

Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb)

betreffend den Bebauungsplan Nr. 480 A für Flächen zwischen Lindenstraße, rückwärtiger Grenze der von der Milchstraße erschlossenen Grundstücke, Donnerschweer Straße und rückwärtiger Grundstücksgrenze der nordöstlich der Willersstraße gelegenen Parzellen.

---

Aufgrund des § 6 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in Verbindung mit dem § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1 und § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung - BauNVO) vom 26. Juni 1962 (Bundesgesetzblatt I, Seite 429) in der Neufassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I, Seite 1763) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan Nr. 480 A" ist Bestandteil dieser Satzung.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist auf der Planzeichnung festgesetzt.

§ 2

Das im Geltungsbereich liegende Bauland wird festgesetzt als:

(1) Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
4. Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf - gemäß § 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 - gemäß § 13 BauNVO.
6. Nebenanlagen - gemäß § 14 BauNVO.

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

(2) Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (WB)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
3. sonstige Gewerbebetriebe,
4. Geschäfts- und Bürogebäude,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke.

Nutzung 2 - 5 ist nur in den Erdgeschossen zulässig; in den Obergeschossen sind nur Wohnungen - gemäß § 4 a, Abs. 4, Ziffer I BauNVO zulässig.

Die Ausnahmebestimmungen des § 4 a, Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

(3) Fläche für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung: Berufsbildende Schule III

Zulässig sind:

1. Schulgebäude,
2. Werkstätten,
3. Sporthallen,
4. sonstige den Schulzwecken dienende Gebäude und Anlagen.

Die unter (1), (2) und (3) 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.

Dieses gilt sinngemäß auch für die Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung baulicher und 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.

§ 4

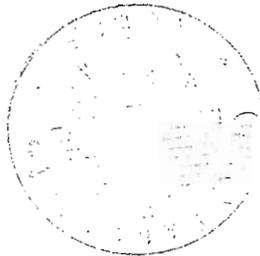
Festsetzungen, die dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft.

§ 5

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg, den 5. 6. 1978

*Fleischer*  
Fleischer  
Oberbürgermeister



*Wandscher*  
Wandscher  
Oberstadtdirektor

**GENEHMIGT**  
NACH § 11 DES BUNDESBAUGESETZES  
IN DER FASSUNG DES GESETZES VOM  
18.8.1976 (BGBl. I, S. 2276) GEMÄSS  
VERFOGUNG VOM 11. 12. 1978  
Bezirksregierung  
Weser - Ems  
OLDENBURG, DEN 11. 12. 1978  
Im Auftrage:

*Grebe*



Begründung

betreffend den Bebauungsplan Nr. 480 A

Berufsbildende Schule III

Inhaltsverzeichnis:

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

I. Bisheriger Rechtszustand

Das Gebiet ist laut Flächennutzungsplan von 1960 nördlich der Donnerschweer Straße mit Ausnahme des Berufsschulgeländes als Wohnbaufläche ausgewiesen. 1975 und 1976 wurde für dieses Gebiet ein städtebaulicher Rahmenplan und eine Standortuntersuchung für die Berufsbildenden Schulen II und III aufgestellt.

Standortwahl und Planung der Berufsbildenden Schulen wurden in einem offenen Gutachterverfahren durchgeführt und durch den Rat der Stadt beschlossen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes, entsprechend der geplanten Nutzung ist eingeleitet worden.

II. Anlaß und Ziel der Planung

a) Allgemeine städtebauliche Situation

Aus dem Entwicklungsplan der Innenstadt sind einige Aussagen zu entnehmen. Das gesamte Gebiet vom östlichen Bahnhofsbereich bis nach Ohmstede wird als strukturschwach dargestellt. Dies wird nicht verursacht durch auffallende Abweichungen in der Einwohner- und Sozialstatistik, sondern es besteht eine "allgemeine Strukturschwäche". Durch den Bau der Eisenbahn und des Ausbesserungswerks ist eine spezielle Situation hinter dem Bahnhof entstanden.

Aus den Strukturuntersuchungen für die Innenstadt Oldenburg ist zu entnehmen, daß dieses Gebiet zu einem Bereich gehört, der als einziger Stadtteil innerhalb der Umgehungsstraße eine Bevölkerungszunahme in der Periode von 1967 - 1974 zu verzeichnen hat. Die Einwohnerdichte beträgt etwa 70 EW/ha bei einer Belegungsdichte von 4 EW/WE.

