

Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb)

betreffend den Bebauungsplan Nr. 514 I für die Flächen zwischen Franz-Marc-Straße, Dwaschweg, Hochspannungsleitung (110 KV), Grünzug und den östlichen Grundstücken an der August-Macke-Straße (Wohnen am Grünzug).

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. 514 I" ist Bestandteil dieser Satzung.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist auf der Planzeichnung festgesetzt.

§ 2

Das im Geltungsbereich liegende Bauland wird festgesetzt als:

Reines Wohngebiet (WR)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen
2. Räume für freie Berufe - gem. § 13 BauNVO -
3. Nebenanlagen - gem. § 14 BauNVO -

Die Ausnahmebestimmungen des § 3 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

Gemäß § 15 BauNVO sind die unter (1) aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen 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 des festgesetzten Baugebietes. Bei der Anwendung dieser Bestimmungen dürfen nur städtebauliche Gesichtspunkte berücksichtigt werden.

§ 3

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Festsetzungen der Planzeichnung.

§ 4

Aufgrund der §§ 56 und 98 NBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BBauG und den entsprechenden Rechtsvorschriften werden die nachstehenden gestalterischen Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 514 I aufgenommen.

Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften ist deckungsgleich mit dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 514 I. Die Dächer sind gem. Festsetzungen der Planzeichnung auszubilden.

§ 5

1. Der Erdgeschoßfußboden darf die Höhenlage von 0,30 m über Hinterkante Gehweg nicht überschreiten.
3. Der Erdgeschoßfußboden einer baulichen Anlage im WR 1 darf bis zu 60 % seiner Grundfläche die Höhenlage von 30 cm über Hinterkante Gehweg nicht überschreiten. Die Fußbodenoberkante des angehobenen Geschosses muß mindestens 70 cm betragen und darf 1,30 m nicht überschreiten. Bezugshöhe ist der tiefer gelegene Teil des Erdgeschosses.

§ 6

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen gemäß § 12 bzw. § 14 BauNVO nicht zulässig.

Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen (§ 14 (2) BauNVO) können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

§ 7

Festsetzungen, die dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft.

§ 8

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 16. 7. 79

Fleischer
Fleischer
Oberbürgermeister

Kewdenke
Wandscher
Oberstadtdirektor



Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 des BBauG in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) mit Verfügung vom 02.08.1979 Az. 309.7-21102-03/514 I mit/ohne Auflagen genehmigt worden.
Oldenburg, den 02.08.1979
Bez. Reg. Weser-Ems,
Im Auftrage: *[Signature]*

Begründung

betreffend den Bebauungsplan Nr. 514 I

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

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 514 I liegt nach dem Flächennutzungsplan von 1960 im unverplanten Außenbereich. Im Zuge des Planverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 514, der auch den Bebauungsplanbereich Nr. 514 I einschloß, war dieser Bereich von der Genehmigung ausgeklammert worden, da die Höchstwerte des § 17 (1) BauNVO überschritten wurden, ohne daß eine besondere städtebauliche Begründung vorlag. Eine Genehmigung für diesen Teil wurde in Aussicht gestellt, sofern planungsrechtlich eine Planung gesichert wird, die die Überschreitung städtebaulich rechtfertigt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes (Nr. 157) mit dem Ziel, Wohnbauflächen und öffentliche Grünflächen darzustellen, ist im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 514 am 22. 12. 1977 vom PNVO genehmigt worden.

Im Hinblick auf die an den Planbereich grenzende Hochspannungsleitung sind die gemäß VDE-Bestimmungen zu fordernden Sicherheitsabstände zu beachten.

II. Anlaß und Ziel der Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll in differenzierter Festsetzung in Art und Maß der baulichen Nutzung die planungsrechtliche Voraussetzung für die Genehmigung des Bebauungsplanes geschaffen werden.

Die Planung verfolgt folgende Ziele:

1. das Bebauungsplangebiet in ein langfristiges Siedlungskonzept für den gesamten Bereich zwischen Harreweg und Bahnhofsallee einzubinden und städtebaulich zu beordnen,
2. eine Grünzugverbindung zum Wüschemeer zu sichern sowie den Siedlungsrand des Stadtteils Kreyenbrück festzulegen,

3. die Festsetzung von Wohnbauflächen für verdichtete Bauweise soll städtebauliche Akzente in die bislang zu gleichartige Siedlungsstruktur in diesem Raum bringen. Zumal ein Bedarf in der Bevölkerung für Einfamilienhäuser auf kleineren Grundstücken besteht. Dieses Prinzip "Einfamilienhaus auf kleinem Grundstück" läßt sich städtebaulich befriedigend nur mit besonderen planungs- und gestaltungsrechtlichen Vorgaben für die spätere Bebauung bewältigen.

