

Satzung der Stadt Oldenburg

Betreffend den Bebauungsplan Nr. 498 für Flächen im Bereich des Küstenkanals, der Umgehungsstraße, Mühlenhunte, Bachstraße, Friedrich-Rüder-Straße, Schleusenstraße

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. 498" ist Bestandteil dieser Satzung.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist auf der Planzeichnung festgesetzt.

§ 2

(1) Das im Geltungsbereich liegende Bauland wird festgesetzt als:

Allgemeines Wohngebiet

a) 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 - 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

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

- (2) Die öffentliche Grünfläche zwischen Hunte, südliche Grenze der Grundstücke südlich der Lisztstraße, Westfalendamm und der BAB A 28 wird festgesetzt mit der Zweckbestimmung:

Grünanlage

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind nur zweckgebundene bauliche Anlagen zulässig.

- (3) Die unter (1) 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 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 Bestimmungen dürfen nur städtebaulich Gesichtspunkte berücksichtigt werden.

§ 3

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

§ 4

Vorschriften, deren Gegenstände dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft.

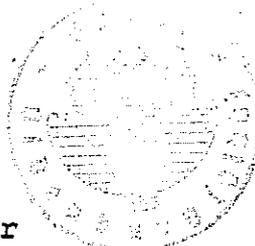
§ 5

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

2900 Oldenburg, 18. September 1978

Fleischer

Fleischer
Oberbürgermeister



Wandscher

Wandscher
Oberstädtilektor

GENEHMIGT

NACH § 11 DES BUNDESBAUGESETZES
IN DER FASSUNG DES GESETZES VOM
18.8.1976 (BGBl. I, S. 7256) GEMÄSS
VERFUGUNG VOM 29.12.1978

Bezirksregierung

Weser-Ems

OLDENBURG, DEN 29.12.1978

Im Auftrage

Grebe



I. Bisheriger Rechtszustand

Der Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg aus dem Jahre 1960 stellt für den größten Teil des vorliegenden Bebauungsplanes die Nutzung dar. Dabei ist die Freifläche zwischen der Hunte und der Joh. Brahms-Str. als Grünfläche dargestellt, ebenso die Parkanlage entlang der Schleusenstraße. Die Grundstücke westlich des Westfalendamms zwischen Bachstraße und Schleusenstraße sind als Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich die Freifläche zwischen Johannes-Brahms-Straße und Westfalendamm war bisher unverplanter Außenbereich. Teilbereiche des Planbereiches unterliegen den Bestimmungen des Landschaftsschutzes.

Ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes ist mit dem Ziel eingeleitet worden, die Außenbereichsfläche als öffentliche Grünfläche darzustellen. Gleichzeitig ist in die Änderung die Verbreiterung des Küstenkanals und die neue - nach Westen verschobene - Trasse des Westfalendamms einbezogen.

Der übergeleitete Fluchtlinienplan Nr. 77, der das Wohngebiet südlich der Friedrich-Rüder-Straße erfaßt, tritt außer Kraft, soweit er vom vorliegenden Bebauungsplan überdeckt wird. Andere Bebauungspläne und übergeleitete Fluchtlinienpläne bestehen für diesen Bereich nicht.

II. Anlaß und Ziel der Planung

Die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung beabsichtigt, den Küstenkanal u.a. in dem Teilabschnitt zwischen der im Bau befindlichen A 28 und der Cäcilienbrücke für eine Schleusenerweiterung auszubauen, so daß die Verlegung des Westfalendamms nach Westen erforderlich wird. Die hierfür zusätzlich benötigte Verkehrsfläche setzt der vorliegende Bebauungsplan fest. Im Bereich der Kreuzung Damm/Westfalendamm wird in Ergänzung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 483 die Verkehrsfläche festgesetzt, die nötig ist, um einen reibungslosen Verkehrsablauf im Verlauf des Straßenzuges Damm - Bremer Straße zu gewährleisten. Dieser Straßenzug ist einschließlich der Cäcilienbrücke als Hubbrücke lt. Ratsbeschuß vom 16.12.74 zu erhalten, während eine vom Schiffsverkehr unabhängige Straßenverbindung zwischen Osternburg und der Innenstadt im Zuge der Stedinger Straße - Nordstraße vorzusehen ist. Diese Straßenverbindung ist mittlerweile im Bebauungsplan Nr. 472 rechtsgültig festgesetzt.

Im Zusammenhang mit den beabsichtigten Maßnahmen soll die zukünftige Nutzung der Freifläche zwischen Hunte und Westfalendamm beordnet werden.

Aufgrund der von der A 28 und dem Westfalendamm ausgehenden erhöhten Lärmemissionen und der ungenügenden Erschließungsmöglichkeiten (anbaufreier Westfalendamm, BAB, Hunte) ist

hier eine Ausweisung von Bauflächen nicht vertretbar. Auch die Bestimmungen des Landschaftsschutzes stehen dem entgegen.

Da schon das Gebiet zwischen Hunte und Johannes-Brahms-Straße im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt ist, sollen auch die östlich angrenzenden Grundstücke bis zum Westfalendamm in eine öffentliche Grünanlage umgewandelt werden und damit eine Verbindung schaffen zu den vorhandenen allgemeinen Grünflächen im Norden (Wallanlagen, Schloßgarten, Stadion, Strandbad) einerseits und der freien Landschaft (Tungeler Marsch) im Süden andererseits. Einen öffentlich nutzbaren Freiraum sieht auch der Grünflächenplan, ein Orientierungsrahmen für den noch zu entwickelnden Grünordnungsplan der Stadt Oldenburg, für diesen Bereich vor.

III. Inhalt des Planes

Die Größen der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen betragen ca.

Allgemeines Wohngebiet	6.500 qm
Verkehrsflächen einschl. Verkehrsgrün	21.000 qm
Grünflächen	83.600 qm
Flächen der Wasser- und Schiffahrtsverwaltung	8.900 qm.

Bauflächen:

Die in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes hineinreichenden Bauflächen werden entsprechend den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der tatsächlichen und der geplanten Nutzung. Die derzeitige Nutzung der Gebäude Friedrich-Rüder-Str 2 und 2a als Sitz des Wasser- und Schiffahrtsamtes ist im allgemeinen Wohngebiet im Rahmen der Ausnahmebestimmungen lt. § 4 (3) 3 Baunutzungsverordnung zulässig. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ist der vorhandenen Bebauung angepaßt, läßt jedoch geringfügige Erweiterungen zu.

Öffentliche Grünflächen:

Die zwischen Hunte, Westfalendamm und BAB A 28 belegenen Freiflächen werden aus den unter II. genannten Gründen als öffentliche Grünanlage festgesetzt.

Im Rahmen der Bauausführung der 2. Schleuse sind aus den Vorhäfen und aus dem Bereich der neuen Schleusenkammern rd. 310.000 qm Boden zu baggern. Es ist beabsichtigt, mit dem gewonnenen Boden die tiefliegenden Flächen zwischen Mühlenhunte und Küstenkanal um etwa 1,5 bis 2,0 m aufzuhöhen. Die WSV wird diesen Bereich im Zusammenwirken mit der Stadt Oldenburg als untere Naturschutzbehörde und den Grundstückseigentümern einen Landschaftspflegeplan aufstellen. Für diesen Plan ist das Einvernehmen der unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

Um den Bewohnern des nördlich angrenzenden Wohngebietes ausreichenden Schutz vor möglichen Störungen, sowohl von der Autobahn als auch aus der öffentlichen Grünanlage zu gewährleisten, wird auf der Grünanlage entlang der Grenze zum Wohngebiet eine 30 m breite Schutzfläche gemäß § 9 (1) 24 Bundesbaugesetz festgesetzt. Auf dieser Schutzfläche werden geeignete Abschirmmaßnahmen, wie Lärmschutzwahl, Abpflanzungen oder ähnliches im Zusammenhang mit der Anlage der Grünflächen durchgeführt.

Südlich der Schleusenstraße sind Parkanlagen vorhanden. Sie werden als öffentliche Grünanlage bzw. als Spielplatz für Kinder festgesetzt.

Flächen der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung:

Die im Bebauungsplan nachrichtlich übernommenen Flächen der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung werden lt. Erläuterungsbericht zum Plan des Wasser- und Schifffahrtsamtes für den Bau der 2. Schleuse in Oldenburg als Vorhafen ausgebildet. Die dabei entstehenden Schiffsanliegeplätze lassen im Notfall einen Güterumschlag zu.

IV. Infrastruktur

1. Straßen

Der aufgrund der Verbreiterung des Küstenkanals umgelegte Westfalendamm verbindet nach seiner Fertigstellung den Damm mit der neuen Straße Niedersachsendamm. Entsprechend ihrer künftigen Bedeutung erhält die Straße eine Fahrbahn von 6,5 m bzw. 7,0 m Breite und beiderseits Rad- und Fußweg

Unter Berücksichtigung der Zwangspunkte "Alte Kastelanei" (denkmalgeschütztes Gebäude)/Brückenpfeiler (Cäcilienbrücke soll als Hubbrücke lt. Ratsbeschluss vom 16.12.74 erhalten bleiben) erfolgt der Anschluß des Westfalendamms an den Damm im Zuge der bisherigen Linienführung. Die geplante Verkehrsführung und Aufteilung der Verkehrsfläche ist in dem der Begründung anliegenden Beiplan dargestellt.

Um den fließenden Verkehr auf dem Westfalendamm nicht zu behindern, ist ein Verkehrsanschluß der angrenzenden Baugrundstücke an den Westfalendamm nicht zulässig.

Angeschlossen an den Westfalendamm wird die Bachstraße, während die Schleusenstraße und die Friedrich-Rüder-Straße als Sackgasse ausgebildet wird.

2. Parkflächen

Die gemäß Runderlaß des Niedersächsischen Sozialministers vom 5.5.1969 in Verbindung mit der Rast-E zu fordernden öffentlichen Parkflächen für den allgemeinen Verkehr (Besucher, Lieferanten und dergl.) 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.

3. Öffentlicher Personennahverkehr

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist z.Zt. unzureichend erschlossen, die nächste Haltestelle befindet sich am Damm.

Es ist jedoch vorgesehen, eine Pekollinie über den Westfalendamm zu führen.

4. Spielplätze

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

Ein Spielplatz für Kinder wird innerhalb der Grünanlagen südlich der Schleusenstraße festgesetzt. Zum Spielplatzbereich werden neben den im vorliegenden Bebauungsplan als allg. Wohngebiet festgesetzten Grundstücken auch die Wohnbaugebiete westlich des Dammes, südlich der Elisabethstraße gerechnet.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom ist sichergestellt.

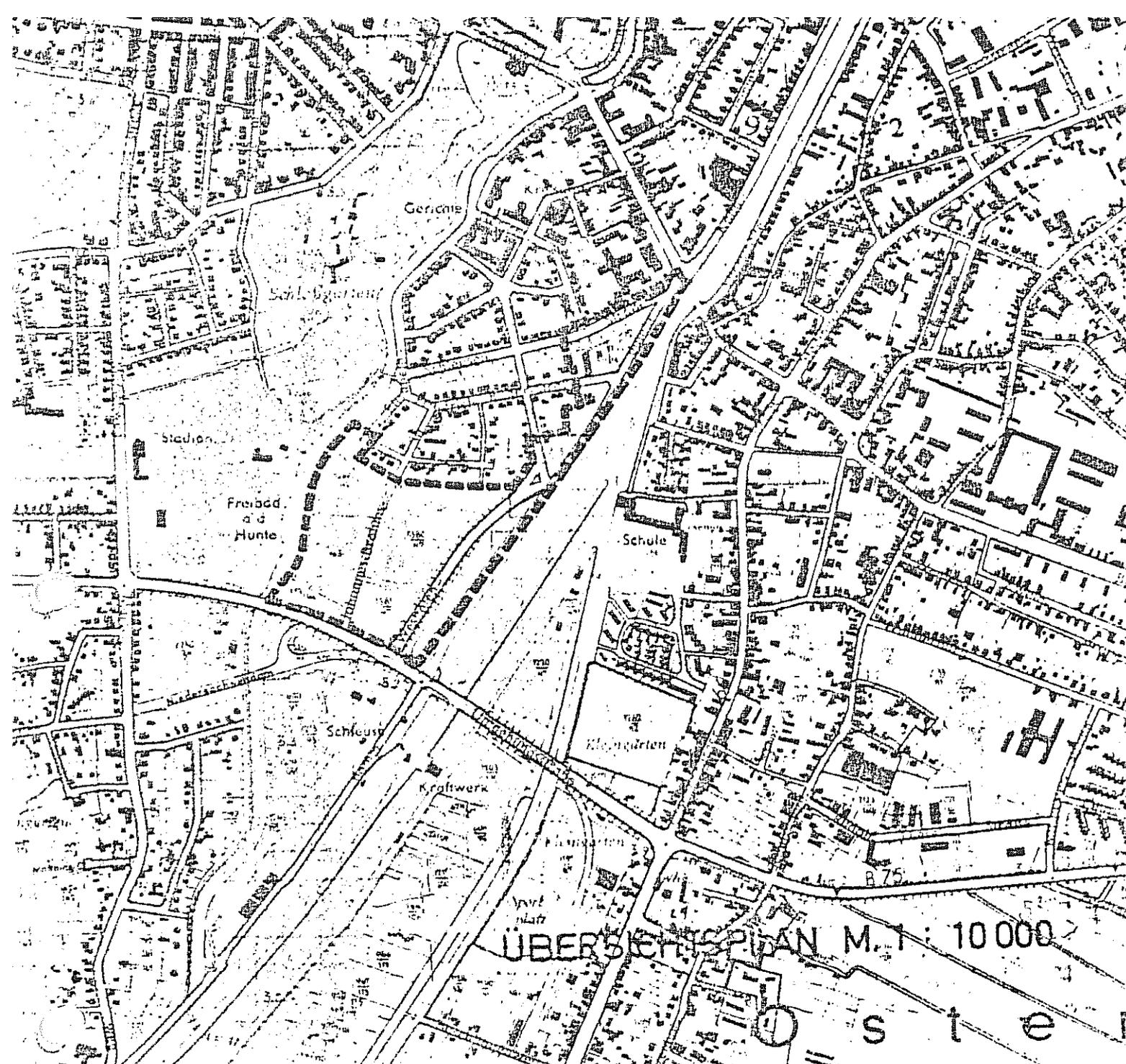
Die Entwässerung der Baugrundstücke erfolgt z.Zt. im Mischsystem. Eine Umtellung auf Trennsystem ist langfristig vorgesehen.

