

Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb)

Betreffend den Bebauungsplan Nr. 514 für Flächen zwischen Harreweg Wasserzug 37 b (Krusenbuscher Wasserzug) Dwaschweg und nördliche Grenze der Flurstücke 1271/99 und 296/99.

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 (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26. Juni 1962 (Bundesgesetzblatt I S. 429) in der Neufassung vom 26. Nov. 1968 (Bundesgesetzblatt I S. 1237) hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan Nr. 514" ist Bestandteil dieser Satzung.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist auf der Planzeichnung festgesetzt.

§ 2

Das im Geltungsbereich liegende Bauland wird festgesetzt als:

(1) reines Wohngebiet (WR) 1 und 2

Zulässig sind:

1. Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen
2. Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf mit Ausnahme von Lastkraftwagen und Omnibussen - gemäß § 12 BauNVO.
3. Räume für freie Berufe - gemäß § 13 BauNVO.
4. Nebenanlagen - gemäß § 14 BauNVO.

Ausnahmsweise können in WR 2 zugelassen werden:

Läden und nicht störende Handwerksbetriebe die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen.

Die Ausnahmebestimmungen des § 3 Abs. 3 BauNVO gelten nicht im Bereich des WR 1.

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 des festgesetzten Baugebietes.

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 in den in der Planzeichnung ausgewiesenen Bereich von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme zugelassen werden. In diesem Fall darf die Geschosflächenzahl 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

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zwischen Verkehrsfläche und Garagentor muß der Stauraum mindestens 5,0 m betragen.

§ 5

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

§ 6

Der Erdgeschoßfußboden einer baulichen Anlage darf die Höhenlage von 50 cm über natürlichem Gelände nicht überschreiten.

§ 7

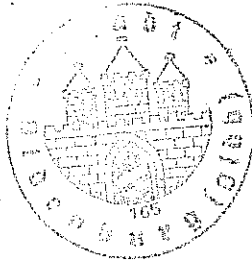
Festsetzungen, die dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft; insbesondere der Teil des Bebauungsplanes Nr. 500, der von diesem Bebauungsplan überdeckt wird.

§ 8

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 17.10.1977

Fleischer
Fleischer
Oberbürgermeister



Wandscher
Wandscher
Oberstadtdirektor

GENEHMIGT

NACH § 11 DES BUNDESBAUGESETZES
IN DER FASSUNG DES GESETZES VOM
18.8.1976 (BGBl. I, S. 2256) GEMÄSS
VERFOGUNG VOM 26.01.1978
DER PRÄSIDENT DES NIEDERS.
VERW. BEZIRKS OLDENBURG
OLDENBURG, DEN 26.01.1978

Im Auftrage:

von Hejen



Begründung
betreffend den Bebauungsplan Nr. 514-Dwaschweg/Harreweg

Inhaltsverzeichnis:

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

I. Bisheriger Rechtszustand

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 514 liegt mit Ausnahme eines am Harreweg belegenen, als Kleinsiedlungsfläche ausgewiesenen Streifens lt. Flächennutzungsplan im unverplanten Außenbereich.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel, Wohnbauflächen und öffentliche Grünflächen auszuweisen, ist eingeleitet.

Im Hinblick auf die im Planbereich vorhandenen Wasserzüge und Hochspannungsleitungen sind die gemäß Nds. Wassergesetz bzw. VDE-Bestimmungen zu fordernden Sicherheitsabstände zu beachten.

II. Anlaß und Ziel der Planung

Die große Nachfrage nach Bauplätzen für freistehende Einfamilienhäuser hat die Stadt Oldenburg veranlaßt, einen Teil der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche zwischen Harreweg und Dwaschweg als Wohngebiet auszuweisen. Diese Planung erfordert eine Korrektur des "Entwicklungsplanes Oldenburg-Süd", der mittel- bis langfristig die Flächen zwischen Dwaschweg und Harreweg in landwirtschaftlicher Nutzung belassen wollte.