- 2 -

Ziel ist es, die Wohnzone Donnerschwee - Ohmstede zu erhalten. Eine größere Anzahl von Wohnungen weist einen ständig sinkenden Ausstattungsstandard auf. Gemessen an heutigen Bedürfnissen ist deren Zustand und Ausstattung als unbefriedigend und somit als modernisierungsbedürftig zu bezeichnen. Größere Bereiche sollten in das Modernisierungsprogramm aufgenommen werden.

Das Wohnumfeld wird durch den zunehmenden ruhenden Verkehr erheblich gestört. Wohnnahe Spiel- und Kommunikationszonen müssen den parkenden Kraftfahrzeugen weichen.

Durch das Einführen von verkehrsberuhigten Zonen können die Wohnbereiche attraktiver gestaltet werden.

Beispiel



Vorhandene Straßenraumsituation



Nach der Umgestaltung .....

Für die Wohnbereiche sind kaum öffentliche Grün- und Spielanlagen vorhanden. Viele private Nutzgärten sind in einem verwilderten Zustand. Mit der Zeit entstandene Baulücken werden als Lager- oder Parkfläche mißbraucht.

Durch die Aufstellung dieser Bauleitpläne soll eine Strukturverbesserung eingeleitet werden. Größere öffentliche Investitionen zugunsten der Berufsschulen ermöglichen eine generelle Infrastrukturverbesserung. Zwischen der Willersstraße und der Schäferstraße soll die Berufsbildende Schule III untergebracht werden, während die jetzige Berufsbildende Schule II allmählich auf ein Grundstück südlich der Donnerschweer Straße verlagert werden soll.

b) Fließender und ruhender Verkehr

Das Untersuchungsgebiet wird zur Zeit im Bereich der Donnerschweer Straße durch den "innerörtlichen Durchgangsverkehr" erheblich belastet. Für die angrenzende Wohnbebauung sind oft unmittelbare und nach Vornorm DIN 18005 unzulässige Lärmeinwirkungen festzustellen. Eine erhebliche Verkehrsentslastung und damit auch eine Abnahme des Lärmpegels wird durch den Bau der Umgehungsstraße, BAB und Nordtangente erreicht werden (rd. 40 %).

Durch die Ansiedlung beider Berufsschulen entsteht ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 1.000 Kfz/Tag und 2.400 Fahrräder/Tag.

Das künftige Erschließungssystem muß so entwickelt werden, daß eine zusätzliche Belastung der Wohnbereiche vermieden wird. Auch müssen die Wohnstraßen Linden-, Willers- und Schäferstraße von dem ruhenden Verkehr, der durch die Berufsschulen hervorgerufen wird, weitgehend entlastet werden.

Durch die günstige Situierung der Berufsschulen zum Bahnhof und deren regionale Bedeutung müssen gute Anbindungen zur Bundesbahn und der öffentliche Nahverkehr entwickelt werden. Die fußläufige Anbindung über die Brücke zum Hauptbahnhof muß weitergeführt werden. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr soll durch günstige Situierung von Haltestellen gewährleistet werden.

c) Grünflächen und Spielplätze

Innerhalb des Bebauungsplanbereichs sind keine öffentliche Kinderspielplätze und unzureichend öffentliche Grünflächen vorhanden. Für die im Bebauungsplan Nr. 480 A (rd. 2.300 qm zulässige Geschoßfläche) festgesetzten Wohngebiete müssen die nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz zu fordern den Spielflächen geschaffen werden.

Da der umliegende Bereich diesbezüglich auch unterversorgt ist, ist vorgesehen, auf dem zwischen Bürgerstraße, Lindenstraße und Klosterstraße gelegenen Gelände (Anton-J. Becker) eine größere zentrale Spielfläche anzulegen. Eine entsprechende Beordnung soll im Rahmen des noch aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 488 erfolgen.

III. Inhalt des Planes

In dem Bereich zwischen Schäfer- und Willersstraße ist zur Zeit noch die Berufsbildende Schule II untergebracht. Diese immisionsintensiven Berufsfelder sollen verlagert werden. Auf dem Gelände westlich der Weser-Ems-Halle wird die o. g. Schule neu angesiedelt.