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. Kosten der Durchführung

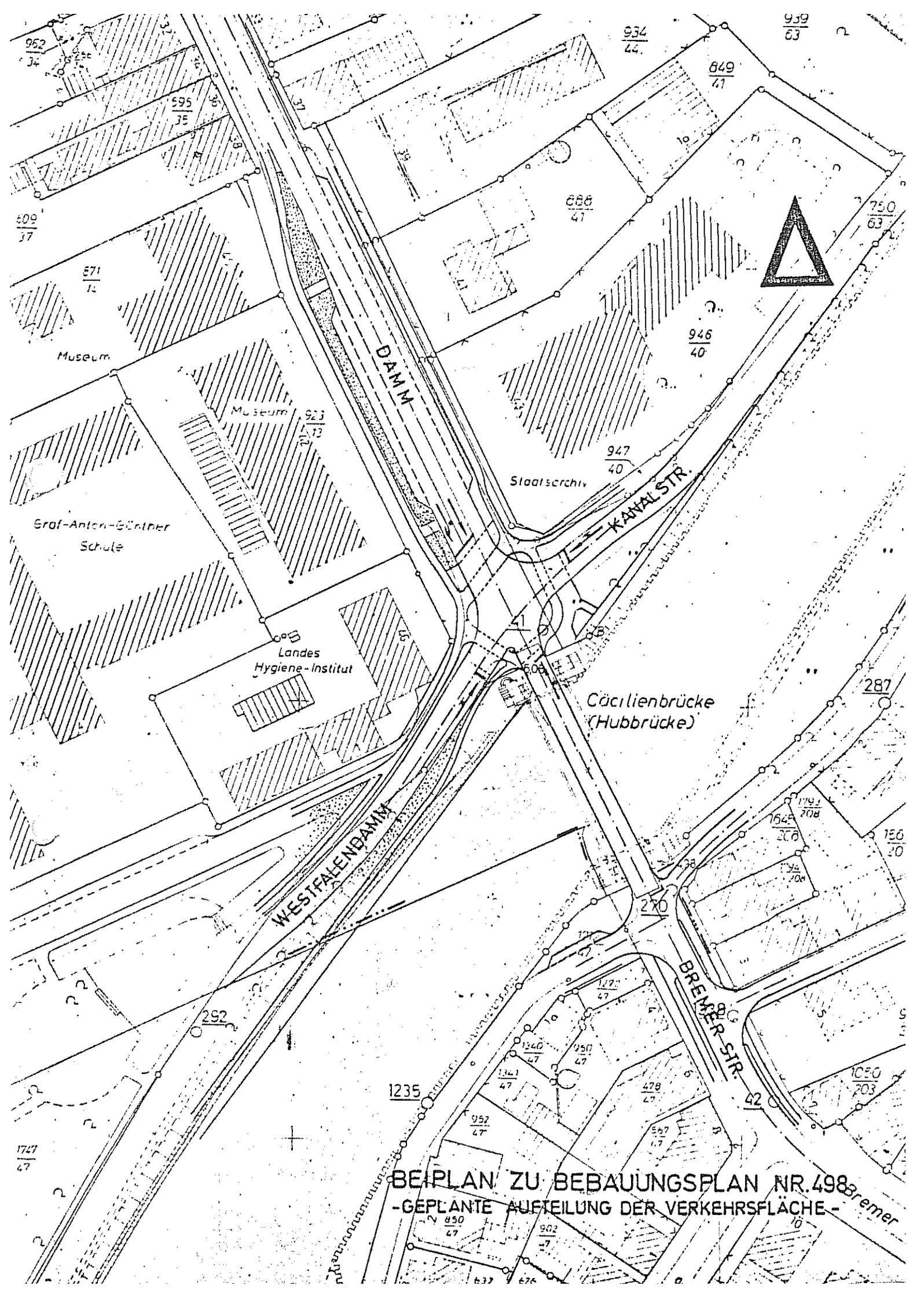
Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes soll der Ausbau des Westfalendamms in den Jahren 1978 bis 80 durchgeführt werden. Die Kosten hierfür betragen ca. 2.176.000,-- DM. Die Zuwendungen des Landes nach dem GVFG betragen 1.272.000,-- DM, so daß der von der Stadt zu tragende Anteil 904.000,-- DM beträgt. Die Bereitstellung der Mittel aus dem Haushalt kann erwartet werden.



ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 10 000

STADT OLDENBURG (OLDB)
DER OBERSTADTDIREKTOR
 AMT: PLANUNGSAMT

AZ.: 612220-498	BEZEICHNUNG DES VORHABENS ANLAGE ZUM BA-PROTOKOLL NR. 178		
BLATT:	UMGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES: ANDERUNG NR. 185 DES FLÄCHENNUTZUNGSPL. BEBAUUNGSPLAN NR. 498		
MASSTAB: 1:10 000			
BEARBEITET: DUD / GR	datum:	GENEHMIGT:	
GEZEICHNET: KA	datum: 21.2.78	AMTSLEITER:	datum:
GEPRÜFT:	datum:	DEZERNENT:	datum:
	- AMT:		datum:
	-AUSSCHUSS - BESCHLUSS:		datum:



962
34

595
35

509
37

871
14

Museum

Museum

923
33

Graf-Anton-Güthner
Schule

Landes
Hygiene-Institut

688
41

934
44

849
41

946
40

947
40

Staatsschiv

DAMM

KAVALESTR.

608

Cäcilienbrücke
(Hubbrücke)

287

179
208

156
20

164
208

174
208

1235

952
47

1340
47

950
47

1177
47

479
47

567
47

1050
203

1747
27

292

930
47

902
47

1050
203

BREMER STR.

42

bremer

BEIPLAN ZU BEBAUUNGSPLAN NR. 498
- GEPLANTE AUFTEILUNG DER VERKEHRSFLÄCHE -