Gründe für die Ausweisung von Wohnbauflächen in diesem Bereich sind neben der großen Nachfrage nach erschlossenem Bauland, die vorhandene gute Infrastruktur, die wegen der minderwertigen Bodenqualität extensive landwirtschaftliche Nutzung und die im Verhältnis zu zu benachbarten Flächen relativ dünne Moorschicht. (max. 90 cm, im Mittel 45 cm)

Ziel der Planung ist, das Bebauungsplangebiet in ein langfristiges Siedlungskonzept für die gesamte Freifläche zwischen Robert-von-Mayer-Straße und Bahnhofsallee einzubinden und städtebaulich zu beordnen.

Das im benachbarten Bebauungsplan Nr. 500 entwickelte Quartierskonzept soll aus folgenden Gründen auch bei der Bebauung dieses Gebietes beibehalten werden:

1. Das wiederkehrende Strukturprinzip soll helfen, in die durch die große Zahl freistehender Einfamilienhäuser verursachte unübersichtliche Baustruktur eine Art Gerüst einzuziehen, das auf Wiederholung bestimmter Elemente (Erschließungssystem/Häuserausrichtung) beruht. Dies ist nötig, um der zu erwartenden überreichen Formenvielfalt von freistehenden Einfamilienhäusern zu begegnen.
2. Gleiche Ausrichtung der Grundstücke erleichtert die Übertragung der einmal entwickelten Wohnquartiere.

Es wird durch dieses Erschließungssystem erreicht, daß etwa 2/3 der Grundstücke von Nordosten erschlossen werden können.

Südlich des verlängerten Meerweges beabsichtigt die Stadt Oldenburg ein Wohnquartier in verdichteter Flachbauweise zu errichten.

Es wird daran die Erwartung geknüpft, daß diese Bebauung initiiierenden oder zumindest anregenden Charakter für eine etwas dichtere Wohnbebauung im weiteren Planungsraum hat. Darüber hinaus sprechen auch Gründe der Wirtschaftlichkeit (Verteilung der Erschließungskosten) für die verdichtete Bauweise.

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 ausgewiesen, damit eine größtmögliche Wohnruhe gewährleistet werden kann. Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, können ausnahmsweise in einer Grundstückstiefe entlang dem Dwaschweg nördlich vom verlängerten Meerweg und in einem Bereich zwischen Planstraße A/verlängertem Meerweg/Harreweg zugelassen werden, um die Nahversorgung der Bewohner des Gebietes sicher zu stellen.

Nördlich des verlängerten Meerweges und im Bereich der Planstraße A werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Da aufgrund der zu erwartenden Formenvielfalt der freistehenden Einfamilienhäuser auf den relativ kleinen Grundstücken ein unbefriedigendes Gesamtbild befürchtet werden muß, werden durch Erlass einer Gestaltungssatzung für diesen Bereich besondere Anforderungen an die Baugestaltung festgesetzt.

Die Firstdichtung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken mit Sattel- bzw. Walmdächern ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen.

Um eine übermäßige Bebauung der Grundstücke zu vermeiden, wird das Maß der baulichen Nutzung für die Grundstücke, auf denen Häuser mit Ausbaumöglichkeiten im Dachgeschoß zugelassen werden, eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschoßflächenzahl von 0,4, im Bereich der Flachdachbebauung eine Grund- und Geschoßflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Im Bereich zwischen dem verlängerten Meerweg und dem geplanten Grünzug werden für den hier geplanten verdichteten Flachbau lediglich Rahmenfestsetzungen getroffen. Die Stadt wird ihre Position als Grundeigentümer dahingehend nutzen, daß sie unter Einschaltung von Bauträgern und durch Auflagen im Kaufvertrag hier eine Mischung verschiedener Haustypen, wie Ketten- und Reihenhäuser sowie Gartenhofhäuser in städtebaulich ansprechender Form durchsetzen will.

