Satzung der Stadt Oldenburg

über den B e b a u u n g s p l a n N r. W-471 B für Flächen zwischen Hundsmühler Straße, Sodenstich, Wilhelm-Raabe-Straße, Wittebäke und Westfalendamm.

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i. d. F. vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), geändert durch Art. 9 Nr. 1 Vereinfachungsnovelle v. 03.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und durch Art. 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht v. 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i. d. F. vom 22. Juni 1982 (Nds. GVBl. S. 229), hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) diesen Bebauungsplan W-471 B, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

§ 1

Das im Geltungsbereich liegende Bauland wird festgesetzt als:

(1) Reines Wohngebiet (WR)

a) Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Stellplätze und Garagen - gem. § 12 BauNVO,
3. Räume für freie Berufe - gem. § 13 BauNVO,
4. Nebenanlagen - gem. § 14 BauNVO.

Die Ausnahmebestimmungen des § 3 Abs. (3) BauNVO sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

(2) Allgemeines Wohngebiet I (WA I)

a) Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Stellplätze und Garagen - gem. § 12 BauNVO,
4. Räume für freie Berufe - gem. § 13 BauNVO,
5. Nebenanlagen - gem. § 14 BauNVO.

...

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

2. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke.

Die Ausnahmebestimmungen des § 4 Abs. (3) Ziff. 1, 2, 4, 5 u. 6 BauNVO sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

(3) 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 - 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 nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke.

Die Ausnahmebestimmungen des § 4 Abs. (3) Ziff. 4, 5 und 6 BauNVO sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

(4) Mischgebiet (MI)

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 - gem. § 12 BauNVO
9. Gebäude und Räume für freie Berufe - gem. § 13 BauNVO
10. Nebenanlagen - gem. § 14 BauNVO

Die Ausnahmebestimmung des § 6 Abs. (3) BauNVO ist nicht Bestandteil dieser Satzung.

(5) Gewerbegebiet (GE) und eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

a) Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile und Belästigungen zur Folge haben können,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Stellplätze und Garagen - gem. § 12 BauNVO,
5. Gebäude und Räume für freie Berufe - gem. § 13 BauNVO,
6. Nebenanlagen - gem. § 14 BauNVO.

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen das Wohnen nicht wesentlich stören.

(6) Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung: Anlagen für kirchliche Zwecke
- Gemeindezentrum -

a) Zulässig sind:

1. Kirche,
2. Gemeindesaal,
3. Jugendräume,
4. Kindergarten,
5. Pastorenwohnungen sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen,
6. Spielplätze,
7. Stellplätze und Garagen - gem. § 12 BauNVO,
8. Nebenanlagen - gem. § 14 BauNVO.

(7) Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung: Kindergarten

Zulässig sind:

1. Kindergarten,
2. Spielplätze,
3. Nebenanlagen,
4. Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen.

...

(8) Fläche für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung: Jugendfreizeitstätte

Zulässig sind:

1. Jugendfreizeitheim (Clubräume, Tonstudio, Werkräume usw.)
2. Bürgersaal,
3. Nebenanlagen - gem. § 14 BauNVO
4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen

(9) Sondergebiet für Tennisanlagen (SO)

a) Zulässig sind:

1. Tennisplätze,
2. Tennishallen,
3. Zur Tennisanlage gehörende Nebenräume und Anlagen,
4. Nebenanlagen - gem. § 14 BauNVO.

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Hausmeister- bzw. Platzwartwohnung,
2. Schank- und Speisewirtschaften,
3. Kegelbahnen.

Auf die allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen gemäß § 15 BauNVO wird hingewiesen.

§ 2

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

Im Einzelfall kann ausnahmsweise der Ausbau eines Dachgeschosses bis zu einem Vollgeschoß zugelassen werden. Die Grund- und Geschoßflächenzahl dürfen dabei nicht überschritten werden. Die Ausnahme gilt nicht für den Bereich mit" Z II ohne Ausnahme."

Der Ausbau des Dachraumes oberhalb des Dachgeschosses mit Wohn- und Aufenthaltsräumen ist nicht zulässig.

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

Zusätzliche Festsetzung:
Werden in dem allgemeinen Wohngebiet I (WA I) in den Bereichen mit einer zulässigen GFZ von 0,6 Gebäude beiderseits ohne seitliche Grenzabstände über alle Vollgeschosse durchgehend aneinander gebaut (Reihenhäuser), so ist für die betreffenden Mittelgrundstücke eine GFZ von 0,8 zulässig.

...

§ 3

Die Fußbodenhöhe des I. Vollgeschosses (Erdgeschoß) darf nicht höher als 0,60 m über der öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Ausnahmsweise können für Teile des I. Vollgeschosses - max. 50 % - Fußbodenhöhen bis 1,20 m über der öffentlichen Verkehrsfläche zugelassen werden.

Die Höhenfestsetzungen gelten jeweils über Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante Gehweg), gemessen mitten vor der Straßenansicht an der Grundstücksgrenze. Eine Abweichung bis zu 10 cm ist zulässig.