Die Berufsbildende Schule III wird in den Gebäuden an der Willersstraße untergebracht.

Durch diese Nutzung werden die umliegenden Wohnbereiche wesentlich weniger durch Immissionen belastet. Auch der Motorisierungsgrad dieser Einrichtung ist bedeutend geringer, so daß eine Verringerung des Parkbedarfs im direkten Bereich zu erwarten ist. Bei komplettem Ausbau der Berufsbildenden Schule III wird ca. 5.700 qm des Schulgrundstücks bebaut sein. Die vorgesehene Bruttogeschoßfläche beträgt ca. 14.600 qm und wird festgesetzt als Fläche für den Gemeinbedarf, GRZ/GFZ 0,6/1,0.

Wenn die von der Schule ausgehenden Emissionen das zulässige Maß für die angrenzenden Wohn- und Mischgebiete überschreiten, müssen sie durch Abschirmung oder bauliche Vorkehrungen auf das zulässige Maß reduziert werden.

Diese Schule soll in Zukunft von ca. 1.285 täglich anwesenden Schülern und von 84 Lehrern besucht werden. Bei einem Motorisierungsgrad von 30 % der Schüler und 80 % der Lehrer ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von ca. 170 PKW zu rechnen. Die notwendigen Parkplätze werden auf dem Schulgrundstück anstelle des eingeschossigen Nebengebäudes direkt westlich der Willersstraße untergebracht.

Auch der Fahrrad- und Mopedstand wird zentral auf dem Schulgrundstück angelegt.

Die Schule soll hauptsächlich über die Lindenstraße erschlossen werden. Gegenüber der jetzigen Situation wird sich der Ziel- und Quellverkehr zu und von der Schule reduzieren (geringerer Motorisierungsgrad).

Um die Befahrbarkeit der Donnerschweer Straße nicht weiter zu erschweren und den Wohnbereich zu beruhigen, ist die Willersstraße vom Kfz-Verkehr nur von der Lindenstraße her zu befahren. Das Straßenprofil ist mit 5,50 m Fahrbahn und 2 x 1,50 m Fußweg festgesetzt. Vor der Schule ist ein Wendepunkt  $\varnothing$  18,00 m + 1,50 m Schutzstreifen vorgesehen. Der zwischen Wendepunkt und Donnerschweer Straße gelegene Teil der Willersstraße bildet die fußläufige Verbindung zu der Berufsschule II. Sie wird als verkehrsberuhigt gemäß § 9, (1), Ziff. 11 BBauG festgesetzt. Für Notfahrzeuge soll eine Überfahrt von und zur Donnerschweer Straße durch entsprechende Maßnahmen ermöglicht werden.

Da beide Schulen als selbständige Einheiten aufgebaut werden, wird ein häufiges Überqueren der Donnerschweer Straße vermieden. In Verlängerung der Willersstraße wird eine Druckampel installiert.

Der Radverkehr soll über die Lindenstraße und Donnerschweer Straße abgewickelt werden, wobei auch die verkehrsberuhigten Zonen von den Radfahrern benutzt werden können.

Die Donnerschweer Straße wird z. Zt. befahren von den Buslinien 4, 6 und 10. Da ca. 35 % der Schüler auf dieses Verkehrssystem angewiesen sind, wird eine Verbesserung der Lage der Haltestellen zur Berufsbildenden Schule angestrebt.

Die Nordost-Seite der Willersstraße ist im Hinblick auf die vorhandene Bebauung und unter Berücksichtigung der vorhandenen und der zu erwartenden Immissionen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt (§ 4 BauNVO). Die Hauptgebäude sind auf einer 13,00 m tiefen, überbaubaren Fläche zu errichten;

eine zweigeschossige Bauweise ist hier erlaubt. Eingeschossige Erweiterungen können auf einem 8,00 m breiten Streifen hinter den Hauptgebäuden erstellt werden. Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 650 qm sind 260 qm der Fläche und 520 qm Bruttogeschoßfläche bebau-  
bar.

Die Schäferstraße wird durch einen besonderen Charakter bestimmt. In den Grundzügen ist hier ein überwiegend einheitlicher Haustyp entwickelt worden. Meistens steht das Haus mit dem Giebel zur Straße und besteht aus drei oder vier Fensterachsen sowie aus einem Voll- und einem Dachgeschoß; die öfter vorkommenden Schrägkammern sind typisch. Dieser Haustyp ist bekannt unter dem Namen "Oldenburger Hundehütte". Der Bestand soll weitgehend gesichert werden. Neubauten und Erweiterungen müssen jedoch ermöglicht werden.

