Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb)

über den Bebauungsplan Nr. 463 für Flächen zwischen Sandweg und Herrenweg.

Innerhalb des Planbereiches liegen u. a.:
Der Sandweg mit den südwestlich angrenzenden Grundstücken von Haus Nr. 134 bis 186,
die noch unbebauten Flächen nordöstlich und südöstlich vom Rosenbohmsweg,
die rückwärigen Grundstücksteile Warnsweg Nr. 63 bis 73,
der Herrenweg mit den nordöstlich angrenzenden Grundstücken von Haus Nr. 127 bis zum Hayengraben
und die Flächen im Bereich der Einmündung des Herrenweges in die Bremer Heerstraße.

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. 463" 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 I (WA I)

a) Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nicht störenden 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 - gem. § 12 BauNVO
5. Räume für freie Berufe - gem. § 13 BauNVO
6. Nebenanlagen - gem. § 14 BauNVO

Die Ausnahmebestimmungen des § 4 Abs. (3) Ziff. 1 - 6 BauNVO sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

(2) Allgemeines Wohngebiet II (WA II)

a) Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
4. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf mit Ausnahme von Kraftfahrzeugen mit einem Eigengewicht über 3,5 t - gem. § 12 BauNVO
5. Räume für freie Berufe - gem. § 13 BauNVO,
6. Nebenanlagen - gem. § 14 BauNVO.

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

Die Ausnahmebestimmungen des § 4 Abs. 3, Ziffer 4 und 5, BauNVO sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

(3) Mischgebiet (Mi)

a) Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge - gem. § 12 BauNVO,
9. Räume und Gebäude für freie Berufe - gem. § 13 BauNVO,
10. Nebenanlagen - gem. § 14 BauNVO.

b) Ausnahmsweise können Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen zugelassen werden.

(4) Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung: Kindergarten

Zulässig sind:

1. Kindergarten,
2. Spielplätze,
3. Nebenanlagen - gemäß § 14 BauNVO,
4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen.

Die unter (1), (2), (3) und (4) aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen sind im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.
Dies gilt sinngemäß auch für die Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung baulicher oder sonstiger Anlagen innerhalb der festgesetzten Baugebiete.
Bei der Anwendung dieser Bestimmung dürfen nur städtebauliche Gesichtspunkte berücksichtigt werden.

§ 3

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

Ausnahmen:

Im Einzelfall kann von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme zugelassen werden. Die Grund- und die Geschoßflächenzahl dürfen dabei nicht überschritten werden.
Diese Ausnahme gilt nicht für die Bereiche, für die in der Planzeichnung "Z ohne Ausnahme" festgesetzt ist.

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

§ 4

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen - Straßen und Wohnwege - sind Garagen und Nebenanlagen gem. § 12 bzw. 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen (§ 14 (2) BauNVO) können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

§ 5

Zwischen Verkehrsfläche und Garagentor muß der Stauraum mindestens 5,00 m betragen.

Dies gilt auch für die Bereiche des Bebauungsplanes, für die an den Verkehrsflächen nicht überbaubare Grundstücksflächen mit einer geringeren Tiefe als 5,00 m festgesetzt sind.

§ 6

Festsetzungen, die dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft.

§ 7

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 19. 11. 1979

Fleischer
Oberbürgermeister

Wandscher
Oberstadtdirektor

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 des BBauG in der z. Zt. geltender Fassung mit Verfügung
vom 21.3.1980 Az. 309.6-21102-03/0-463
~~mit~~ / ohne Auflagen genehmigt worden.
Oldenburg, den 21. 3. 1980
Bez. Regierung Weser-Ems,
Im Auftrage:

BEZIRKSREGIERUNG WESER-EMS 109

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 463

für Flächen zwischen Sandweg und Herrenweg

Inhaltsverzeichnis:

I. Bisheriger Rechtszustand

II. Anlaß und Ziel der Planung

III. Inhalt des Planes

IV. Infrastruktur

V. Soziale Maßnahmen

VI. Bodenordnung, Grunderwerb und Kosten der Durchführung

I. Bisheriger Rechtszustand

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg sind von den Grundstücken innerhalb des Planbereiches nur einige Teilflächen am Sandweg, Herrenweg und Rosenbohmsweg als Bauflächen, und zwar als Kleinsiedlungsflächen dargestellt. Die übrigen bisher weitgehend landwirtschaftlich genutzten Flächen zählen zum Außenbereich.