Generell wird eine Grund- und Geschoßflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Die Überschreitung der Höchstwerte des § 17 Abs. 1 Spalte 3 und 4 der BauNVO ist damit zu rechtfertigen, daß für diesen unmittelbar am Grünzug belegenen kleinen Bereich die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Dies wird erreicht durch folgende Maßnahmen:

1. Heraushalten des öffentlichen fließenden Verkehrs aus diesem Gebiet.
2. Unterbringung des ruhenden privaten Verkehrs im Bereich der Erschließungsstraßen.
3. Größere öffentliche Freiflächen in diesem Gebiet.
4. Unterschreiten der generell festgesetzten Grundflächenzahl im Bereich der Ketten- und Reihenhäuser.

Die erforderlichen Einstellplätze können im Bereich der freistehenden Einfamilienhäuser auf den Grundstücken, im Bereich der verdichteten Flachbauweise durch Gemeinschaftstellplätze und Garagen geschaffen werden.

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

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

Für die im Planbereich geplanten Wohnbaugeschoßflächen (42.350 qm) sind 850 qm Kinderspielplatzflächen erforderlich.

Die südöstlich der 110 kV-Leitung am Dwaschweg belegene Fläche ist als Rasenfläche geplant und soll für verschiedene Aktivitäten zur Verfügung stehen.

Ein Teil des im Planbereich vorhandenen Birkenwaldes und am Harreweg vorhandene Baumgruppen bleiben erhalten.

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.

Gliederung der Flächen im Planbereich:

1.	Bauflächen (ca.-Angaben)	Grundst.fl. in qm	Geschoßfl. in qm
	Wohnbauflächen (WR) Zahl der Wohneinh. 170	92.700	42.350
2.	Verkehrsfl. (ca.-Angb.)		
	a) Straßenfl., Wege- fl. (vorgeschlagene Profile s. Anlage Parkfl., Anzahl 75	22.060	
	b) Verkehrsgrünfl.	1.400	
3.	Grünflächen (ca.-Angb.)		
	a) Grünanlagen	23.800	
	b) Kinderspielplatz	4.760	
4.	Wasserzugflächen	3.800	

IV. Infrastruktur

1. Erschließung

Die Haupterschließung des Baugebietes erfolgt über den Dwaschweg. Er ermöglicht eine zügige und eindeutige Anbindung an das übergeordnete Straßennetz (Klingenbergstraße).

Eine weitere untergeordnete Verbindung mit dem Wohngebiet Kreyenbrück wird über den Meerweg geschaffen.

Die Wohnquartiere werden durch vom verlängerten Meerweg abzweigende Stichwege erschlossen.

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.

Die fußläufige Durchlässigkeit zwischen dem bestehenden Siedlungsgebiet und dem Baugebiet im Planbereich ist durch die im Bebauungsplan Nr. 438 vorgesehene Verlängerung der Fußwege der Hans-Holbein-Straße, Tischbeinstraße und Müller-vom-Siel-Straße bis zum ebenfalls geplanten Fußweg entlang des Krusenbuscher Wasserzuges sowie durch vorhandene Fußwege zwischen der Einsteinstraße, Robert-Bunsen-Straße, Keplerstraße und dem Harreweg gegeben bzw. kann geschaffen werden. Weitere Fußwege im Plangebiet münden in den Grünzug.

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

2. Ver- und Entsorgung

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

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 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 Ausbau auf relativ sicheren Schulwegen zu erreichen.

An Kindergartenplätzen in zumutbarer Entfernung ist zur Zeit eine Unterversorgung festzustellen. Im Zuge der Neuordnung des Bereiches zwischen Robert-von-Mayer-Straße und Dwaschweg sollte mit der Errichtung neuer Wohngebiete die Einrichtung eines weiteren Kindergartens erfolgen.

V. Soziale Maßnahmen sind nicht erforderlich.

VI. Bodenordnung

Die Planungskonzeption im Planbereich läßt nicht zu, daß die Grenze zwischen der Fläche der Stadt Oldenburg und der Fläche der privaten Baugesellschaft in voller Länge berücksichtigt wird.

Im Bereich nordöstlich des verlängerten Meerweges ist eine neue Grenzregelung zu vereinbaren.

