

Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb)

betreffend den Bebauungsplan Nr. 476 für Flächen südlich der geplanten Nordtangente und westlich der Bahnlinie Oldenburg-Brake im Bereich Großer Kuhlenweg, Donnerschweer Straße, Brahmkamp und Waterender Weg

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. 476" 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 (WA 1)

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 - gem. § 12 BauNVO, ausgenommen sind Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 to sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge,
5. Räume für freie Berufe - gem. § 13 BauNVO,
6. Nebenanlagen - gem. § 14 BauNVO.

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,

- 2 -

2. Gartenbaubetriebe,
3. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlung und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Die Ausnahmebestimmungen des § 4 Abs. 3 Ziff. 1, 2 und 5 sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

(2) Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2)

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 - gem. § 12 BauNVO, ausgenommen sind Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 t sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge,
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,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

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

- 3 -

(3) 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 Verwaltung 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

Die Ausnahmebestimmungen des § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

(4) Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung: Anlagen für kirchliche Zwecke

Zulässig sind:

1. Kirche,
2. Gemeindesaal,
3. Jugendräume,
4. Kindergarten,
5. Pastorenwohnung sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen,
6. Spielplätze,

- 4 -

7. 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,
8. Nebenanlagen - gem. § 14 BauNVO.

(5) Grünflächen

Zweckbestimmung: Dauerkleingärten

Zulässig sind:

Garten- und Gerätehäuser bis zu einer Grundfläche von 16,00 qm.

Die unter (1), (2), (3), (4) und (5) 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 und Störungen ausgehen können, die nach 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 des festgesetzten Baugebietes.

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.

Ausnahme:

Im Einzelfall kann in den in der Planzeichnung ausgewiesenen Bereichen von der Anzahl der Vollgeschosse eine Ausnahme zugelassen werden. In diesem Fall darf die Geschosflächenzahl 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

Garagen und Stellplätze sind innerhalb der nichtüberbau-

- 5 -

baren Grundstücksflächen entlang der Verkehrsflächen nicht zulässig.

Zwischen Verkehrsfläche und Garagentor muß der Stauraum mindestens 5,0 m betragen.

§ 5

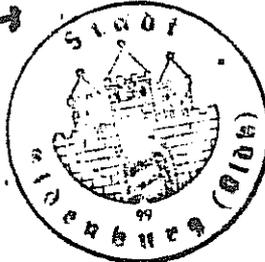
Festsetzungen, die dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft; insbesondere die Teilflächen der Bebauungspläne Nr. 178 und 475, soweit sie von diesem Bebauungsplan überdeckt werden.

§ 6

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 10.12.1979

Fleischer
Fleischer
Oberbürgermeister



Wandscher
Wandscher
Oberstadtdirektor

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 des BBauG in der z. Zt. geltender Fassung mit Verfügung

vom 28.11.1980 309.6-21102-03/11-476

mit/ ohne Auflagen genehmigt worden.

Oldenburg, den 28.11.1980

Bez.-Reg. Weser-Ems,



Begründung

betreffend den Bebauungsplan Nr. 476 - Großer Kuhlenweg/
Brahmkamp

Inhaltsverzeichnis:

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

I. Bisheriger Rechtszustand

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 476 ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche, gemischte Baufläche, Wohnbaufläche und im südlichen Teil als unverplanter Außenbereich dargestellt.

Der Rat der Stadt Oldenburg hat in seiner Sitzung am 6.3.78 beschlossen, den Flächennutzungsplan für Flächen im Bereich Großer Kuhlenweg/Brahmkamp zu ändern.

Der Bebauungsplan überdeckt Teilflächen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 178 und 475. Die Festsetzungen dieser Bebauungspläne werden in den überdeckten Bereichen außer Kraft gesetzt.

Der am 16.12.74 zum Bebauungsplan Nr. 476 gefaßte Aufstellungsbeschuß ist durch den Ratsbeschuß vom 06.03.1978 aufgehoben.

II. Anlaß und Ziel der Planung

Die bisher un bebauten Flächen zwischen Donnerschweer Straße, dem vorhandenen Gewerbegebiet, der Bundesbahnstrecke und den bebauten Grundstücken am Waterender Weg und Brahmkamp sind z.T. von der Stadt Oldenburg mit dem Ziel angekauft worden, hier Ersatz für die in der Trasse der sog. Nordtangente aufzugebenden Kleingärten zu schaffen.

Durch den Bau der sog. Nordtangente werden Grundstücks-teile des handwerklichen Betriebes Donnerschweer Straße 341 benötigt.

Um diesem Betrieb angrenzende Ersatzflächen zur Verfügung stellen zu können, ist es erforderlich, ein im Bebauungsplan Nr. 178 festgesetztes allgemeines Wohngebiet als Mischgebiet auszuweisen.

Durch Aufgabe der Planung der sog. kleinen Ostumgehung (BA-Beschluß vom 12.01.1978) ist die im Bebauungsplan Nr. 178 auf dem Grundstück Donnerschweer Straße 324) festgesetzte Verkehrsfläche zu ändern und als Mischgebiet auszuweisen.