Am 7. Mai 1973 hat der Rat der Stadt Oldenburg beschlossen, für die Flächen zwischen Sandweg und Herrenweg einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG aufzustellen.

Im Südosten grenzt an den Bebauungsplanbereich Nr. 463 der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 319 und im Nordwesten der Bebauungsplanentwurf Nr. 320.

Vorfluter für die Oberflächenentwässerung sind der Hayengraben (Gewässer II. Ordnung) und der vom Hayengraben abzweigende Stichgraben (Gewässer III. Ordnung). Für beide Gewässer gilt die entsprechende Satzung des Entwässerungsverbandes Wüsting.

II. Anlaß und Ziel der Planung

Der Entwurf zum Stadtteilentwicklungsplan Osternburg/Tweelbäke vom November 1978 (entspricht nicht § 1 (5) BBauG) und der Vorentwurf zum Flächennutzungsplan 1975 sehen die Flächen zwischen Sandweg und Herrenweg überwiegend als Wohnbauflächen vor. Eine Teilfläche am Herrenweg ist als Mischgebiet dargestellt. Die Grundstücke unmittelbar am Sandweg und am Herrenweg sind größtenteils bebaut. An dem südöstlichen Teil des Herrenweges befinden sich einige gewerblich genutzte Grundstücke.

Der vorliegende Bebauungsplan wurde aus den genannten Plänen entwickelt.

Ziele des Bebauungsplanes sind:

1. Festsetzung und Erschließung neuer Wohngebiete.
   Im Hinblick auf den von der Stadt prognostizierten Einwohnerzuwachs für 1985 um ca. 5.000 Einwohner für die Gesamtstadt wird es erforderlich, neue Wohngebiete auszuweisen. Es besteht vor allem ein Bedarf an Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser. Bezüglich einiger Grundstücke liegen bereits Bauanfragen vor.
   Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung und Erschließung der noch unbebauten Flächen zwischen Sandweg und Herrenweg geschaffen werden. Es handelt sich hier um Flächen, die unmittelbar an vorhandene Erschließungsstraßen anschließen.
   Ermöglicht werden soll eine lockere Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern.

2. Abgrenzung der Wohngebiete zu den gewerblich genutzten Grundstücken am südöstlichen Herrenweg.

3. Sicherung einer größeren öffentlichen Grünfläche mit Kinderspielplätzen und Schaffung einer Grünwegverbindung zwischen Herrenweg und Sandweg. Diese Verbindung ist Teil einer übergeordneten Grünraumverbindung vom Müllwerksgelände in Kreyenbrück entlang des Drielaker Sees durch das Blankenburger Holz über die Huntebrücke nach Bornhorst.

III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 24.2 ha. Diese Gesamtfläche gliedert sich in:

	Grundstücksfläche in qm	Geschoßfläche in qm	WE vorh.	WE gepl.
1. Bauflächen				
a. Allgemeines Wohngebiet I WA I	ca.121.000	ca.48.400	7	ca.200
b. Allgemeines Wohngebiet II WA II	ca. 37.700	ca.18.850	ca.25	ca.40
c. Mischgebiet MI	ca. 26.600	ca.16.500		
d. Flächen für den Gemeinbedarf Kindergarten	ca. 3.000	ca. 1.200		
2. Verkehrsflächen				
a. Straßenverkehrsflächen	ca. 28.600			
b. Rad- und Fußwegverbindungen	ca. 1.700			
3. Grünflächen	ca. 15.600			
4. Wasserwirtschaftliche Flächen/ Hayengraben u. Stichgraben	ca. 7.800			

Geplante Nutzung

Die Bauflächen zwischen Sandweg und Herrenweg werden größtenteils als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das entspricht der am Sandweg und Herrenweg bereits vorhandenen Nutzung und Bebauung.
In dem neu zu erschließenden Allgemeinen Wohngebiet I (WA I) sollen mit Rücksicht auf die Wohnruhe Schank- und Speisewirtschaften und die nach der Baunutzungsverordnung § 4 Abs. (3) Ziffer 1 bis 6 ausnahmsweise möglichen Nutzungen nicht zugelassen werden.
Um in diesem neuen Wohngebiet (WA I) eine lockere Wohnbebauung - Wohnen im Grünen - zu gewährleisten, werden nicht überbaubare Grundstücksflächen eingeplant. Ferner wird hier eine 1-geschossige Bauweise festgesetzt.

