

## Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb)

betreffend den Bebauungsplan Nr. 495 für Flächen zwischen der Edewechter Landstraße und dem Sandfurter Weg.

-----

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. 495" ist Bestandteil dieser Satzung.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist auf der Planzeichnung festgesetzt.

### § 2

Das im Geltungsbereich liegende Bauland wird festgesetzt als:

#### Allgemeines Wohngebiet

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

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

Die oben aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen sind im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage und Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen. Sie sind insbesondere unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die für die Umgebung nach der Eigenart des Gebietes unzumutbar sind.

Dies gilt sinngemäß auch für die Änderung, Nutzungsänderung

und Erweiterung baulicher oder sonstiger Anlagen innerhalb der festgesetzten Baugebiete.

Bei der Anwendung dieser 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 von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme zugelassen werden. Die Grund- und die Geschößflächenzahl dürfen dabei nicht überschritten werden.

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

§ 4

Festsetzungen, die dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft.

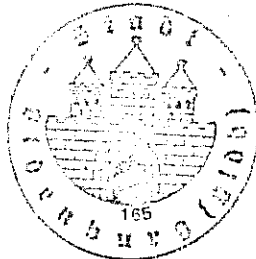
§ 5

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 16.10.1978

*Fleischer*

Fleischer  
Oberbürgermeister



*Wandscher*

Wandscher  
Oberstädtilektor

GENEHMIGT

NACH § 11 DES BUNDESBAUGESETZES  
IN DER FASSUNG DES GESETZES VOM  
18.8.1976 (BGBl. I, S. 2756) GEMÄSS  
VERFUGUNG VOM 29.12.1978

Bezirksregierung  
Weser-EMS

OLDENBURG, DEN 29.12.1978

Im Auftrage:

*Jube*



## Begründung

betreffend den Bebauungsplan Nr. 495 - Sandfurter Weg

### Inhaltsverzeichnis:

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

#### I. Bisheriger Rechtszustand

Entsprechend den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Oldenburg aus dem Jahre 1960 sind die Flächen des vorliegenden Bebauungsplanes unverplanter Außenbereich.

Es ist jedoch ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet worden, in dem der größte Teil des Planbereiches als Wohnbaufläche dargestellt wird. Eine Fläche im Bereich der Einmündung des Sandfurter Weges in die Edewechter Landstraße wird als öffentliche Grünfläche dargestellt.

Ältere Bebauungspläne und übergeleitete Fluchtlinienpläne bestehen für diesen Bereich nicht.

Im Bereich der Edewechter Landstraße sind die Bestimmungen des Niedersächsischen Straßengesetzes zu beachten.

#### II. Anlaß und Ziel der Planung

Für Bauvorhaben auf Grundstücken innerhalb des Planbereiches liegen eine Anzahl von Vorfragen und Anträgen vor. Mit dem vorliegenden Plan sollen die planerischen Voraussetzungen zur Durchführung dieser Vorhaben geschaffen werden. Im Entwicklungsplan Eversten/Bloherfelde/Wechloy/Hundsmühlen vom Dezember 1975 sind für den Raum Eversten/Bloherfelde keine größeren Siedlungsplanungen mehr vorgesehen, u.a. aufgrund der guten Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen und der Kapazität und Ausnutzung der vorhandenen sozialen Einrichtungen, insbesondere auf dem Gebiet des Schulwesens. Jedoch ist die Darstellung kleinerer Wohnbauflächen als abschließende Erweiterung ausdrücklich vorgesehen. Die im vorliegenden Plan festgesetzten Wohnbauflächen sollen das Siedlungsgebiet Sandfurter Weg/Eibenweg/Thomasburg bis zur Edewechter Landstraße abrunden.

Die für diesen Bereich ermittelten Einwohnerzuwachsahlen werden bei einer Bebauung der als Bauland festgesetzten Flächen nicht überschritten.

Ein weiterer Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Festsetzung einer neuen Verkehrsfläche zwischen der Straße Thomasburg und der Edewechter Landstraße. Eine anstehende Verdichtung der Wohnbebauung im Bereich Sandfurter Weg/Eibenweg/Thomasburg, die durch den Bebauungsplan Nr. 512 ermöglicht werden soll, bringt ein erhöhtes Verkehrsaufkommen mit sich.

Dieser steigenden Verkehrsbelastung ist der Sandfurter Weg als Sammelstraße mit seiner verkehrstechnisch unsicheren Anbindung an die Edewechter Landstraße nicht mehr gewachsen. Ein sicherer Verkehrsablauf soll nunmehr durch die nach Norden verlängerte Thomasburg mit senkrechter Anbindung an die Edewechter Landstraße erzielt werden.

### III. Inhalt des Planes

Die Größen der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen betragen ca.:

Allgemeines Wohngebiet	24.000 qm
Verkehrsfläche (ohne Edewechter Landstr.)	5.500 qm
Öffentliche Grünanlage	325 qm
Spielplatz	855 qm
Wasserzug	1.300 qm.

#### Bauflächen:

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Bauland wird entsprechend den zukünftigen Festsetzungen des Flächennutzungsplanes als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zwar entspricht der Charakter der im Planbereich vorhandenen und der der angrenzenden Bebauung südöstlich des Sandfurter Weges dem eines Reinen Wohngebietes, jedoch kann eine solche Festsetzung wegen der von der Edewechter Landstraße - L 28 ausgehenden Emissionen nicht infrage kommen. Zur Wahrung des Gebietscharakters sind in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet die Ausnahmebestimmungen des § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung nicht zulässig.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ist der im Planbereich vorhandenen und der angrenzenden Bebauung südöstlich des Sandfurter Weges angepaßt.

### IV. Infrastruktur

#### Straßen:

Die äußere Erschließung erfolgt über die Edewechter Landstraße - L 28, für die ein landstraßenmäßiger Ausbau mit einem Radweg seitens der Straßenbauverwaltung des Landes Niedersachsen in Planung ist. Um den wertvollen Eichenbestand weitgehend erhalten zu können, soll die neue Trasse südlich der vorhandenen Straße angelegt werden. Außerdem wird dadurch eine Entschärfung des unübersichtlichen Straßenknicks vor dem Haus Edewechter Landstraße 134 erreicht. Ebenfalls der äußeren Erschließung dient die neu anzulegende Sammelstraße in Verlängerung der Straße Thomasburg. Um hier den Fließverkehr nicht zu behindern, wird eine beidseitige Anschlußbeschränkung (Ein- und Ausfahrtverbot) festgesetzt.

Die innere Erschließung erfolgt über den Sandfurter Weg als reine Anliegerstraße. Da der Anschluß des Sandfurter Weges an die Edewechter Landstraße wegen der Unübersichtlichkeit des Knotens aufgehoben wird, kann die Straße als Sackgasse ausgebildet werden. Eine Verbindung für Radfahrer und Fußgänger über den Rotkehlchenweg zur Edewechter Landstraße bleibt auch weiterhin bestehen.

#### Parkflächen:

Die gemäß Runderlaß des Niedersächsischen Sozialministers vom 5.7.1969 in Verbindung mit der RAST-E zu fordernden öffentlichen Parkflächen für den allgemeinen Verkehr (Besucher, Lieferanten und dergleichen) sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ausgewiesen. Im privaten Bereich müssen aufgrund des § 47 Niedersächsische Bauordnung Einstellplätze in solcher Anzahl und Größe zur Verfügung stehen, daß sie die vorhandenen oder zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und Besucher aufnehmen können.

#### Öffentlicher Personennahverkehr:

Das Planungsgebiet wird durch die Pekol-Linie 6 befahren. Die Streckenführung verläuft z.Z. über den Sandfurter Weg. Jedoch ist geplant, die Linie künftig über die nach Norden verlängerte Thomasburg fahren zu lassen. Haltestellen sind dabei an der Edewechter Landstraße etwa in Höhe der Einmündung Rotkehlchenweg und am Sandfurter Weg im Bereich der Kreuzung Thomasburg vorgesehen. Die Entfernung zur nächsten Haltestelle liegt in jedem Fall unter 300 m.

#### Spielplätze und Grünanlagen:

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

Ein Spielplatz für Kinder wird in ausreichender Größe im Osten des Planbereiches festgesetzt. Zur Abschirmung gegen den nördlich angrenzenden offenen öffentlich Wzg. 10 und gegen die von der Edewechter Landstraße ausgehenden Lärmemissionen ist ein Schutzzaun mit Abpflanzung vorgesehen.