III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 9,7 ha.

Diese Geländefläche gliedert sich in:

	Grundstücksfläche in qm	Geschoßfläche in qm
<u>1. Bauflächen</u>		
a) Allgemeines Wohngebiet I	34.600	13.800
b) Allgemeines Wohngebiet II	7.100	5.700
c) Mischgebiet (MI)	14.800	14.800
d) Flächen für den Gemeinbedarf	4.500	3.600
<u>2. Verkehrsflächen</u>		
Straßenverkehrsflächen	10.000	
<u>3. Grünflächen</u>		
a) Kleingartenflächen	22.300	
b) Ballspielplatz	2.100	
c) Kinderspielplatz	1.500	

Geplante Nutzung:

Die Flächen nördlich der Straßen Großer Kuhlenweg/Brahmkamp entlang der Donnerschweer Straße werden entsprechend ihrer jetzigen Nutzung und mit Rücksicht auf die von der Donnerschweer Straße und den Auf- und Abfahrten der Nordtangente ausgehenden Emissionen als Mischgebiet festgesetzt.

Die noch freie städtische Fläche südlich der Nordtangente zwischen dem Großen Kuhlenweg und Donnerschweer Straße ist in dem Bebauungsplan Nr. 178 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um hier dem handwerklichen Betrieb Donnerschweer Straße 341 Ersatzflächen für die von der Nordtangente benötigte Fläche zur Verfügung stellen zu können, ist es erforderlich, diese städtische Fläche als Mischgebiet festzusetzen.

Die Flächen entlang des Großen Kuhlenweges sind in dem Bebauungsplan Nr. 178 bereits als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzung soll weiterhin bestehen bleiben, weil das allgemeine Wohngebiet bereits tatsächlich vorhanden ist. Eine Erweiterung soll jedoch nicht erfolgen, weil die sogenannte Nordtangente als verkehrsreiche Straße in Hochlage unmittelbar diese Flächen tangiert.

Es wird davon ausgegangen, daß die Immissionsgrenzwerte für das allgemeine Wohngebiet durch die im Bebauungsplan Nr. 558 festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen nicht überschritten werden.

Das vorhandene Kirchengrundstück an der Donnerschweer Straße Ecke Brahmkamp und das Gemeindehausgrundstück am Brahmkamp werden entsprechend ihrer jetzigen Nutzung als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Die übrigen Flächen am Waterender Weg und Brahmkamp werden entsprechend ihrer jetzigen Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die eine Hälfte des Hausgrundstückes Brahmkamp Nr. 8 ist in dem Bebauungsplan Nr. 178 als Mischgebiet festgesetzt. Es wird jetzt zusammen mit der anderen Hälfte entsprechend seiner Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der vom Rat beschlossene Kleingartenplan der Stadt Oldenburg stellt für den Bereich III (Donnerschweer/Ohmstede) einen Fehlbedarf von ca. 6,0 ha Kleingartenfläche fest.

Ein Teil des Bedarfs ist durch Fortfall der Kleingärten entstanden, die in der Trasse der sog. Nordtangente liegen. Um hierfür Ersatz zu schaffen, werden die von der Stadt Oldenburg erworbenen, im Planbereich zwischen Donnerschweer Straße, dem vorhandenen Gewerbegebiet, der Bundesbahnstrecke, dem Waterender Weg und den bebauten Grundstücken am Brahmkamp belegenen Grundstücke einschl. kleinerer, noch im Privateigentum befindlicher Flächen als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kleingarten festgesetzt.

Eine neue funktionsfähige Dauerkleingartenanlage sollte gemäß dem Entwurf eines Runderlasses des Niedersächsischen Sozialministers v. Dez. 77 mit einer Gesamtfläche von ca. 2,5 ha ausgewiesen werden.

Um diese Größe annähernd zu erreichen und damit die Anlage in Funktion und Ausstattung entsprechend angelegt werden kann ist es erforderlich, die private, bisher landwirtschaftlich genutzte rückwärtig belegene Fläche des Flurstücks 1035/334, als Dauerkleingarten festzusetzen.

Eine Fuß- und Radwegverbindung, die östlich der Eisenbahnstrecke vorhanden, dann auf dem Waterender Weg die Eisenbahn kreuzt und durch die Kleingartenanlage in Richtung Großer Kuhlenweg geplant ist, verbindet die Siedlungsräume mit dem freien Landschaftsraum.

Ein nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz zu fordernden öffentlicher Kinderspielplatz wird im Bereich des Kleingartengeländes ausgewiesen.

Die erforderlichen privaten Einstellplätze sind auf den Grundstücken vorhanden bzw. können auf den Grundstücken geschaffen werden.

Öffentliche Parkflächen für den allgemeinen Verkehr (Besucher, Lieferanten und dergl.) sind in ausreichender Anzahl in der ausgebauten Straße Brahmkamp vorhanden bzw. sind in den anderen Straßen geplant.