Die Grundstücke und Flächen am südöstlichen Herrenweg werden entsprechend der vorhandenen Nutzung als Mischgebiet festgesetzt.

Inmitten des Wohngebietes südöstlich vom Rosenbohmsweg setzt der Bebauungsplan eine größere öffentliche Grünfläche mit Kinder- und Ballspielplätzen fest. Aber auch innerhalb der Grünanlagen sollen Spielmöglichkeiten geschaffen werden.
Es ist beispielsweise beabsichtigt, hier u. a. einen Rodelberg anzulegen. Diese Spielplätze dienen nicht nur den Kindern aus dem Bebauungsplanbereich Nr. 463, sondern mit diesen Plätzen soll auch der Spielplatzbedarf für die angrenzenden Baugebiete abgedeckt werden. (U. a. für Bebauungsplanbereich Nr. 320.)

Mit der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche - Zweckbestimmung Kindergarten - angrenzend an die öffentliche Grünfläche sollen die Flächen für die Errichtung eines Kindergartens gesichert werden.

Erschließung

Erschlossen wird das neu ausgewiesene Bauland über ein Erschliessungssystem, bestehend aus Wohnwegen, Stichstraßen und Erschließungsstraßen.
Die Erschließungsstraßen münden auf den Sandweg und den Herrenweg.
Sandweg und Herrenweg haben die Bedeutung von anbaufähigen Sammelstraßen. Die Bemessung der ausgewiesenen Verkehrsflächen ermöglicht die Anlegung einer zweispurigen Fahrbahn mit beiderseitigen Rad- und Fußwegen. Die Einplanung der Radwege geschieht in erster Linie im Hinblick auf den Schülerverkehr.
Den vorliegenden Regelquerprofilen für den Sandweg und den Herrenweg hat der Bauausschuß des Rates der Stadt Oldenburg bereits im Juli 1978 zugestimmt.

Auf die Anlegung einer zügig zu befahrenden Erschließungsstraße zwischen Sandweg und Herrenweg wird im Hinblick auf die Wohnruhe bewußt verzichtet. Um keinerlei Anreize für ein Durchfahren des Wohngebietes zu geben, sind auf der Verbindungsstrecke zwischen dem zum Sandweg orientierten Teil und dem am Herrenweg liegenden Bereich verkehrsberuhigende Maßnahmen geplant.

Um zu verhindern, daß die Erschließung der gewerblich zu nutzenden Flächen über die Planstraße C erfolgt, sind Zu- und Abfahrten für den gewerblichen Verkehr von der Planstraße C in das Mischgebiet nicht zulässig. Das Mischgebiet ist zum Herrenweg bzw. zur Bremer Heerstraße zu erschließen. Die Planstraßen sollen den Charakter ruhiger Wohnstraßen erhalten.

Wohnwege, die am Ende nicht über einen Wendeplatz mit einem Durchmesser von mindestens 18 m verfügen, werden zur Abfallsammlung nicht befahren. Die Abfallbehälter müssen bis an die Wohn- bzw. Erschließungsstraßen gebracht werden.

Die öffentliche Grünfläche inmitten des Wohngebietes ist von den Erschließungsstraßen und über Wohnwege von allen Seiten zu erreichen.

Der Entwurf des Stadtteil-Entwicklungsplanes Osternburg/Tweelbäke sieht in Nordsüdrichtung eine Grünraumverbindung vom Müllwerksgelände in Kreyenbrück über die Huntebrücke nach Bornhorst vor.
Diese übergeordnete Grünverbindung verläuft durch den Bebauungsplanbereich Nr. 463. Sie führt durch die öffentliche Grünfläche und streckenweise auch über Wohnstraßen. An den Wohn- und Erschließungsstraßen im Zuge dieser Grünverbindung wurden Grün- und Pflanzstreifen angeordnet.