§ 4

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen - Straßen und Wohnwege - sind in einer Tiefe bis zu 5,00 m Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 12 bzw. § 14 (1) Baunutzungsverordnung nicht zulässig, ausgenommen davon sind die im Bebauungsplan festgesetzten Garagen und Gemeinschaftsgaragen. Ferner können bei verdichteten Wohnformen, wie Atrium-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern (Blocks), in den Wohngebieten (WR und WA) die erforderlichen Garagen und Stellplätze als Gemeinschaftsanlagen bis zu einem Abstand von 2,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zugelassen werden, wenn eine anderweitige Unterbringung auf den Grundstücken nicht möglich ist. In diesen Fällen muß zur Verkehrsfläche hin in voller Länge der Anlagen eine dichte Abpflanzung in 1,0 bis 1,5 m Höhe mit einer Hecke oder sonstigem Grün erfolgen.
Zufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche zu den Garagen und Stellplätzen sollen nicht breiter als 5,00 m sein.

Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen (§ 14 (2) Baunutzungsverordnung) können ausnahmsweise auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen 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. Das gilt insbesondere für die Bebauungspläne Nr. 288, 288 I 300 I und 386, die in Teilbereichen durch den Bebauungsplan Nr. W-471 B überdeckt werden.

...

§ 7

Die Satzung wird mit der Bekanntmachung ihrer Genehmigung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), 17.10.83

Dr. Niewerth
Oberbürgermeister

Wandscher
Oberstadtdirektor

-309.1-
Gestrichen auf Grund des Rücknahmeantrags der Stadt Oldenburg v. 13.8.84
Schiller

~~Der Bebauungsplan ist mit Verf. (AZ.: 309.1-21102/03000/471B~~ vom heutigen Tage ~~unter Auflagen / mit Maßgaben~~ gemäß § 11 in Verbindung mit § 6 Abs 2 bis 4 BBauG ~~genehmigt / teilweise genehmigt~~. Die kenntlich gemachten Teile sind ~~auf Antrag der Gemeinde vom ..... gemäß § 6 Abs. 3 BBauG~~ von der Genehmigung ausgenommen.

Oldenburg, den 05. JULI 1984
Bez. Reg. Weser-Ems
~~Im Auftrage~~

Der Bebauungsplan ist mit Verf. (Az.: 309.1-21102-03000/471B) vom heutigen Tage ~~unter Auflagen / mit Maßgaben~~ gemäß § 11 in Verbindung mit § 6 Abs 2 bis 4 BBauG ~~genehmigt / teilweise~~ genehmigt. Die kenntlich gemachten Teile sind ~~auf Antrag der Gemeinde vom ..... gemäß § 6 Abs. 3 BBauG~~ von der Genehmigung ausgenommen.

Oldenburg, den 30. SEP. 1985
Bez. Reg. Weser-Ems
Im Auftrage

Begründung zum Bebauungsplan Nr. W-471 B

für Flächen zwischen Hundsmühler Straße, Sodenstich, Wilhelm-Busch-Straße, Wittebäke und Westfalendamm

Inhaltsverzeichnis

1. Planaufstellung

2. Rahmenbedingungen
   2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse
   2.2 Landschaftliche Gegebenheiten

3. Anlaß und Ziel der Planung

4. Inhalt des Planes

   4.1 Flächenübersicht
   4.2 Bauflächen
   4.3 Emissionen - Immissionen
   4.4 Grünflächen
   4.5 Erschließung
   4.6 Kinderspielplatz

5. Infrastruktur

6. Soziale Maßnahmen

7. Bodenordnung, Grunderwerb und Kosten der Durchführung

8. Bisheriger Verfahrensablauf zum Bebauungsplan

Hat vorgelegen
05. JULI 1984
Bez.-Reg. Weser-Ems
Im Auftrage
Müller

1. Planaufstellung

Der Rat der Stadt Oldenburg hat am 21. Januar 1974 beschlossen, für den gesamten Bereich zwischen Hundsmühler Straße, Sodenstich, Marschweg und Westfalendamm einen Bebauungsplan aufzustellen.
Von 1974 datiert auch der Beschluß zur Änderung Nr. 118 des Flächennutzungsplanes. Inzwischen wurde jedoch der Flächennutzungsplan für die Gesamtstadt neu aufgestellt, festgestellt und 1981 von der Bezirksregierung Weser-Ems genehmigt.

Für den großen Bebauungsplanbereich wurden Nutzungs- und Erschließungskonzepte erarbeitet und am 14. November 1977 in einer öffentlichen Bürgerversammlung vorgestellt (vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a BBauG).

Im Rahmen der Ausarbeitung der verbindlichen Bauleitplanung wurde der große Bereich aus planungs- und verfahrenstech-

...

nischen Gründen in mehrere Einzelpläne aufgeteilt. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. W-471 B erfaßt den nördlichen zur Wilhelm-Busch-Straße/Wilhelm-Raabe-Straße und zur Hundsmühler Straße orientierten Bereich sowie den mittleren Teil mit dem Gelände der ehemaligen Müllkippe.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W-471 B ist in der Planzeichnung genau gekennzeichnet.

Für den östlichen, zum Marschweg gelegenen Teil gilt der inzwischen rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. W-471 A.

An den Bebauungsplan Nr. W-471 B grenzen ferner:

Im Norden - die Bebauungspläne Nr. 288, 288 I und 288 II für Flächen im Bereich Wilhelm-Busch-Straße/ Wilhelm- Raabe-Straße.

Im Westen - die Bebauungspläne Nr. 300 I, 386, 456 und der Bebauungsplanentwurf Nr. 489 für Flächen an der Hundsmühler Straße.

