

## Satzung der Stadt Oldenburg

betreffend den Bebauungsplan Nr. 457 für Flächen südlich des Beentweges, westlich des Drielaker Kanals, nördlich des Sprungweges, östlich der Straße Am Schmeel

-----

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

### § 1

Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan Nr. 457" 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, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
4. Stellplätze und Garagen
5. Räume für freie Berufe - gemäß § 12 BauNVO
6. Nebenanlagen - gemäß § 13 BauNVO  
- gemäß § 14 BauNVO

b) Ausnahmsweise sind zulässig:

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

Die Ausnahmebestimmung des § 4 Abs. 3 Ziff. 5 BauNVO ist nicht Bestandteil dieser Satzung.

Die oben 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.

Bei der Anwendung dieser Bestimmungen dürfen nur städtebauliche Gesichtspunkte berücksichtigt werden.

### § 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. Die Grund- und die Geschosflächenzahl dürfen dabei 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

Festsetzungen, die dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft.

### § 5

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 18. September 1978

*Fleischer*  
Fleischer  
Oberbürgermeister

GENEHMIGT  
NACH § 11 DES BUNDESHAUSESETZES  
IN DER FASSUNG DES GESETZES VOM  
18.8.1976 (BGBl. I, S. 217) GEMÄSS  
VERFDGUNG VOM 28.12.1978  
Bezirksregierung  
Weser-Ems  
OLDENBURG DEN 28.12.1978  
Im Auftrage:

*Wandscher*  
Wandscher  
Oberstadtdirektor



## Begründung

betreffend den Bebauungsplan Nr. 457 - Krusenbusch

### 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 Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegenden Grundstücke sind, mit Ausnahme des Sportplatzes, im Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg aus dem Jahre 1960 als Kleinsiedlungsgebiet dargestellt.

Es ist jedoch ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet worden. Hier wird der größte Teil des Geltungsbereiches als Wohnbaufläche dargestellt. Der Sportplatz sowie Flächen im Südwesten des Planbereiches werden als Grünfläche dargestellt.

Ältere Bebauungspläne und übergeleitete Fluchtlinienpläne bestehen für diesen Bereich nicht.

#### II. Anlaß und Ziel der Planung

Die vorwiegend in den 30er Jahren entstandene Siedlung Krusenbusch besteht zum überwiegenden Teil aus Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen mit Grundstücksgrößen bis zu 5.000 qm.

Durch die Verbesserung der allgemeinen wirtschaftlichen Situation hat sich im Laufe der letzten Jahre ein Nutzungswandel vollzogen; die ursprünglich gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzten Teile der Grundstücke wurden als Zuerwerb nicht mehr genutzt und liegen brach. Seitens der Eigentümer besteht der Wunsch, diese Flächen mit Wohnhäusern zu bebauen bzw. an Bauwillige zu veräußern. Auch die Stadt Oldenburg hat die Absicht, die sich in ihrem Besitz befindlichen Flächen östlich der Straße Am Schmeel durch Veräußerung an eine Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft sowie an private Interessenten einer Wohnbebauung zuzuführen. Die notwendige Verbesserung der Infrastruktur in Krusenbusch ist bei der vorhandenen geringen Siedlungsdichte nur dann wirtschaftlich tragfähig, wenn sich die Zahl der Einwohner erhöht.

Dementsprechend sieht der Entwicklungsplan Oldenburg-Süd vom Oktober 1975 bis 1980/85 einen Bevölkerungszuwachs von ca. 400 Einwohnern für den Raum Krusenbusch vor. Aufgefangen werden soll der Zuwachs nur durch Verdichtung der bereits bestehenden Wohngebiete.

- 2 -

Für den Bereich nördlich des Beentweges sind die Voraussetzungen für eine geordnete Verdichtung durch den Bebauungsplan Nr. 440 bereits geschaffen. Der Bebauungsplan soll die notwendigen Voraussetzungen für eine Verwirklichung dieser Ziele im südlichen Bereich von Krusenbusch schaffen.