Für die Reinigung und Unterhaltung des Hayengrabens (Gewässer II. Ordnung) wird an der Nordwestseite des Hayengrabens ein Geländestreifen als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Unterhaltungsweg" ausgewiesen. Diese Fläche befindet sich bereits im Eigentum der Stadt Oldenburg. Auf Veranlassung des Entwässerungsverbandes wird für die Unterhaltung des Wasserzuges in dem Bereich mit der schmäleren Verkehrsfläche zusätzlich ein Streifen der Baugrundstücke als mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche festgesetzt.

Im Bebauungsplan werden auch die erforderlichen Verkehrsflächen für die geplante neue Anbindung des Herrenweges an die Bremer Heerstraße festgesetzt. Die neue Anbindung ist gegenüber vom Eylersweg vorgesehen. Ein Ausbau der vorhandenen Verbindung neben dem Hause Bremer Heerstr. 169 soll nicht erfolgen, da wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ein Versetzen der Einmündungen um ca. 30 m nicht zu vertreten ist.
Es ist geplant, die vorhandene Verbindung zu gegebener Zeit als öffentliche Verkehrsfläche aufzuheben. Sie soll in Zukunft nur noch den anliegenden Gebäuden und Grundstücken als Zuwegung dienen. Dabei ist beabsichtigt, den Weg an der Bremer Heerstraße für den Kfz.-Verkehr zu schließen. Im Rahmen der späteren Ausbauplanung soll jedoch noch im einzelnen geprüft werden, ob und inwieweit den direkten Anliegern die Zufahrt zur Bremer Heerstraße gestattet werden kann.

Umwelt

Die Bebauung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen bedeutet immer einen Eingriff in die vorhandene Umwelt.
Ein großer Teil der Flächen wird überbaut und bepflastert.
Der Boden wird versiegelt.

Diesen negativen Folgen für die Umwelt steht der Bedarf an Bauflächen und hier vor allem an Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser gegenüber.

Der vorliegende Bebauungsplan trifft verschiedene Festsetzungen, die den Eingriff in die Umwelt mindern und damit zur Erhaltung und Verbesserung der Wohnumwelt beitragen. Zu nennen sind in diesem Zusammenhang folgende Maßnahmen:
Festsetzung einer großen öffentlichen Grünfläche, Grün- und Pflanzstreifen an den Wohnstraßen im Zuge der Grünraumverbindung, Erhaltung vorhandener Bäume, niedrige bauliche Ausnutzung: GRZ 0,3, eingeschossige Bauweise, Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen und damit zusammenhängende Garten- und Freiflächen.
In dem Allgemeinen Wohngebiet I (WA I) ist eine lockere Bebauung (Einfamilienhäuser mit Gärten) vorgesehen.

Die neuen Wohnbauflächen sind keinen nennenswerten Immissionen wie Lärm, Staub und Abgase ausgesetzt.

IV. Infrastruktur

Das Plangebiet ist über den Sandweg, den Herrenweg und die Bremer Heerstraße mit dem städtischen Verkehrsnetz verknüpft. Die bereits erwähnten Grünwege verbinden das Wohngebiet u.a. mit dem Naherholungsraum Tweelbäker See.
Buslinien des öffentlichen Personennahverkehrs befahren den Sandweg und die Bremer Heerstraße.

Die Versorgung mit Wasser, elektrischer Energie und Gas wird sichergestellt.
Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das öffentliche Kanalnetz.
Das Oberflächenwasser soll über Regenwasserkanäle dem Hayengraben zugeleitet werden.
Grundlage für die Schmutzwasserkanalisation und Oberflächenentwässerung sind der Generalentwässerungsplan Teil A: Abwasserbeseitigung und Teil B: Oberflächenentwässerung.

Die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 463 gehören zum Einzugsbereich der Grundschule Bremer Heerstraße. Der Schulplatzbedarf in der Sekundarstufe I wird durch das Schulzentrum Osternburg und durch die Innenstadtgymnasien und in der Sekundarstufe II durch die Innenstadtgymnasien und die Berufsbildenden Schulen abgedeckt.
Ein Schulkindergarten befindet sich auf dem Gelände der Grundschule Drielake.

Am Steenkenweg hat die evangelisch-lutherische Kirchengemeinde Osternburg einen Spielkreis für Kinder im Vorschulalter eingerichtet.
In dem Entwurf zum Kindergartenentwicklungsplan wird vorgeschlagen, innerhalb des Planbereiches einen Standort für

einen Kindergarten zu sichern. Durch die Festsetzung einer entsprechenden Gemeinbedarfsfläche wird die Möglichkeit für die Errichtung eines Kindergartens geschaffen.

Die Kinderspielplätze für Kleinkinder sind nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze auf den Baugrundstücken von den Eigentümern anzulegen und zu unterhalten.
Für die größeren Kinder sind in der öffentlichen Grünfläche Spielplätze festgesetzt. Hier sollen u. a. auch Ballspielplätze entstehen.

Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sind im wesentlichen an der Bremer Heerstraße und vereinzelt auch am Sandweg angesiedelt.

V. Soziale Maßnahmen

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die im Planbereich und in den angrenzenden Gebieten wohnenden und arbeitenden Menschen zu erwarten. Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

VI. Bodenordnung, Grunderwerb und Kosten der Durchführung

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 Bundesbaugesetz zurückgegriffen.

Eine Umlegung ist nicht vorgesehen.

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

Neue Erschließungsstraßen (Grunderwerb, Straßenbau, Beleuchtung, Kanalisation und Wasserversorgung)	ca.	3.502.000,-- DM.
Öffentliche Grünfläche	ca.	795.000,-- DM.
Wasserzug (Hayengraben)	ca.	30.000,-- DM.

Die Kosten für den auf lange Sicht geplanten Endausbau der Straßen Sandweg, Herrenweg und Bremer Heerstraße betragen, wenn man die z. Zt. geltenden Preise zugrundelegt, ca. 1.950.000,-- DM. Es handelt sich hier um die Teilstrecken der genannten Straßen innerhalb des Planbereiches.

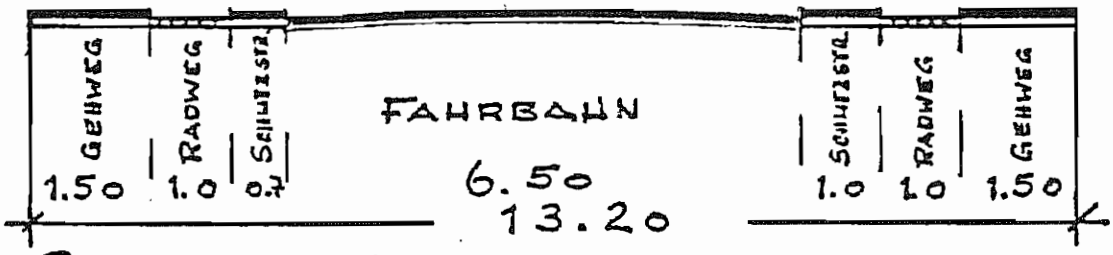
Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen.

Der von der Stadt zu tragende Anteil beträgt ca. 2.324.000,-- DM.

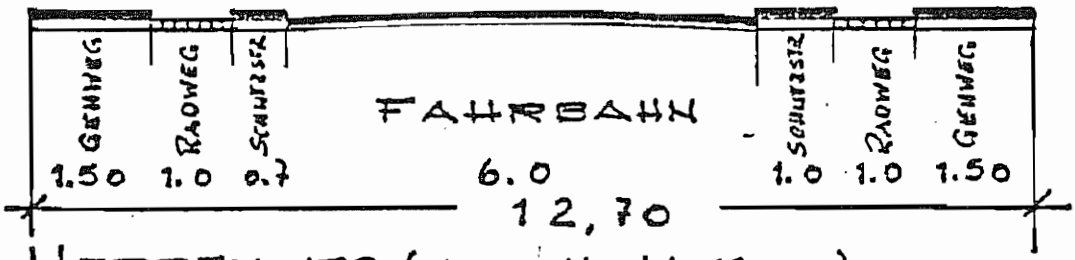
Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel kann zu gegebener Zeit aus dem städtischen Haushalt erwartet werden.

QUERPROFILE ZUM BEB'PLAN NR. 463

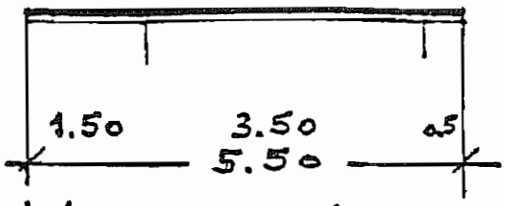
(VORSCHLAG! KEINE FESTSETZUNGEN)



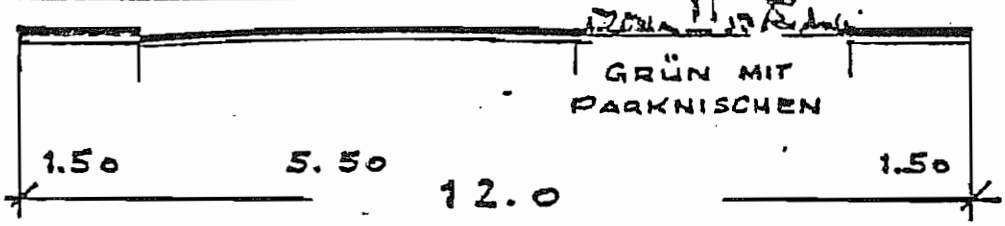
SANDWEG (VORH. 11.0 bis 13.0 m)



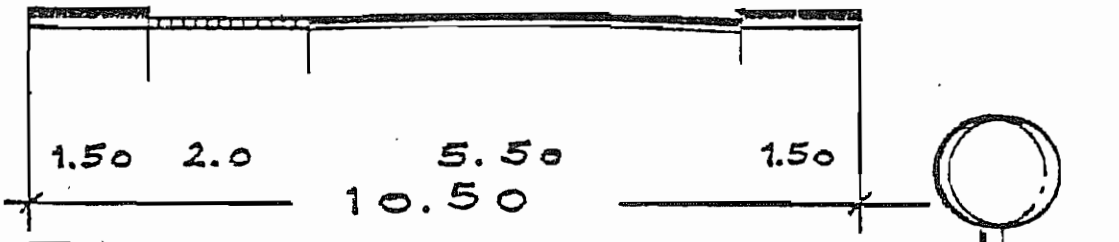
HERRENWEG (VORH. 11.0 bis 13.0 m)



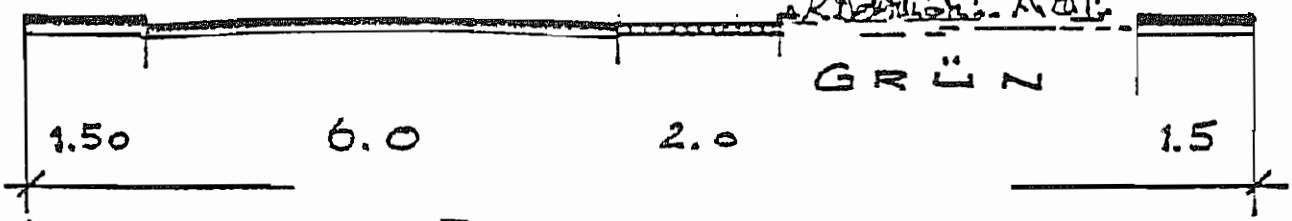
WOHNWEGE (BEFAHRBAR)



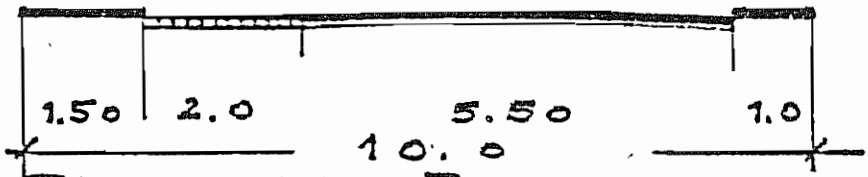
ROSENBOHMSWEG (VORH. 12.0 m)



PLANSTR.-A, B, C



PLANSTR. – D



PLANSTR. – E

29. 9. 78