und Hauseigentümern im künftigen Universitätsgelände ergeben können, sind dem Land Niedersachsen gemäß § 13 a Abs. 4 BBauG und nicht der Stadt Oldenburg (Oldb) anzulasten. Die Stadt Oldenburg (Oldb) wird deshalb das Land Niedersachsen in diesem Fall auffordern, im Einvernehmen mit ihr einen Sozialplan aufzustellen und durchzuführen.

VI. Grunderwerb, Kosten der Durchführung

Soweit zur Durchführung des Bebauungsplanes Grundstücksflächen von der Stadt oder vom Land Niedersachsen erworben werden müssen, sollen freie Verhandlungen angestrebt werden. Führen diese Verhandlungen nicht zum Erfolg, wird auf die gesetzlichen Möglichkeiten zurückgegriffen, auf der Grundlage des § 80 Bundesbaugesetz eine Grenzregelung durchzuführen.

Die Kosten der Durchführung, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes getroffen werden sollen, betragen überschläglich:

Drögen-Hasen-Weg	1.064.000,-- DM
Fußweg zwischen Drögen-Hasen-Weg 27 a und 29	52.000,-- DM
Fußweg zwischen Drögen-Hasen-Weg 5 und 7	113.000,-- DM
Uhlhornsweg	220.000,-- DM

Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen.

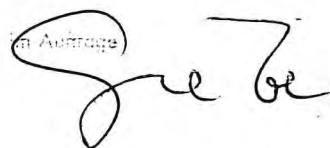
Der von der Stadt Oldenburg (Oldb) zu tragende Anteil beträgt ca. 767.000,-- DM.

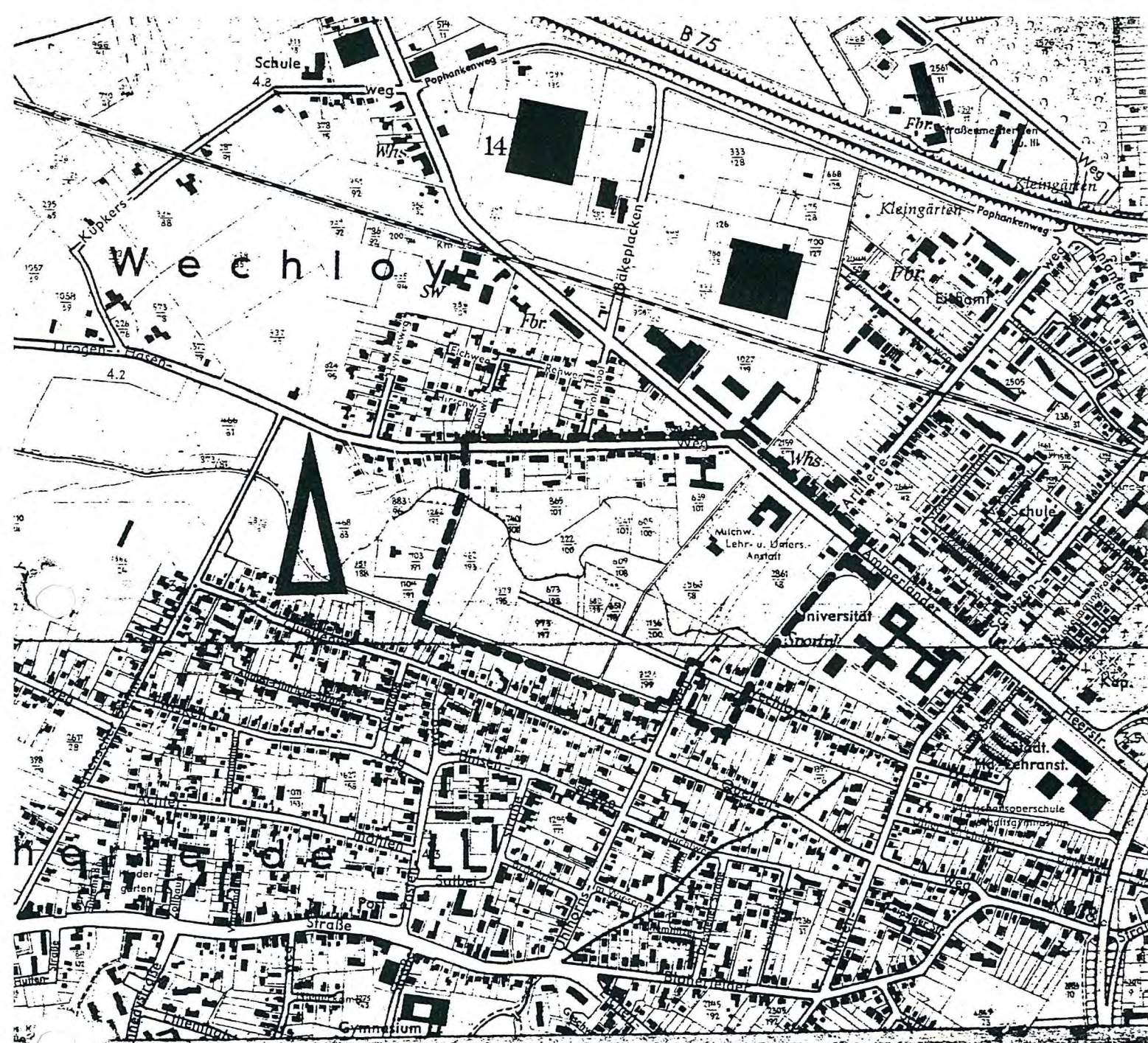
Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem städtischen Haushalt kann zu gegebener Zeit erwartet werden.

Hat vorgelesen

Oldenburg, den 27.3.81.

Bez. Reg. Weser-Emm

(in Auftrage)




STADT OLDENBURG (OLDB)

DER OBERSTADTDIREKTOR

AMT: PLANUNGSAMT

AZ.:	BEZEICHNUNG DES VORHABENS		
BLATT:	UMGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES		
MASSTAB: 1:10 000	- - - - - BEBAUUNGSPLAN NR. 447		
BEARBEITET:	DATUM:	GENEHMIGT:	
GEZEICHNET: SCHÜ	DATUM: 6.9.79	AMTSLEITER:	DATUM:
GEPRÜFT:	DATUM:	DEZERNENT:	DATUM:
	- AMT:		DATUM:
	-AUSSCHUSS - BESCHLUSS:		DATUM: