

## Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb)

über den Bebauungsplan Nr. 510 für den Bereich Klingenbergstraße, Kreyenbrücker Wasserzug und Dwaschweg.

Von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßt werden ferner die westlich am Dwaschweg liegenden Grundstücke mit den Einmündungsbereichen Presuhnstraße und Meerkamp sowie eine Fläche östlich des Dwaschweges zwischen dem Kreyenbrücker Wasserzug und dem Krusenbuscher Wasserzug (alte Bezeichnung Wasserzug Nr. 37)

-----

Aufgrund des § 6 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in Verbindung mit den §§ 1, 2, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26. Juni 1962 (Bundesgesetzbl. I S. 429) in der Neufassung vom 26. Nov. 1968 (Bundesgesetzbl. I S. 1237) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) folgende Satzung beschlossen:

### § 1

Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan Nr. 510" 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 I (WA I)

##### 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 nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf mit Ausnahme von Kraftfahrzeugen mit einem Eigengewicht über 3,5 t
  - gem. § 12 BauNVO
5. Räume für freie Berufe - gem. § 13 BauNVO
6. Nebenanlagen - gem. § 14 BauNVO

##### b) Ausnahmsweise können Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen zugelassen werden.

Die Ausnahmebestimmungen des § 4 Abs. (3) Ziff. 1 - 5 BauNVO sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

(2) Allgemeines Wohngebiet II (WA II)

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 für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf mit Ausnahme von Kraftfahrzeugen mit einem Eigengewicht über 3,5 t
5. Räume für freie Berufe - gem. § 12 BauNVO
6. Nebenanlagen - gem. § 13 BauNVO  
- 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
6. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Die unter (1) und (2) 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 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 Geschosflächenzahl 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.

- 3 -

§ 4

Bei der Anordnung von Garagen in einem Winkel von  $30^{\circ}$  -  $150^{\circ}$  zur öffentlichen Verkehrsfläche muß vor den Garagentoren mindestens ein Abstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten werden.

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.

§ 5

Festsetzungen, die dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft; insbesondere die Teile der Bebauungspläne Nr. 203, 421 und 438, die von diesem Bebauungsplan überdeckt werden.

§ 6

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 17.04.1978

*Fleischer*

Fleischer  
Oberbürgermeister

*Kawtschke*

Kawtschke  
Oberstadtdirektor



**GENEHMIGT**

NACH § 11 DES BUNDESBAUGESETZES  
IN DER FASSUNG DES GESETZES VOM  
18.8.1976 (BGBl. I, S. 2256) GEMÄSS  
VERFÜGUNG VOM 3.8.1978

OLDENBURG, DEN 3.8.1978  
Im Auftrage:

*D. Fleischer*



## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 510

### Allgemeines

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet zu ordnen und um die bauliche und sonstige Nutzung der teilweise bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen vorzubereiten.

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg sind die Bauflächen als Wohnbauflächen und die Fläche südlich des Kreyenbrücker Wasserzuges als Grünfläche dargestellt.

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### Anlaß der Planung

Die Flächen im Bereich des Dwaschweges und des Kreyenbrücker Wasserzuges lagen ursprünglich innerhalb des Bebauungsplanentwurfes Nr. 438. Der Bebauungsplanentwurf Nr. 438 hat vom 8.3. - 9.4.1976 öffentlich ausgelegen. Es sind während dieser öffentlichen Auslegung verschiedene Anregungen und Bedenken eingegangen, die hauptsächlich die Festsetzungen zwischen dem Alten Postweg und den Straßen "Giesenweg" und "Suhrkamp" betreffen. Die Problematik liegt hier in dem Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen. Der östliche Bereich des Bebauungsplanes Nr. 438 wird von diesem Problem nicht berührt.

Um für die Genehmigung mehrerer Bauvorhaben östlich des Dwaschweges sowie für deren Erschließung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wurde das Teilgebiet Dwaschweg - Kreyenbrücker Wasserzug aus dem Bebauungsplanbereich Nr. 438 herausgenommen.

Für diesen Bereich wurde ein neues Bebauungsplanverfahren unter der Nr. 510 eingeleitet.

### Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

Der Bebauungsplan umfaßt das Gebiet zwischen Klingenbergstraße, Kreyenbrücker Wasserzug und Dwaschweg. Von dem Geltungsbereich erfaßt werden ferner die westlich vom Dwaschweg liegenden Grundstücke mit den Einmündungsbereichen Presuhnstraße und Meerkamp sowie eine Fläche östlich des Dwaschweges zwischen dem Kreyenbrücker Wasserzug und dem Krusenbusch Wasserzug (ehemals Wasserzug Nr. 37).

Die Größe des im Bebauungsplan festgesetzten Wohngebietes beträgt ca. 5,4 ha.

Geplante Nutzung, öffentliche Grünflächen

Die Bauflächen innerhalb des Bebauungsplanbereiches werden als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung beträgt:

Im Bereich WA I für die Flächen beiderseits des Dwaschweges

Z I; GRZ 0,3 bzw. 0,35; GFZ 0,4;

Im Bereich WA II für die Flächen an der Klingenbergstraße

Z II; GRZ 0,3; GFZ 0,5.

Die Grundstücke westlich des Dwaschweges und südlich der Klingenbergstraße sind bereits größtenteils bebaut. Vorhanden sind hier in 1. Linie Einfamilienhäuser auf ca. 1000 m<sup>2</sup> großen Grundstücken.