### III. Inhalt des Planes

Die Größen der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen betragen ca.:

Allgemeines Wohngebiet	313.000 qm
Verkehrsfläche	49.000 qm
Öffentliche Grünflächen	40.000 qm

#### Bauflächen:

Die Hauptnutzungsart im gesamten Planbereich ist das Wohnen. Da der besonderen Lage des Ortsteils Krusenbusch entsprechend auch wohnergänzende Nutzungsarten erforderlich sind, wird das Bauland als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung läßt langfristig eine Verdichtung von weiteren 250 Wohneinheiten zu.

Wegen der von der Bahnstrecke Osnabrück-Oldenburg ausgehenden Emissionen wird im Bebauungsplan folgende Kennzeichnung aufgenommen:

In den lärmbelasteten Flächen, 200 m parallel zur Bahnstrecke Osnabrück-Oldenburg, können bei Errichtung von Gebäuden wegen Störungen durch den Schienenverkehr bauliche Schallschutzmaßnahmen aufgrund Anordnungen der Bauordnungsbehörden erforderlich werden.

In den im Beiplan gekennzeichneten Gebieten nördl. des Sprungweges werden bei der Errichtung von Gebäuden aufgrund der zu erwartenden Verkehrsbelastung auf dem Sprungweg bauliche Schallschutzmaßnahmen empfohlen.

### IV. Infrastruktur

#### 1. Straßen

Die äußere Erschließung erfolgt über die Straße Am Bahndamm/Am Schmeel, die günstigste Verbindung an das Hauptstraßennetz Oldenburg sowie über den Sprungweg. Die innere Erschließung erfolgt über den Dießelweg, Wullgrasweg und die Straße Am Schmeel. Die hiervon in östlicher und westlicher Richtung abzweigenden Wohnwege ermöglichen die rückwärtige Bebauung von jeweils 2 Grundstücken. Da der Bau eines Weges somit die Einigung von nur 2 Parteien voraussetzt, kann eine Erschließung und Bebauung unabhängig je-

weils in kleinen Bereichen durchgeführt werden. Die Grundeigentümer an den Wohnwegen erhalten die Möglichkeit, schrittweise Baugrund für Einzelvorhaben zu veräußern, ohne sofort den gesamten Weg einschl. aller Infrastruktureinrichtungen herstellen zu müssen. Die rückwärtige Erschließung einzelner Grundstücke kann nur über die im Bebauungsplan ausgewiesene öffentliche Verkehrsfläche (Stichwege, Wohnwege) erfolgen.

Durch vertragliche Regelung mit der Stadt werden dem neuen Grundeigentümer die jeweilig erforderlichen Ausbaumaßnahmen der Wegeflächen einschl. der Erschließungseinrichtungen (Entwässerung) vorgegeben.

Diese Regelung zielt auf eine geordnete, den örtlichen Verhältnissen angepaßte, langfristige Erschließungsmöglichkeit ab, die Fehlinvestitionen einzelner Anlieger beim schrittweisen Ausbau der Wege ausschließen soll.

Der Zeitpunkt des Endausbaues der Stichwege ist abhängig vom Stand der Bebauung bzw. von der Bereitstellung der Mittel im Haushalt der Stadt zur Durchführung der notwendigen Erschließungsmaßnahmen. Er wird von der Stadt bestimmt.

Wegen der geringen Dimensionierung der Wendeplätze befahren Müllfahrzeuge diese Wohnwege nicht. Pkw können auf der festgesetzten Verkehrsfläche den Wendevorgang in einem Zuge durchführen.

Der Freiraum von 1,50 m Breite um den Wendeplatz wird in Form eines Fahrrechts zugunsten der Allgemeinheit auf den angrenzenden Grundstücken festgesetzt. Um den Anwohnern unzumutbar lange Wege beim Transport der Mülleimer zu den von der Müllabfuhr befahrenen Straßen zu ersparen, wird die Länge der Wohnwege auf max. 100 m begrenzt.

Die großen zusammenhängenden Parzellen mit einheitlichen Besitzverhältnissen östlich der Straße Am Schmeel, westlich des Wullgrasweges und nördlich des Sprungweges werden wegen der größeren Anzahl der Bauplätze durch Anliegerstraßen erschlossen und können von Müllfahrzeugen befahren werden. Die in Verlängerung der Anliegerstraßen und Wohnwege festgesetzten Verbindungswege machen zusammen mit den Wegen innerhalb der rückwärtigen Grünzüge das gesamte Planungsgebiet durchlässig für Radfahrer und Fußgänger. Kinder können abseits vom Straßenverkehr die Spielplätze erreichen.