III. Inhalt des Planes

Im Hinblick auf die Lage zur Umgebung, die in hohem Maße Störungsfreiheit aufweist, werden die Wohnbauflächen im Bebauungsplanbereich als reines Wohngebiet festgesetzt, damit eine größtmögliche Wohnruhe gewährleistet werden kann. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sind im südlich angrenzenden Planbereich vorgesehen, um die Nahversorgung der Bewohner des Gebietes sicherzustellen.

Die Stadt Oldenburg hat für den Planbereich zunächst eine Broschüre "Wohnen am Grünzug" mit der Darstellung der unterschiedlichen baulichen Möglichkeiten als Vorstudie für den Bebauungsplan und Information für Bauinteressenten herausgegeben. Darin sind für 56 Parzellen Bauungsvorschläge für Reihen-, Ketten- und Gartenhofhäuser erarbeitet worden, die dem Bauinteressenten Anhaltspunkte und Rahmen für die Gestaltung seines zukünftigen Hauses geben soll. Nach eingehenden Besprechungen mit den Bauinteressenten und deren Architekten wurde ein Bauungskonzept für das Gebiet im Maßstab 1 : 250 erarbeitet, das nun Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 514 I bildet.

Als Gliederungsprinzip für das Baugebiet ist neben der kleinen Grundstücksparzelle die Anordnung unterschiedlicher Haustypen in Reihung u. räumlichen Verhältnis zueinander, unter Beachtung auch der baurechtlichen Erfordernisse vorgesehen. Wobei die zweigeschossige Bebauung am Randbereich die Siedlungsfläche abgrenzt und im mittleren Bereich nur eine eingeschossige Bauweise festgesetzt ist.

Die fußläufige Durchlässigkeit des Bereiches zur Erreichung der Bushaltestelle oder des Grünzuges begünstigt das Zustandkommen zwischenmenschlicher Kommunikation.

Durch die nicht überbaubaren Flächen parallel zu den öffentlichen Wegen entsteht der Eindruck einer Wege-Platzfolge, außerdem wird eine unerwünschte räumliche Einengung der öffentlichen Wege durch angrenzende bauliche Anlagen ausgeschlossen. Die Festsetzung der individuellen Gestaltungsmöglichkeit für diese Privatflächen sollen mit charakteristisch für diesen Bereich sein.

Die Grundstücke sind zum überwiegenden Teil bereits an Bauinteressenten vergeben; es lag in der Absicht der Stadt, durch Einschaltung von Bauträgern und Architekten ein städtebaulich abgestimmtes Gesamtkonzept für die verschiedenen Haustypen mit individuellem Aspekt anzubieten. Deshalb sind hier nur Rahmenfestsetzungen hinsichtlich der Gestaltung (Dachform, Dachneigung, Fußbodenhöhen) getroffen worden.

Die Grundstücke, für die eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt ist, sind mit Wohnhäusern zu bebauen, die einen fremder Sicht entzogenen Gartenhof besitzen.

Die erforderlichen Einstellplätze können durch Gemeinschaftsgaragen im Bereich der Erschließungsstraßen geschaffen werden.

Die den einzelnen Grundstücken zugeordneten Garagenparzellen müssen beim Kauf des Hausgrundstücks miterworben werden.

Der im Entwicklungsplan Oldenburg-Süd vorgesehene Grünzug zwischen den Stadtteilen Kreyenbrück und Bümmerstede im Bereich Robert-von-Mayer-Straße/Harreweg soll im Plangebiet in Richtung Wüschemeer fortgesetzt werden. Es soll hier nicht nur ein "Freileitungsbegleitgrün", sondern eine größere, von der Freileitung unbeeinträchtigte Grünfläche für Sport, Spiel, Freizeit und Erholung geschaffen werden.

Wohngebietsbezogene öffentliche Einrichtungen, wie Spiel- und Bolzplätze, werden in diesen, südlich der Bebauung geplanten öffentlichen Grünzug eingegliedert.

Ein Teil des im Planbereich vorhandenen Baumbestandes soll erhalten und durch Baumgruppen ergänzt werden.

Im Zuge des Ausbaues der Erschließungsanlagen soll in größtmöglichem Umfang innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen durch Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine Begrünung des Gebietes erfolgen.