Eine Voraussetzung für die Verdichtung der sehr lockeren Wohnbebauung ist die inzwischen weitgehend abgeschlossene Kanalisierung dieses Gebietes.

Durch die festgesetzten Grund- und Geschößflächenzahlen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Verdichtung durch Teilung der großen Grundstücke geschaffen.

Auf den noch unbebauten Flächen östlich des Dwaschweges soll ebenfalls eine lockere eingeschossige Wohnbebauung entstehen. Die vorherrschende Wohnform im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 510 und darüber hinaus in der ganzen Schellenbergsiedlung soll nach den Vorstellungen der Stadt und nach den Wünschen vieler Bürger das 1- und 2-Familienhaus mit Garten sein.

Südlich des Kreyenbrücker Wasserzuges ist ein größerer Kinder-spielplatz festgesetzt. Der Einzugsbereich dieses Spielplatzes geht über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 510 hinaus und erfaßt auch große Teile des westlich angrenzenden Wohngebietes.

Der Kreyenbrücker Wasserzug ist auf der Strecke zwischen der Klingenbergstraße und dem Dwaschweg bereits ausgebaut. Entlang des Wasserzuges führt ein Unterhaltungsweg, der gleichzeitig als Fuß- und Radwegverbindung dient. Östlich der Fuß- und Radwegverbindung ist ein Geländestreifen als Grünanlage festgesetzt. Diese Grünanlage wird durch eine entsprechende Festsetzung im unmittelbar angrenzenden Bebauungsplan Nr. 500 noch um ca. 4 m verbreitert.

Innerhalb dieser Grünanlage befindet sich entlang der Grundstücksgrenze (zugleich Grenze des Bebauungsplanbereiches) eine Baumreihe. Diese Bäume sind je nach Lage im Bebauungsplan Nr. 510 oder im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 500 als zu erhalten festgesetzt.

Erschließung

a) Straßen, Flächen für den ruhenden Verkehr, öffentl. Nahverkehr

Seitens der Stadt ist die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen am Dwaschweg geplant. Diese Flächen müssen weitgehend über den Dwaschweg erschlossen werden.

Der Dwaschweg ist ferner für die Schüler aus Krusenbusch und dem östlichen Bereich der Bümmersteder Tredde der direkte Weg in Richtung Schulzentrum Kreyenbrück.

Daher ist beabsichtigt, den Dwaschweg als Wohnsammelstraße mit beiderseitigen Rad- und Fußwegen auszubauen.

Die Erschließung der Flächen zwischen dem Dwaschweg und dem Kreyenbrücker Wasserzug soll durch eine u-förmige Wohnstraße erfolgen. Von dieser Wohnstraße führen Fußwegverbindungen zu dem Fuß- und Radweg entlang des Kreyenbrücker Wasserzuges.

Die gemäß Runderlaß des Niedersächsischen Soz.Min. 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 eingeplant.

Im privaten Bereich müssen aufgrund des § 47 NBauO Einstellplätze in solcher Anzahl und Größe zur Verfügung stehen, daß sie die vorhandenen oder zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und Besucher aufnehmen können.

Um auf den Grundstücken vor Garagen eine Abstellmöglichkeit für PKW zu schaffen, soll zwischen dem Garagentor und der öffentlichen Verkehrsfläche mindestens ein Abstand von 5,0 m eingehalten werden. Dies gilt auch dann, wenn im Bebauungsplan eine Baugrenze mit einem geringeren Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt ist.

Der öffentliche Personennahverkehr soll über Klingenbergstraße - "Schellenbergsiedlung" - verlängerten Meerweg bis zum Wendepunkt an der Max-Beckmann-Straße geführt werden.

#### b) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, elektrischer Energie und Gas wird sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das öffentliche Kanalnetz.

Das Oberflächenwasser wird über Regenwasserkanäle dem Kreyenbrücker Wasserzug zugeführt.

#### Grunderwerb und Kosten der Maßnahmen

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

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 510

- 4 -

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

1.	Dwaschweg (Grunderwerb, Straßenbau, Beleuchtung, Regenwasserkanal und Wasserversorgung)	905.000,-- DM
2.	Geplante Erschließungsstraßen östlich des Dwaschweges	666.000,-- DM
3.	Fußwegverbindungen	44.000,-- DM
4.	Öffentlicher Kinderspielplatz	173.000,-- DM

Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen.

Der von der Stadt zu tragende Anteil beträgt: ca. 454.000,-- DM.

Eine Teilfläche des geplanten Kinderspielplatzes (Flurstück 1144/1) wurde bereits von der Stadt erworben.

Der Bau des Schmutzwasserkanals im Dwaschweg ist 1976 erfolgt.

Inzwischen wurde der Dwaschweg bis zum Kreyenbrücker Wasserzug innerhalb der heute vorhandenen Grenzen weitgehend ausgebaut (Erstausbau) und mit einem Regenwasserkanal versehen. Der Haushaltsplan 1977 der Stadt sah für diesen Straßenausbau und den Bau des Regenwasserkanals eine Gesamtsumme von 680.000,-- DM vor.

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel für die Durchführung der weiteren Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes kann zu gegebener Zeit aus dem städtischen Haushalt erwartet werden.