Wertvolle vorhandene Bäume werden zwecks Erhaltung des Ortsbildes und des Stadtklimas als zu erhalten festgesetzt.

Der Bebauungsplanbereich liegt in der Schutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Oldenburg - Donnerschwee. Für dieses Gebiet gelten die Beschränkungen der mit Wirkung vom 01.07.1973 in Kraft getretenen Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage I der Stadt Oldenburg.

IV. Infrastruktur

1. Erschließung

Das Bebauungsplangebiet ist durch die Donnerschweer Straße, den Großen Kuhlenweg, den Brahmkamp und den Waterender Weg voll erschlossen. Neue öffentliche Erschließungsstraßen sind nicht geplant.

Für die im Planbereich vorhandenen Straßen werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen. Der Brahmkamp ist fertig ausgebaut und erhält nur an der Einmündung Donnerschweer Straße einen neuen Anschluß.

Für den Waterender Weg ist im Bereich des Grundstücks Haus-Nr. 43 eine Abtretung zur Verkehrsfläche erforderlich.

Der Große Kuhlenweg ist in dem Bebauungsplan Nr. 178 mit einer Breite von 19,5 m festgesetzt. Da sich durch die sog. Nordtangente ein anderes verkehrsplanerisches Konzept ergeben hat, wird die Breite auf 15,0 m reduziert so daß jetzt Abtretungen zur Verkehrsfläche in wesentlich geringerem Umfang erforderlich werden.

Die Donnerschweer Straße ist in dem Bereich durch die Bebauungspläne Nr. 178 und 475 mit einer Regelbreite von 21,7 m bzw. 21,5 m festgesetzt. Auch hier ergibt ein neues verkehrsplanerisches Konzept eine Verminderung des Profils, so daß jeweils nur noch von den Grundstücken der Bonifatius-Kirche und der Haus-Nr. 325, 333 und 337 ca. 1,00 m Abtretung zur Verkehrsfläche erforderlich werden.

Die Erschließung des Gebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt durch die Linie 10 über die Donnerschweer Straße und durch die Linie 4 über die Donnerschweer Straße, Großer Kuhlenweg, mit Haltestellen im Bereich der Kreuzung Donnerschweer Straße/Großer Kuhlenweg.

2. Ver- und Entsorgung

Eine ausreichende Versorgung mit Wasser, Gas und elektrischem Strom ist vorhanden.

Die Entwässerung erfolgt durch den vorhandenen Mischwasserkanal im Großen Kuhlenweg, durch vorhandene Schmutz- und Regenwasserkanäle im Brahmkamp und Waterender Weg sowie durch den zur Zeit im Bau befindlichen Schmutzwasserkanal in der Donnerschweer Straße nördlich des Brahmkampes. Genaue Einzelheiten sind dem für den Planbereich gültigen Entwässerungsplan und den technischen Angaben sowie den Erläuterungen zu entnehmen.

3. Private Dienstleitungen und Einzelhandel

Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sind an der Donnerschweer Straße, dem Großen Kuhlenweg und dem Trommelweg vorhanden.

4. Erziehungs- und Bildungseinrichtungen

Die Grundschule Donnerschwee und das Schulzentrum "Am Flötenteich" (Sekundarstufe I und II) decken den Schulplatzbedarf ab.

Kindergartenplätze sind in den Kindergärten am Brahmkamp (katholisch) und am Großen Kuhlenweg (evangelisch) ausreichend vorhanden.

Sportstätten stehen bei der Schule Donnerschwee und dem Schulzentrum "Am Flötenteich" zur Verfügung.

V. und

VI. Soziale und bodenordnende Maßnahmen

sind nicht erforderlich.

VII. Grunderwerb, Kosten der Durchführung

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

Die Kosten der Maßnahmen, die alsbald zur Verwirklichung des Bebauungsplanes im Plangebiet und im angrenzenden Bereich getroffen werden müssen, betragen überschläglich:

Erwerb und Ausbau der Kleingartenanlage	862.000,-- DM
Erwerb und Ausbau des Ballspielplatzes	93.000,-- DM
Erwerb und Ausbau des Kinderspielplatzes	134.000,-- DM
Waterender Weg von Donnerschweer Straße bis Eisenbahnstrecke	642.000,-- DM
Großer Kuhlenweg von der Donnerschweer Straße bis sog. Nordtangente	373.000,-- DM

Der Brahmkamp ist endgültig ausgebaut.

Die Donnerschweer Straße wird in dem Teilstück zwischen der sog. Nordtangente bis Kreuzung Großer Kuhlenweg im Zusammenhang mit dem Bau der Nordtangente zum Teil ausgebaut. Die Kosten dafür sind in dem Bebauungsplan Nr. 475 angegeben.

Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungrechtlichen Bestimmungen.

Der von der Stadt zu tragende Anteil beträgt ca. 1.657.000,--

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel kann aus dem Haushalt erwartet werden.