Im Südosten - der Bebauungsplan Nr. 462 für den Westfalendamm.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse

In dem alten Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg von 1960 waren nur die Flächen am Sodenstich bis zu einer Tiefe von ca. 70 m als Wohnbauflächen und die Flächen im Bereich des Kirchengrundstücks an der Hundsmühler Straße als Kleinsiedlungsflächen ausgewiesen.
Der neue Flächennutzungsplan von 1981 sieht in dem Bebauungsplanbereich Wohnbauflächen, gemische Bauflächen, gewerbliche Bauflächen und Grünflächen vor.

Im Bebauungsplan Nr. 456 aus dem Jahre 1974 sind die Verkehrsflächen der Hundsmühler Straße und im Bebauungsplan Nr. 300 I von 1967 u. a. die Baugrenzen entlang der Hundsmühler Straße festgesetzt.

2.2 Landschaftliche Gegebenheiten

Bei den noch unbebauten Flächen im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes handelt es sich um ursprünglich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Zum Teil werden sie noch heute als Weidefläche genutzt. Das Landschaftsbild wird hier durch vorhandene Baumgruppen und Baumreihen geprägt.

Der südliche Planbereich erfaßt die Flächen der ehemaligen Mülldeponie, die Anfang der siebziger Jahre geschlossen und mit Boden abgedeckt wurde. Durch natürliche Aussamung ist

...

diese Fläche inzwischen bewachsen.

3. Anlaß und Ziel der Planung

Anlässe für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:
1. Die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung und der Verkauf von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen an Bauinteressenten sowie
2. die Forderung der Bevölkerung, Sport- und Freizeitanlagen auf dem ehemaligen Schuttplatzgelände zu errichten.

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan (zunächst Entwurf Änderung Nr. 118 des Flächennutzungsplanes, danach neuer Flächennutzungsplan 1981 für die Gesamtstadt) entwickelt. Bei den Detailuntersuchungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ergab sich u. a. die Frage nach der konkreten Nutzung und Gliederung der Grünflächen, die hier bei der Großräumigkeit der Grünflächen unter dem besonderen Aspekt einer vielfältigen Nutzung (u. a. auch Spiel, Sport und Freizeitaktivitäten) gesehen werden mußte. Es wurden daher auch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für eine Jugendfreizeitstätte und die Festsetzung eines Sondergebiets für Tennisanlagen als Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan angesehen, auch wenn beispielsweise die Tennisanlage später nur dem Vereinssport dient. Siehe auch Begründung zu Pkt. 4.4.

Die Ziele des Bebauungsplanes sind:

a) Festsetzung neuer Bauflächen

Der Bebauungsplan Nr. W-471 B setzt die freien Flächen südlich der bebauten Grundstücke an Theodor-Fontane-Straße und Wilhelm-Busch-Straße zwischen Hundsmühler Straße und Wittebäke als Wohngebiete fest.
Die rückwärtige Grundstücksfläche eines Dachsteinwerkes an der Hundsmühler Straße ist als eingeschränktes Gewerbegebiet vorgesehen.

b) Planungsrechtliche Beordnung der vorhandenen Bauflächen

Für die bereits bebauten Flächen südlich vom Sodenstich und östlich der Hundsmühler Straße bestehen bisher keine verbindlichen Bebauungspläne.
Im vorliegenden Bebauungsplan sollen Art und Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden.

Die Festsetzungen werden weitgehend der vorhandenen Bebauung angepaßt.

c) Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche

Die südlich an dem neuen Wohngebiet angrenzenden z. Zt. noch landwirtschaftlich genutzten Flächen und das Gelände des ehemaligen Schuttplatzes sollen als öffentliche Grün-

...

fläche festgesetzt werden. Es ist beabsichtigt, diese Flächen für Sport- und Freizeitaktivitäten zu nutzen.
Ferner ist vorgesehen, innerhalb des Grüns die erforderlichen Flächen für eine Jugendfreizeitstätte und für eine Tennissportanlage auszuweisen.

4. Inhalt des Planes

4.1 Flächenübersicht

Der Bebauungsplan umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 32 ha.
Diese Gesamtfläche gliedert sich in:

	Grundstücks-fläche in qm	Geschoß-fläche in qm	WE vorh.	WE gepl.
Bauflächen				
Reines Wohngebiet WR	ca. 39.200	ca. 16.200		ca. 90
Allgemeines Wohngebiet WA I u. WA II	ca. 75.600	ca. 41.400	ca.30	ca.200
Mischgebiet MI	ca. 3.200	ca. 2.560		
Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe	ca. 27.300	ca. 19.100		
Gewerbegebiet GE	ca. 4.700	ca. 3.300		
Flächen für den Gemeinbedarf (Gemeindezentrum)	ca. 3.000	ca. 1.440		
Flächen für den Gemeinbedarf (Kindergarten)	ca. 3.200	ca. 1.280		
Flächen für den Gemeinbedarf (Jugendfreizeit-stätte)	ca. 6.000	ca. 1.200		
Sondergebiet (SO) (Tennis)	ca. 22.000	ca. 8.800		

...