Die Fassaden mit ihren eklektizistischen Dekorationselementen sowie die Zäune der Vorgärten, versehen mit gleichen Stilelementen, prägen den Charakter dieser Wohnstraße. Einige Gebäude bestehen aus zwei Vollgeschossen und einem vierseitigen, flach geneigten "Pyramidendach"; dieser Haustyp ist eine Weiterentwicklung der "Hundehütte".

Das Gesamtbild der Schäferstraße soll gesichert werden. Die beschriebene Bauweise soll wegen ihrer besonderen städtebaulichen und baugestalterischen Ansicht und zur Wahrung ihrer Eigenart zwingend festgesetzt werden.

Folgende Regelungen und Festsetzungen sind hierfür erforderlich

- a) Eine Unterschreitung der Grenzabstände, gemäß § 13 BauNVO ist hier notwendig (Traufgassenbebauung). Die Häuser parallel der Straßenbegrenzungslinie dürfen nur zwischen 9 und 13,5 m breit sein; die seitlichen Abstände zum benachbarten Gebäude zwischen 2 und 6 m.
- b) Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist vorgegeben.
- c) Beidseitig der Schäferstraße sind vordere Baulinien ausgewiesen.
- d) An der östlichen Seite ist eine zwei- und eingeschossige Bauweise mit 19,00 m bzw. 7,50 m Bautiefe festgesetzt.
- e) An der westlichen Seite ist eine zweigeschossige Bauweise mit einer Bautiefe von 19,50 m und einer eingeschossigen Bauweise mit einer Bautiefe von 7,50 m festgesetzt.

Die Einschränkungen der Überbaubarkeit sind notwendig, um die Unterschreitung der Grenzabstände bei dieser verdichteten Bauweise zu kompensieren. Darüber hinaus soll an der östlichen Seite der Schäferstraße durch die nicht überbaubare Fläche unter Berücksichtigung der Schule eine gegenseitige Beeinträchtigung herabgemindert werden.

Die rückwärtige Bebauung der Grundstücke in der Schäfer- und Donnerschweer Straße ist nach diesen Gesichtspunkten nicht zu vertreten. Die Gebäude genießen Bestandsschutz; Erweiterungen sind jedoch nicht zu gestatten. Die Schäferstraße wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, gemäß § 9 Abs. 1, Ziff. 11 BBauG als Wohnstraße mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen festgesetzt. Die privaten Stellplätze sind über die Wohnstraßen erreichbar, der Bedarf an öffentlichen Stellplätzen wird im Straßenraum nachgewiesen.

Der zur Zeit vorhandene Ausbau der Straße (4,50 m Fahrbahn und 2 x 1,50 m Fußweg) kann zunächst erhalten bleiben. Das bestehende Kopfsteinpflaster mit dem Klinkerpfad in der Mitte und die Anordnung einer "optischen Schwelle" (Pflasteränderung mit Signalwirkung) im Bereich der Einmündung der Donnerschweer Straße dürfte eine Verkehrsberuhigung gewährleisten. Später können die Bordsteine entfernt werden und ein Ausbau der Straße mit Parknischen, Bäumen und Kinderspielzonen erfolgen.

Die Grundstücke an der östlichen Seite der Schäferstraße haben eine durchschnittliche Größe von 640 qm, davon 256 qm überbaubar (GRZ 0,4) sind und die maximale Bruttogeschoßfläche 512 qm (GFZ 0,8) betragen kann.

Für die im Bebauungsplanbereich nördlich der Donnerschweer Straße gelegenen Grundstücke wird ein besonderes Wohngebiet festgesetzt (§ 4 a, Abs. 1 BBauG). In diesem Bereich sind einige Handwerksbetriebe mit Werkstätten angesiedelt (Donnerschweer Straße 61, 69 und 79), während in den übrigen Gebäuden sowie in allen Obergeschossen gewohnt wird.

Die o. g. Festsetzung entspricht weitgehend dem Bestand; sie dient vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, soweit diese mit der besonderen Eigenart des Gebietes und der Wohnnutzung zu vereinbaren sind.