IV. Infrastruktur

1. Erschließung

Die Haupterschließung des Baugebietes erfolgt über die Franz-Marc-Straße. Sie ermöglicht eine eindeutige Anbindung an das übergeordnete Straßennetz (Meerweg-Dwaschweg/Klingenbergstraße).

Die innere Erschließung des Wohngebietes erfolgt über 3,50 m breite öffentliche Wohnwege, die in erster Linie für Notfahrzeuge (Feuerwehr, Krankenwagen), Versorgungs- und Reinigungsfahrzeuge befahrbar sind. Ein allgemeiner Kfz-Verkehr ist im Hinblick auf die Erhaltung einer hohen Wohnqualität nicht zulässig. Die Müll- und Sperrgutabfuhr kann nur von den Erschließungsstraßen aus erfolgen.

In Verbindung mit dem im Plangebiet fortgesetzten geplanten Grünzug zwischen den Stadtteilen Kreyenbrück und Bümmerstede wird auch der in dieser Grünverbindung geplante Radwanderweg in dem im Bebauungsplanbereich belegenen Abschnitt fortgesetzt.

Die vorrangig für die Schüler aus Krusenbusch und Bümmerstede vorhandenen Radwege am Dwaschweg und Harreweg bleiben bestehen.

Der öffentliche Personennahverkehr soll über Klingenbergstraße- "Schellenbergsiedlung"- verlängerten Meerweg bis zum Wendeplatz "Max-Beckmann-Straße" geführt werden. Dafür ist in der Franz-Marc-Straße eine Bushaltestelle vorgesehen.

Die Möglichkeit einer Busverbindung über die nach Süden abzweigende Erschließungsstraße, die im Bereich des Grünzuges verkehrsberuhigt ausgebaut werden soll, soll offen gehalten werden.

2. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom kann sichergestellt werden.

Im Zuge der geplanten Kabelfernsehanlage "Oldenburg-Kreyenbrück" besteht für die im Planbereich liegenden Grundstücke die Möglichkeit einer Kabelfernsehversorgung.

Grundlage für die Planung der Schmutzwasserkanalisation und Oberflächenentwässerung sind der Generalentwässerungsplan Teil A: Abwasserbeseitigung und Teil B: Oberflächenentwässerung.

Einzelheiten sind dem für den Bebauungsplanbereich ausgearbeiteten Entwässerungsplan und den technischen Angaben sowie den Erläuterungen zu entnehmen.

3. Private Dienstleistungen und Einzelhandel

Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe für den mittel- bis langfristigen Bedarf sind im wesentlichen im Bereich der Cloppenburger Straße vorhanden.

Dieses bandförmige Versorgungszentrum mit einem nur schwach ausgeprägten Schwerpunkt an der Einmündung Klingenbergstraße (Markt) wird im Süden am "Alten Postweg" durch einen Verbrauchermarkt abgeschlossen, dessen Einzugsbereich auch den Bebauungsplanbereich 514 I erfaßt.

4. Erziehungs- und Bildungseinrichtungen, Sportanlagen

Diese Einrichtungen konzentrieren sich um das Schulzentrum Kreyenbrück.

Die vorhandenen Grundschulen und das Schulzentrum Kreyenbrück (Sekundarstufe I) decken den Schulplatzbedarf ab.

Die Schulen sind vom Planungsgebiet in zumutbarer Entfernung und nach entsprechendem vorgesehenen Ausbau auf relativ sicheren Schulwegen zu erreichen.

An Kindergartenplätzen in zumutbarer Entfernung ist z. Z. eine Unterversorgung festzustellen. Im Zuge der Neuordnung des Bereiches zwischen Robert-Mayer-Straße und Dwaschweg ist im südlich angrenzenden Bebauungsplanbereich Nr. 527 am verlängerten Harreweg eine Fläche für einen Kindergarten vorgesehen.

V. Soziale Maßnahmen sind nicht erforderlich.

VI. Grunderwerb, Kosten der Durchführung

Grunderwerb zur Durchführung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich, da die Stadt Oldenburg (Oldb) bereits Eigentümer der Flächen ist.

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

Planstraße	221.000,-- DM
Wohnwege	602.000,-- DM
Grünanlage	286.000,-- DM
Spielplatz	108.000,-- DM

Die Kostenverteilung richtet sich nach satzungsrechtlichen Bestimmungen.

Der von der Stadt zu tragende Anteil beträgt ca. 517.000,-- DM.

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