Verkehrsflächen	
Straßenverkehrs-flächen	ca. 19.300
Parkplätze	ca. 2.500
Fuß- und Rad-wegverbindungen	ca. 6.300
Grünflächen	
Grünanlagen/Grünverbindungen	ca. 29.900
Kinderspielplätze	ca. 4.000
Sport und Spiel	ca. 67.700
Schutzflächen/Lärmschutzwall	ca. 6.000
Versorgungsanlagen	ca. 150

4.2 Bauflächen

Reine und allgemeine Wohngebiete
Die neuen Wohnbauflächen werden als reines und teilweise als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Sie stellen im Anschluß an die vorhandenen Wohngebiete am Sodenstich, an Theodor-Fontane-Straße, Wilhelm-Busch-Straße und Lessingstraße eine Abrundung der Wohnbauflächen dar.
Die dem eingeschränkten Gewerbegebiet zugewandten Wohngebiete sind wegen der möglichen Immissionen als allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Auch die Bauflächen um den Wendeplatz der verlängerten Wilhelm-Raabe-Straße mit dem anschließenden öffentlichen Platz (Bürgerplatz) werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit soll hier die Möglichkeit zur Errichtung von Läden und Dienstleistungsbetrieben für die Versorgung des Gebietes geschaffen werden.
Das allgemeine Wohngebiet gliedert sich in WA I und WA II. Das WA I betrifft die neuen Wohnbauflächen. Mit Rücksicht auf die Wohnruhe innerhalb dieses Gebietes sollen hier weitgehend die nach der Baunutzungsverordnung § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zugelassen werden. Aus dem gleichen Grunde sollen auch die lt. Baunutzungsverordnung im WA allgemein zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe hier im WA I nur ausnahmsweise zulässig sein.
Das WA II gilt für die bereits bebauten Grundstücke am Sodenstich.

Mischgebiet
In unmittelbarer Angrenzung an die Hundsmühler Straße ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Mischnutzung ein Mischgebiet festgesetzt. Das Mischgebiet an der Hundsmühler Straße ist auch weiterhin als Standort für Einzelhandels-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgesehen.

...

Maß der baulichen Nutzung
Mit dem Maß der baulichen Nutzung wird der Rahmen für die geplante Bebauung festgelegt. Die geplante Bebauung reicht vom freistehenden Ein- und Zweifamilienhaus über andere städtische Wohnformen (wie Stadthäuser, Reihenhäuser, Kettenhäuser usw.) bis zum mehrgeschossigen Wohnblock. Im einzelnen siehe Planzeichnung.

Gemeinbedarfsflächen
Die Grundstücke mit dem Gemeindezentrum der evangelischen Kirche und dem Kindergarten sieht der Bebauungsplan als Flächen für den Gemeinbedarf vor. Im einzelnen siehe Planzeichnung und Satzung.

Im südlichen Planbereich wird mit Hauptzugang über den Tegelkamp eine ca. 6.000 qm große Gemeinbedarfsfläche für eine Jugendfreizeitstätte festgesetzt. Diese Festsetzung geht auf den im März 1979 vom Rat der Stadt Oldenburg beschlossenen Jugendfreizeitstättenplan zurück, der für den Bereich Hundsmühlen eine Jugendfreizeitstätte vorsieht.
Gegen den zunächst vorgesehenen Standort am Nikolaikirchweg wurden während der 1. öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes zahlreiche Anregungen und Bedenken vorgebracht. Der Rat der Stadt Oldenburg hat daraufhin wegen der Nachbarschaft zu der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung beschlossen, die Jugendfreizeitstätte in den Bereich der Sportanlagen zu verlegen.
Für den neuen Standort spricht die Nähe zu den Sportanlagen und die Zuordnung zu dem geplanten Freizeitpark. Ferner ist hier im Vergleich zu dem Platz am Nikolaikirchweg die Entfernung zwischen der Freizeitstätte und der Wohnbebauung größer.
Bei der Gründung der Gebäude ist zu bedenken, daß die Fläche im Schüttbereich des ehemaligen Schuttplatzes liegt.

Gewerbegebiet
Die rückwärtigen, bereits gewerblich genutzten Grundstücksflächen des vorhandenen Dachsteinwerkes an der Hundsmühler Straße werden innerhalb des Plangebiets als eingeschränktes Gewerbegebiet und - in einer Teilfläche, die dem Kernbereich des Werksgeländes zuzurechnen ist - als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Einschränkung wird wegen der umliegenden Wohnbebauung erforderlich. Die Nutzungsstufung soll für das Werksgelände außerhalb des Plangebiets fortgesetzt werden. Es ist beabsichtigt, den Bereich der baulichen Anlagen zur Erhaltung der Existenzfähigkeit des Betriebes und zur Sicherung angemessener Entwicklungsmöglichkeiten als Industriegebiet mit Einschränkungen festzusetzen.

...

Sondergebiet für Tennisanlagen
Östlich des eingeschränkten Gewerbegebietes setzt der Bebauungsplan ein Sondergebiet für Tennissportanlagen fest. Auf einer Teilfläche von ca. 5.200 qm ist die Errichtung einer Tennishalle mit den erforderlichen Nebenanlagen möglich. Ausnahmsweise können auch Kegelbahnen, eine Schank- und Speisewirtschaft sowie eine Wohnung für den Hausmeister bzw. Platzwart zugelassen werden.
Da die geplanten Tennisanlagen zumindest teilweise innerhalb des Schüttbereiches des ehemaligen Schuttplatzes liegen, muß mit erhöhtem Gründungsaufwand gerechnet werden.

Die Anlage wird später dem Vereinssport dienen. Um eine möglichst harmonische Eingliederung der Tennisanlage in die Landschaft zu erreichen, sieht der Grünordnungsplan umfangreiche Bepflanzungen vor.

4.3 Emissionen - Immissionen

Lärmschutz
Bei der Abgrenzung und Gliederung der Bau- und Grünflächen spielt das vorhandene Dachsteinwerk eine wichtige Rolle. Eine Verlagerung dieses Betriebes innerhalb des Stadtgebietes scheidet wegen der erheblichen Investitionen auf dem jetzigen Betriebsgelände aus.
Um nun die geplante Wohnbebauung im nördlichen Teil des Planbereiches zu ermöglichen und gleichzeitig ein Weiterarbeiten des Betriebes in der bisherigen Form zu gewährleisten, werden Lärmschutzmaßnahmen und Abstandsflächen erforderlich. Die notwendigen Maßnahmen für das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ergeben sich größtenteils aus einem Gutachten des Instituts für Schall- und Wärmeschutz Prof. Dr. Werner Zeller vom April 1980, das im Auftrage der Stadt angefertigt wurde.

Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung werden entlang der möglichen Störzone ca. 15 m breite Schutzflächen gemäß § 9 Abs. (1) Ziffer 24 BBauG festgesetzt. Auf diesen Flächen ist ein bepflanzter 3,50 m hoher Lärmschutzwall vorgesehen.
Nach den Ergebnissen des Gutachtens kann bei der Errichtung des Lärmschutzwalles davon ausgegangen werden, daß bezüglich der Emissionen auf dem Gelände des Dachsteinwerkes ein ausreichender Schutz für die geplante nördlich

...

angrenzende eingeschossige Bebauung sichergestellt ist. Die Planungsrichtpegel für ein allgemeines Wohngebiet von nachts 40 dB (A) werden nicht überschritten.

Auch entlang der südlichen und südöstlichen Grenze des Betriebsgeländes ist in Verlängerung der genannten Schutzflächen in der öffentlichen Grünfläche ein begrünter Erdwall als Schutz und Abschirmung vorgesehen - Sichtschutz und Schutz vor Staub und dergl. -. Für den Schutzwall werden auch zwei kleinere Flächen des jetzigen Betriebsgeländes (Ecken des Grundstücks) in Anspruch genommen.

Weitere Festsetzungen, die sich aus dem Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ergeben, sind:
Öffentliche Grünfläche als Abstandsfläche und siedlungsgliederndes Grün zwischen dem Gewerbegebiet und den neuen Wohngebieten.
Gliederung des Gewerbegebietes. Der äußere Bereich des Betriebsgeländes, der in erster Linie als Lagerfläche genutzt wird, ist als eingeschränktes Gewerbegebiet eingeplant.
Gliederung der neuen Wohngebiete. In der Nachbarschaft zu dem eingeschränkten Gewerbegebiet werden allgemeine Wohngebiete festgesetzt.
Abstufungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung. Im südlichen Bereich sieht der Bebauungsplan nur eine eingeschossige Bebauung vor.

Wegen der Immissionen aufgrund des Verkehrs auf der Hundsmühler Straße wird bei der Errichtung von Wohngebäuden in den Wohn- und Mischgebieten entlang der Straße empfohlen, bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzunehmen.

<u>Mögliche Gasentwicklung auf dem ehemaligen Schuttplatz</u>
Im südlichen Teil des Planbereiches liegt eine ehemalige Müllkippe. Es muß davon ausgegangen werden, daß sich im Bereich der Schüttflächen durch biochemische Abbauprozesse Gase entwickeln - im wesentlichen Methangas -. Methangas wirkt schwach betäubend und verdrängt den Sauerstoff der Luft, so daß in geschlossenen Räumen Erstickungsgefahr besteht. Im Freien werden die Gaskonzentrationen soweit verdünnt, daß sie in der Regel nicht gefährlich werden.

Bei Planung und Durchführung von baulichen Maßnahmen sind die Fragen in Verbindung mit der Gasbildung und den Bodenverhältnissen im einzelnen zu prüfen. Eine jetzige Analyse im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist wenig sinnvoll, da spätere Bauvorhaben jeweils sehr spezielle Bedingungen aufweisen.

...

4.4 Grünflächen

Im Flächennutzungsplan 1981 sind die z. Zt. noch landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich der neuen Wohngebiete und das Gelände des ehemaligen Schuttplatzes als öffentliche Grünfläche dargestellt.
Diese große zusammenhängende Fläche für Spiel-, Sport- und Freizeitaktivitäten wird im vorliegenden Bebauungsplan weitgehend entsprechend der geplanten künftigen Nutzung und Gestaltung gegliedert. Im einzelnen siehe Planzeichnung und Beiplan.
Der Bebauungsplan setzt hier neben Grünanlagen, Kinderspielplatz und Sportplätzen auch, wie bereits erwähnt, östlich des Gewerbegebietes ein Sondergebiet für eine Tennissportanlage und am verlängerten Tegelkamp eine Gemeinbedarfsfläche für eine Jugendfreizeitstätte fest. Obwohl diese beiden Flächen mit ihren Bebauungsmöglichkeiten (Tennishalle und Jugendfreizeitstätte) planungsrechtlich als Bauflächen anzusehen sind, sollen sie aufgrund ihrer Nutzung in den Grünpark "Hundsmühler Höhe" integriert werden, denn diese Anlagen gehören zu dem vielfältigen Angebot an Sport- und Freizeitaktivitäten auf der Hundsmühler Höhe.

Auch im Bereich der Bauflächen sieht der Bebauungsplan Grünflächen (Grünanlagen) zum Beispiel als Grünverbindungen, als siedlungsgliederndes Grün und als Abstandsfläche vor.
Mitten durch die neuen Wohngebiete verläuft in Verlängerung der Annette-von-Droste-Hülshoff-Straße eine Grünverbindung zum Nikolaikirchweg und von da entlang des erwähnten Lärmschutzwalles zum geplanten Freizeitpark. Im größeren Zusammenhang gesehen ist dieses Grün ein Teilstück einer Verbindung zwischen den Anlagen an der Hausbäke und dem geplanten Freizeitpark.
Das Grün hat ferner die Aufgabe, die Baugebiete zu gliedern. Im Bereich des Lärmschutzwalles dient es auch als Abstandsfläche.
Innerhalb der Grünverbindungen sind Fuß- und Radwege geplant, die untereinander zu einem Wegenetz verbunden werden.

Spielplätze/Sportplätze

Im nördlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche in der Nähe der neuen Wohnbauflächen ist ein größerer Kinder-

...

spielplatz geplant. Weitere Spielmöglichkeiten ergeben sich auf den Rasenflächen innerhalb der Grünflächen.

Im südlichen Bereich sind Sport- und Ballspielplätze vorgesehen. Diese Rasenspielflächen sind sowohl für die Allgemeinheit als auch für den Vereins- und Betriebssport gedacht.

Schutzflächen

Nördlich und östlich der gewerblichen Bauflächen ist ein ca. 15 m breiter Geländestreifen als Schutzfläche mit Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt. Geplant ist hier ein 3,5 m hoher bepflanzter Erdwall als Voraussetzung für die neue Wohnbebauung. "Verursacher" der Lärmschutzmaßnahmen ist in diesem Falle das an den vorhandenen Gewerbebetrieb heranwachsende Wohngebiet.

Landschaftliche Elemente

Im Bebauungsplan werden erhaltenswerte Bäume und Baumgruppen gemäß § 9 (1) 25 BBauG als zu erhalten festgesetzt. Für den gesamten Planbereich wurde ferner ein Grünordnungsplan erstellt. Der Grünordnungsplan zeigt neben den erhaltenswerten vorhandenen Baumgruppen und Baumreihen das Begrünungskonzept der öffentlichen Grünfläche mit den Spiel- und Sportflächen, der Tennisanlage und der Jugendfreizeitstätte sowie den Wegeverbindungen. Die Begrünung und Bepflanzung muß im Zusammenhang mit den Nutzungsansprüchen erfolgen. In den Randzonen ist dagegen ein extensiver naturnaher Wuchs aus standortgerechten Gehölzen geplant.

4.5 Erschließung

Die Erschließung der neuen Wohnbauflächen erfolgt für den östlichen Teil über eine Stichstraße in Verlängerung der WilhelmRaabe-Straße zum Sodenstich und für den westlichen Teil über den Nikolaikirchweg zur Hundsmühler Straße.
Die beiden Stichstraßen sind durch ein Wohnwegenetz miteinander verbunden. Von dem Wohnwegesystem führen verschiedene Fuß- und Radwege in die öffentliche Grünfläche. Eingeplant ist auch die Anbindung über Fuß- und Radwege an den Sodenstich und an die Wilhelm-Busch-Straße.

Vor Kopf der verlängerten Wilhelm-Raabe-Straße sieht der Bebauungsplan eine platzartige Erweiterung der öffentlichen
Fläche vor. Hier soll eine Mehrzweckfläche, ein "Bürgerplatz" entstehen.
In den Wohngebieten werden durch Aufweitungen der Verkehrsfläche weitere Aufenthalts- und Kommunikationsplätze geschaffen. Diese öffentlichen Freiräume sollen u. a.

...

auch dazu beitragen, das Erscheinungsbild und den Wohnwert des neuen Baugebietes positiv zu beeinflussen.

An der verlängerten Wilhelm-Raabe-Straße ist ein größerer Parkplatz vorgesehen, der u. a. auch den Kleingärtnern der angrenzenden Anlage dienen soll.
Über einen Fußweg südlich des Parkplatzes gelangt man in die Kleingartenanlage.

Die Haupterschließung der Jugendfreizeitstätte, der Tennisanlage und der Sportplätze erfolgt über den Tegelkamp. Hier vom Tegelkamp erreichbar soll innerhalb der Grünfläche ein Parkplatz angelegt werden. Es ist beabsichtigt, den Parkplatz stark einzugrünen und zu den angrenzenden Baugebieten abzupflanzen. Dieser Parkplatz ist aber nicht nur für die Sportanlagen gedacht, sondern er soll auch der Allgemeinheit zur Verfügung stehen.
Die vorhandene Wohnanlage am Tegelkamp ist im übrigen so gestaltet (Orientierung der Wohnungen), daß die verkehrliche Mehrbelastung des Tegelkamps zumutbar ist.

Aus den umliegenden Baugebieten führen Fuß- und Radwege in die öffentliche Grünfläche zu den Spiel- und Sportplätzen. Dieses Fuß- und Radwegesystem verbindet auch die Baugebiete mit dem Gemeindezentrum, dem Kindergarten und der Jugendfreizeitstätte. Ferner ist die Verbindung der einzelnen Baugebiete am Marschweg, am Sodenstich und an der Hundsmühler Straße untereinander über diese Wege gegeben.

Die gewerblichen Bauflächen sind über das Werksgrundstück zur Hundsmühler Straße erschlossen.

4.6 Kinderspielplätze

Dem Spielbedürfnis der Kinder im Freien wird durch die Festsetzung eines Kinderspielplatzes innerhalb der Wohngebiete und durch die Schaffung von Spielmöglichkeiten in der öffentlichen Grünfläche in ausreichendem Maße entsprochen.

5. Infrastruktur

Mit der Hundsmühler Straße und dem Sodenstich ist die Anbindung des Planbereiches an das städtische Verkehrsnetz gegeben.

Die Versorgung mit Wasser, elektrischer Energie und Gas wird sichergestellt.
Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das öffentliche Kanalnetz.
Das Oberflächenwasser wird über Regenwasserkanäle sowie über die Wittebäke (öffentlicher Wasserzug Nr. 2) abgeleitet.
Grundlage für die Schmutzwasserkanalisation und Oberflächen-

...

entwässerung sind der Generalentwässerungsplan Teil A: Abwasserbeseitigung und Teil B: Oberflächenentwässerung. Der Ausbau der Wittebäke soll in Abschnitten erfolgen. Der erste Bauabschnitt von der Hausbäke bis einschließlich Sodenstich ist fertiggestellt. Ein weiterer Bauabschnitt von der Klaus-Groth-Straße bis zur Lessingstraße ist inzwischen fast fertig. Der letzte Abschnitt im Bereich der Klaus-Groth-Straße befindet sich in der Planung.

Die Deutsche Bundespost ist bereit, im Plangebiet ein Kabelfernsehnetz zu errichten und an das bereits vorhandene Netz in Eversten anzuschließen.

Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sind vereinzelt am Sodenstich und an der Hundsmühler Straße vorhanden. Der Versorgungsschwerpunkt liegt im Bereich der Hauptstraße in einer Entfernung von 1,0 bis 1,5 km. Auch die Innenstadt als Einkaufszentrum ist nur ca. 2,5 km entfernt.

Die nächstliegende Grundschule ist die Schule Hogenkamp. Die Orientierungsstufe und die Hauptschule befinden sich im Schulzentrum am Marschweg und die Realschule an der Brüderstraße. Bezüglich der weiteren Schulformen gehört der Planbereich zu den Einzugsgebieten der Innenstadtgymnasien.
Insgesamt liegen die genannten Schulen in zumutbarer Entfernung zu den Wohngebieten.

Innerhalb des Planbereiches an der Hundsmühler Straße befinden sich ein Gemeindezentrum und ein Kindergarten der evangelischen Kirchengemeinde Eversten.
Die Stadt plant die Errichtung einer Jugendfreizeitstätte auf der Gemeinbedarfsfläche im Bereich der Sportanlagen..

Der öffentliche Personennahverkehr befährt z. Zt. mit einer Buslinie Hundsmühler Straße, Bodenburgallee, Sodenstich und Hundsmühler Straße (Richtung Tungeln).
Die nächsten Bushaltestellen liegen in Fußwegentfernung zu den Baugebieten innerhalb des Planbereiches.

6. Soziale Maßnahmen

Für den Fall, daß sich die Verwirklichung des Planes nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der hier wohnenden Menschen auswirkt, wird die Stadt im einzelnen prüfen, ob und inwieweit sie diese Benachteiligungen durch soziale Maßnahmen, wie

- Gewährleistung von Übergangshilfen oder Stundung von Erschließungsbeiträgen,
- Hilfen bei der Neuordnung der Besitz- und Eigentumsverhältnisse,
- Übernahme der betroffenen Flächen und Gebäude und Entschädigung in Land oder Geld,
- Anbieten von geeigneten Ersatzflächen und -objekten,

...

- rechtliche und technische Beratung bei der Durchführung der Baumaßnahmen,

im Rahmen ihrer gesetzlichen Verpflichtungen mindern oder beseitigen kann.
Dieses wird nach eingehender Beratung und Erörterung mit den Betroffenen, erforderlichenfalls auch durch Maßnahmen nach § 13 a (2) BBauG, geschehen.

7. Bodenordnung, Grunderwerb und Kosten der Durchführung

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

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

Erschließungsstraße in Verlängerung der Wilhelm-Raabe-Straße (Grunderwerb, Straßenbau, Beleuchtung, Kanalisation)	ca.	411.000,-- DM
Erschließungsstraße abzweigend von der Hundsmühler Straße (Nikolaikirchweg)	ca.	401.000,-- DM
Erschließungsstraße in Verlängerung des Tegelkamps	ca.	501.000,-- DM
Wohnstraßen und Wohnwege	ca.	3.900.000,-- DM
Parkplätze	ca.	265.300,-- DM
Fuß- und Radwege	ca.	850.000,-- DM
Kinderspielplätze	ca.	445.000,-- DM
Öffentliche Grünfläche - Grünanlagen	ca.	1.040.000,-- DM
Öffentliche Grünfläche - Spiel u. Sport	ca.	1.190.000,-- DM
Schutzflächen - Lärmschutzwälle	ca.	303.000,-- DM
Ausbau der Wittebäke	ca.	100.000,-- DM

Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen.

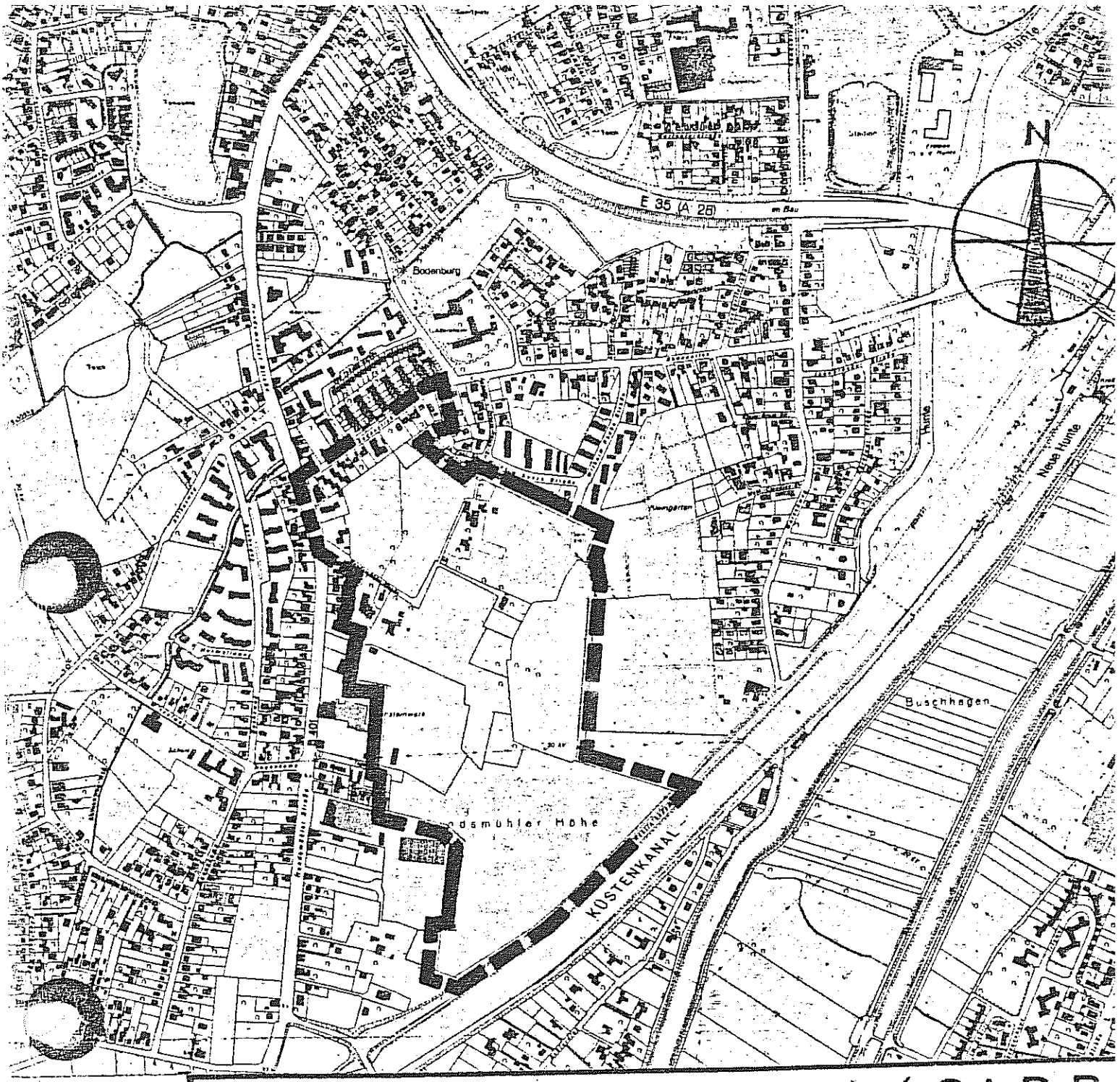
Der von der Stadt zu tragende Anteil beträgt ca. 4.817.000,-- DM.

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

...

8. Bisheriger Verfahrensablauf zum Bebauungsplan

21.01.1974	Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan W-471 Gesamtbereich zwischen Hundsmühler Straße, Sodenstich, Marschweg und Westfalendamm.
14.11.1977	Frühe Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a BBauG in Form einer Bürgerversammlung in der Grundschule Hogenkamp.
11.08.- 12.09.1980	1. öffentliche Auslegung gemäß § 2 a (6) BBauG.
29.12.1981- 28.01.1982	2. öffentliche Auslegung.
02.06.- 01.07.1982	3. öffentliche Auslegung.
20.06.- 05.08.1983	4. öffentliche Auslegung.



STADT OLDENBURG (O.LDB

DER OBERSTADTDIREKTO

STADTPLANUNGSAMT

AZ.: 6122.20-W-471 B

BLATT:

MASSSTAB: 1:10 000

UMGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

BEBAUUNGSPLANBEREICH NR. W— 471 B

BEARBEITET:	DATUM: 26.6.80	GENEHMIGT:	
GEZEICHNET:	DATUM:	AMTSLEITER:	DATUM:
GEPRÜFT:	DATUM:	DEZERNENT:	DATUM:
			DATUM:
— AMT —			
			DATUM:
— AUSSCHUSS — BESCHLUSS —			