Für die Erweiterung der Berufsbildenden Schule III werden Streifen der Grundstücke mit den Hausnummern 69, 71, 73 und 75 benötigt. Es ist vorgesehen, daß in dem noch zu errichtenden Bauabschnitt der Schule der allgemeine Unterricht untergebracht werden soll. Die angrenzenden Grundstücke können aus immissionstechnischen und baurechtlichen Gründen bei dieser Festsetzung nicht bis zur Grundstücksgrenze überbaut werden, so daß hier eine nicht überbaubare Fläche festgesetzt wurde.

Weiter sind aus o. g. Gründen in den Obergeschossen der Gebäude nur Wohnungen gemäß § 4 a, Abs. 4, Ziff. 1 BauNVO zulässig.

IV. Infrastruktur

V. Bodenordnung und Sozialplanung

Für die Durchführung der Baumaßnahme "Berufsbildende Schule" werden rückwärtige Teile der Grundstücke Donnerschweer Straße 69, 71, 73, 75 und 79 benötigt.

Soweit sich der Bebauungsplan bei seiner Verwirklichung nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände des durch die planungsrechtlichen Festsetzungen Betroffenen, insbesondere im wirtschaftlichen und sozialen Bereich, auswirkt, werden soziale Maßnahmen im Rahmen des § 13 a BBauG entwickelt, eingeleitet und durchgeführt.

Folgende Grundsätze für soziale Maßnahmen sind zu beachten:

1. Die Stadt informiert, soweit es erforderlich ist, die Betroffenen (Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Nutznießer) über die direkten Auswirkungen der Planung.
2. Es werden, sobald und soweit es erforderlich ist, mit den von der Verwirklichung unmittelbar Betroffenen Vorstellungen entwickelt, wie die nachteiligen Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können.
3. Bei der Erörterung der Maßnahmen zum Sozialplan mit den unmittelbar Betroffenen werden die Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse sowie die Lebensalter, soziale Verpflichtungen und örtliche Bindungen berücksichtigt.
4. Die Stadt wird, soweit es erforderlich ist, den Betroffenen bei deren eigenen Bemühungen - nachteilige Auswirkungen zu vermeiden oder zu mildern - helfen. Insbesondere werden bei Wohnungswechsel Ersatzwohnungen bzw. Vermittlungshilfe angeboten.
5. Den unmittelbar Betroffenen wird die Stadt bei eventuellen Neubauabsichten, soweit erforderlich, bei der Beschaffung von Ersatzgelände behilflich sein.
6. Müssen Wohnungen aufgrund öffentlicher baulicher Maßnahmen geräumt werden, so sind bei der eventuellen Wiedervergabe dieser renovierten Wohnungen vorrangig bisherige Bewohner zu berücksichtigen.

7. Bei Aussiedlung und Umzug von Betrieben ist die Stadt Oldenburg bezüglich der Ausschöpfung von Hilfsmitteln zur Verlagerung von Betrieben behilflich. Auch wird bei Beschaffung von Ersatzgelände Unterstützung angeboten.
8. Sind die Betroffenen nach ihren persönlichen Lebensumständen nicht in der Lage, Empfehlungen und anderen Hinweisen der Stadt zur Vermeidung von Nachteilen zu folgen oder diese zu nutzen oder sind aus anderen Gründen weitere Maßnahmen der Stadt erforderlich, werden von der Stadt weitere geeignete Maßnahmen geprüft.

Nach der Erörterung mit den unmittelbar Betroffenen wird die Stadt über die voraussichtlich in Betracht kommenden Maßnahmen, unter Beachtung der Grundsätze 1 - 8 und ihren Verwirklichungsmöglichkeiten, einen Sozialplan aufstellen.

#### VI. 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 zur Verwirklichung des Bebauungsplanes im Plangebiet und im angrenzenden Bereich getroffen werden müssen, betragen überschläglich:

Willersstraße rd..300.000,-,-.DM

Erwerb der Grundstücke einschl. der Gebäude im Bereich der Gemeinbedarfsflächen rd..466.000,-,-. DM

Eine Umgestaltung der Schäferstraße ist z. Zt. noch nicht beabsichtigt.

Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsmäßigen Bestimmungen.

Der von der Stadt zu tragende Anteil beträgt

rd..570.000,-,-.DM

Die Bereitstellung der Mittel kann aus dem Haushalt erwartet werden.