## 2. Parkflächen

Die gem. Rd. Erl. d. Nds. Soz.Min. v. 5. 5. 1969 in Verbindung mit der RAST-E zu fordernden öffentlichen Parkflächen für den allgemeinen Verkehr (Besucher, Lieferanten und dergl.) sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ausgewiesen.

Im privaten Bereich müssen aufgrund des § 47 Niedersächsische Bauordnung Einstellplätze in solcher Anzahl und Größe zur Verfügung stehen, daß sie die vorh. oder zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und Besucher aufnehmen können.

3. Öffentlicher Personennahverkehr

Das Planungsgebiet wird durch die Pekollinie 12 befahren.

Die Streckenführung im Einzugsbereich ist aufgrund der geringen Wohndichte relativ aufwendig. Sie kann und muß heute noch nicht auf lange Sicht festgelegt werden. Die Entfernung zu den Haltestellen beträgt in äußersten Fällen bis zu 800 m.

4. Grünanlagen und Spielplätze

Zwischen den Straßen Am Schmeel und Wullgrasweg sowie zwischen Wullgrasweg und Dießelweg sind 10 m breite Grünanlagen festgesetzt. Die rückwärtigen Baugrenzen auf den angrenzenden Grundstücken sollen die Wirksamkeit des Grünzuges verstärken. Sie dienen der Gliederung und Durchgrünung der Baugebiete und der Führung von Fuß- und Radwegen.

Die im Südwesten des Planbereiches belegene als Grünanlage festgesetzte Fläche soll für das Wohngebiet durch entsprechende Maßnahmen, wie z. B. Aufforstung, zu einer der Erholung dienenden Parkanlage gestaltet werden.

Südlich des bereits vorh. Sportplatzes wird zusätzlich eine Grünfläche festgesetzt. Sie ermöglicht langfristig eine Erweiterung des Sportgeländes.

Die gemäß Niedersächsischem Gesetz über Spielplätze erforderlichen Spielplätze für Kleinkinder sind auf den Baugrundstücken anzulegen.

Spielplätze für Kinder sind in ausreichender Größe festgesetzt.

5. Kindergärten, Schulen

In Krusenbusch besteht z. Z. ein Überangebot an Kindergartenplätzen. Auch im Hinblick auf die geplante Verdichtung der Wohngebiete dürfte der Bedarf für absehbare Zeit gesichert sein. Die Grundschule Krusenbusch-Dießelweg und das Schulzentrum Kreyenbrück decken den Schulplatzbedarf ab. Auch unter Berücksichtigung des prognostizierten Einwohnerzuwachses kann davon ausgegangen werden, daß die Versorgung für den Grundschulbereich und den Sekundarbereich gesichert ist.

6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom ist sichergestellt.

Die Entwässerung der im Planbereich liegenden Grundstücke soll im Trennsystem erfolgen. Dabei erhält der Schmutzwasserkanal Anschluß an das Zentralklärwerk. Die Regenwasserkanäle werden auf den Drielaker Kanal als Vorflut ausgerichtet.

V. Soziale Maßnahmen

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die im Planbereich und in den angrenzenden Gebieten wohnenden oder arbeitenden Menschen zu erwarten.

VI. Grunderwerb, Kosten der Durchführung

Der zur Durchführung des Bebauungsplanes erforderliche Grunderwerb soll in freier Vereinbarung erworben werden. Führen diese Verhandlungen nicht zum Erfolg, wird auf die gesetzlichen Möglichkeiten nach dem Bundesbaugesetz zurückgegriffen.