Der Spielplatz ist trotz der Randlage an der Verkehrsachse Edewechter Landstraße aus dem Einzugsbereich heraus von Thomasburg/Sandfurter Weg und Sperlingsweg/Rotkehlchenweg gut und relativ gefahrlos zu erreichen. Die Gestaltung der Anlage, bedarf insbesondere im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung und dem Wendepunkt einer detaillierten Ausführungsplanung.

Eine wegen ihres Zuschnitts als Spielplatz nicht mehr nutzbare Restfläche wird als öffentliche Grünanlage festgesetzt.

#### Lärmschutzwall:

Unter Berücksichtigung der im Entwurf des Verkehrsplanes 1976 prognostizierten Verkehrsbelastung liegt der äquivalente Dauerschallpegel in der Umgebung der Edewechter Landstraße über dem für ein Allgemeines Wohngebiet gültigen Planungsrichtpegel. Um die zulässigen Werte im Baugebiet am Sandfurter Weg einhalten zu können, wird südlich entlang der Edewechter Landstraße eine Fläche für Aufschüttungen festgesetzt. Auf der 8 m breiten Fläche läßt sich ein Lärmschutzwall von ca. 3,00 m Höhe errichten, was eine ausreichende Schallpegelminderung bewirkt. Durch ein Pflanzgebot auf dem Wall sollte eine zusätzliche Abschirmung gegen den Verkehrslärm auf der Edewechter Landstraße erreicht werden.

Ein leichtes Abknicken des Lärmschutzwalles im Bereich der verlängerten Thomasburg wird erforderlich, um eine aus Verkehrssicherheitsgründen ausreichend große Sichtfläche freihalten zu können (§ 28 Nieders. Straßengesetz).

### Kindergärten, Schulen:

Das Angebot an Kindergartenplätzen ist in Eversten z.Z. als ausreichend anzusehen, wenn das Überangebot der angrenzenden Stadtbereiche mit in Anspruch genommen wird. Langfristig gesehen ist jedoch die Errichtung eines weiteren Kindergartens im südlichen Eversten erforderlich.

Ein zusätzlicher Bedarf an Schulplätzen aller Bereiche ist auch unter Berücksichtigung der prognostizierten Einwohnerzuwachsdaten nicht erkennbar.

### Ver- und Entsorgung:

Die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom ist sichergestellt.

Die Entwässerung der im Planbereich liegenden Grundstücke soll im Trennsystem erfolgen. Dabei erhält der Schmutzwasserkanal Anschluss an das Zentralkläwerk. Das Regenwasser soll über Regenwasserkanäle abgeleitet werden.

### V. Soziale Maßnahmen

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

### VI. Grunderwerb, Kosten der Durchführung

Der zur Durchführung des Bebauungsplanes erforderliche Grunderwerb für öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen und Wasserflächen von ca. 3.700 qm soll in freier Vereinbarung erworben werden. Führen diese Verhandlungen nicht zum Erfolg, wird auf die gesetzlichen Möglichkeiten nach dem Bundesbaugesetz zurückgegriffen.

Der zum Ausbau der Edewechter Landstraße - L 28 erforderliche Grunderwerb wird von der Straßenbauverwaltung des Landes Niedersachsen in einem besonderen Verfahren festgestellt.

Die Kosten der Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes getroffen werden sollen, betragen überschläglich:

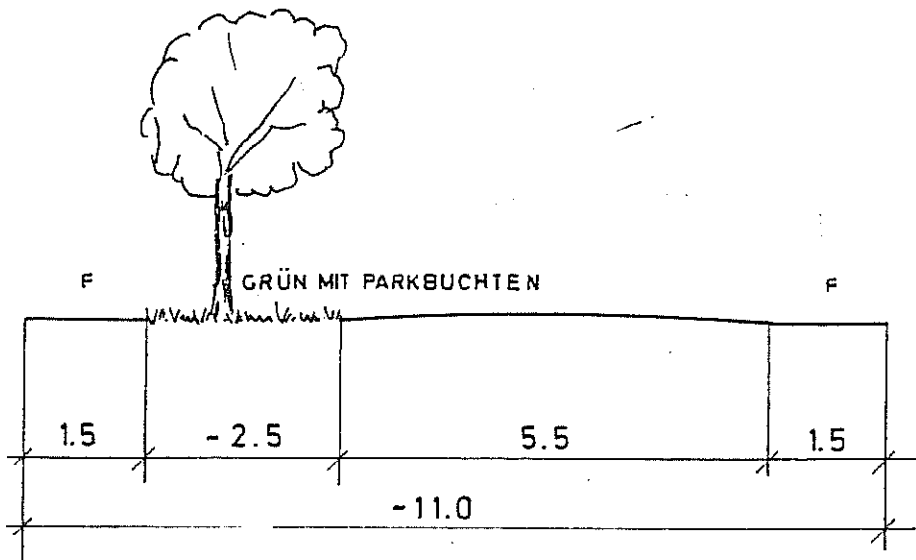
Verlängerte Thomasburg einschl. Aufweitung Edewechter Landstraße	517.000,-- DM
Schmutzwasserkanal Edewechter Landstr.	175.000,-- DM
Sandfurter Weg einschl. Fußwegverbindung	592.500,-- DM
Wasserzug Fuchsbäke	80.000,-- DM
Spielplatz	51.500,-- DM
Grünanlage	8.000,-- DM

Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen.

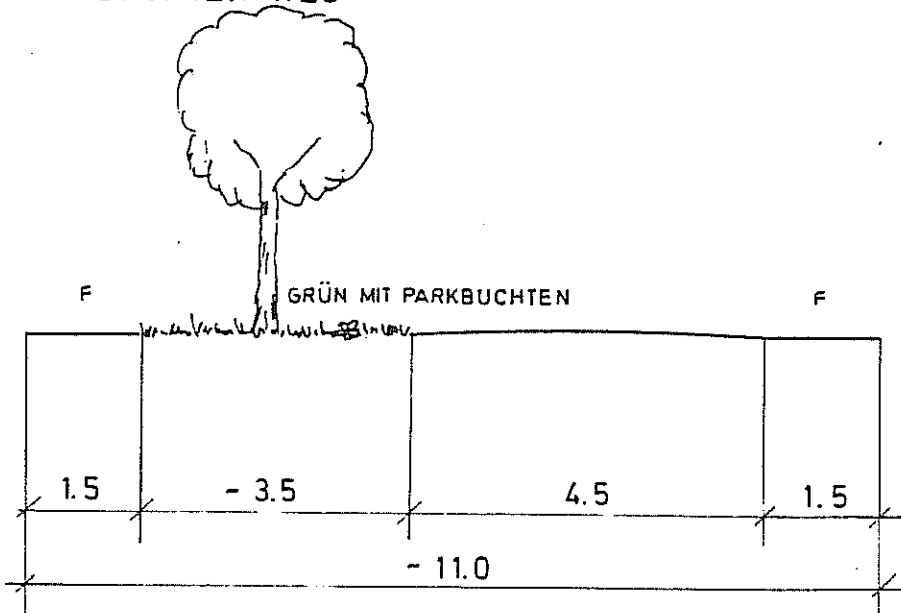
Der von der Stadt zu tragende Anteil beträgt ca. 766.000,-- DM.

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

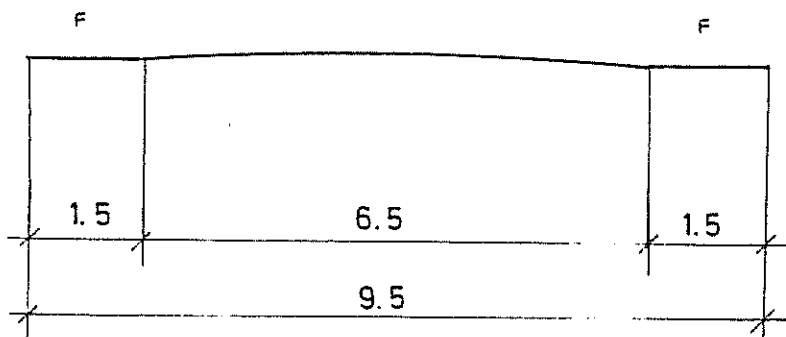
# QUERPROFILE ZU BEB'PLAN NR. 495



SANDFURTER WEG



SANDFURTER WEG



PLANSTRASSE