Die überschläglich ermittelten Kosten, die bei der Durchführung des Bebauungsplanes entstehen, gliedern sich wie folgt:

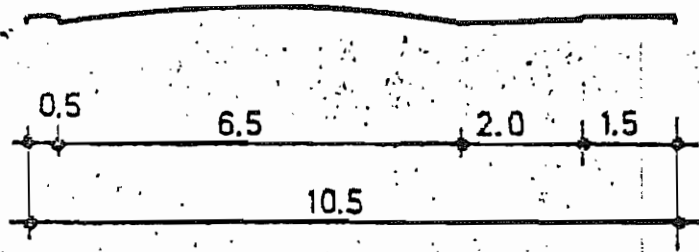
Planstraßen	4.730.000,-- DM
Öffentliche Fuß- und Radwegverbindungen	290.000,-- DM
Am Schmeel	1.080.000,-- DM
Sprungweg	1.650.000,-- DM
Wullgrasweg	990.000,-- DM
Dießelweg	1.080.000,-- DM
Wasserzug Nr. 17	155.000,-- DM
Grünanlagen	600.000,-- DM
Spielplätze	245.000,-- DM

Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen.

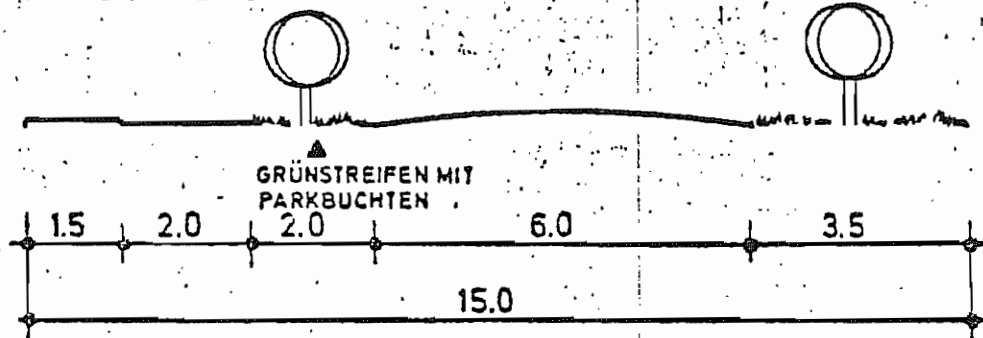
Der von der Stadt zu tragende Anteil beträgt 2.243.000,-- DM.

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

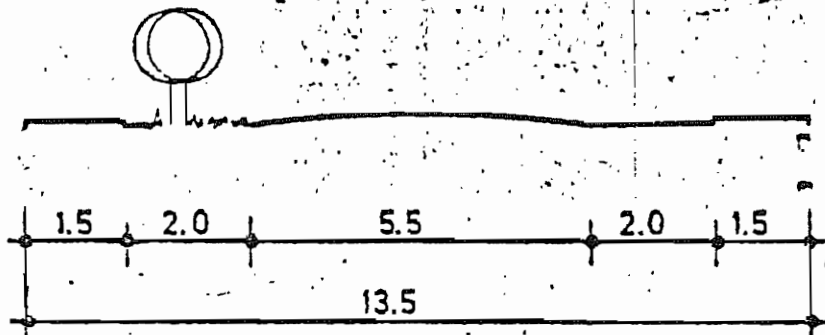
QUERPROFILE- VORSCHLÄGE. KEINE FESTSETZUNGEN



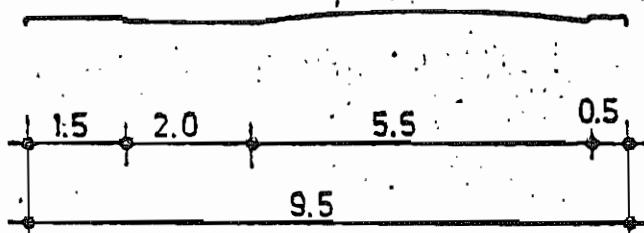
AM SCHMEEL



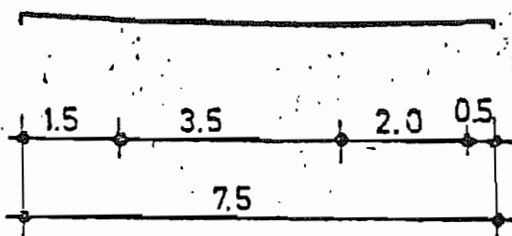
SPRUNGWEG



WULLGRASWEG, DIESELWEG



ANLIEGERSTRASSEN



WOHNWEGE (ÖFFENTL.)