VII. 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.

- 7 -

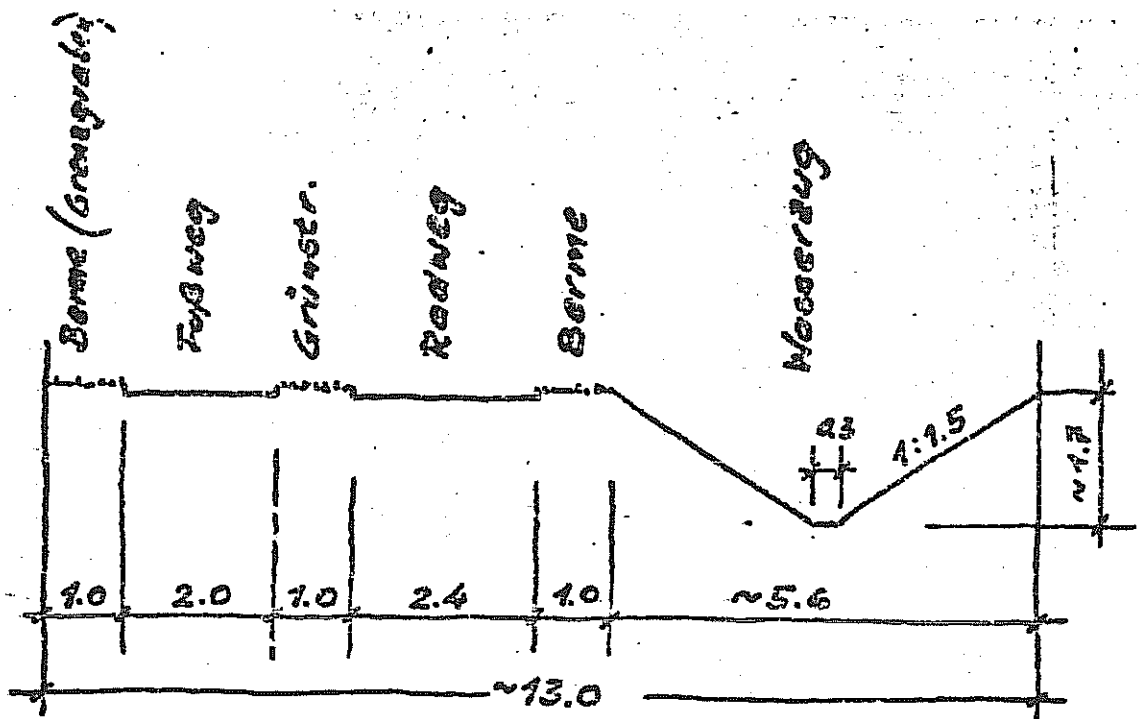
Die Kosten der Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes im Plangebiet und im angrenzenden Bereich getroffen werden müssen, betragen überschläglich:

Dwaschweg v. verl. Meerweg bis Klingenbergstraße	1.264.000,--	DI
verl. Meerweg v. Wilhelm-Weber-Str. bis Dwaschweg	1.437.500,--	DI
Planstraße A einschl. Verbindungsweg zum Radwanderweg	501.500,--	DI
Planstraße B) einschl. der öffentl. Wohnwege Planstraße C) und der Verbindungswege zum Fuß- Planstraße D) weg am Krusenbuscher Wasserzug	870.500,--	DI
Planstraße E einschl. Verbindungsweg zum Radwanderweg	151.000,--	DI
Radwanderweg vom Harreweg zum Dwaschweg	127.000,--	DI
Grünanlage	264.000,--	DI
Kinderspielplatz	79.000,--	DI
Wasserzug entlang des Harreweges vom Radwanderweg bis zum Krusenbuscher Wasserzug	104.000,--	DI
Harreweg vom verlängerten Meerweg bis zum Rad- wanderweg	127.500,--	DI
Krusenbuscher Wasserzug von "Wilhelm- Kempin-Straße" bis Dwaschweg einschl. Unterhaltungsweg	223.000,--	DI
Schmutzwasserkanal vom verlängerten Meer- weg über "Am Wüschemeer" bis Bahnhofsallee	243.000,--	DI

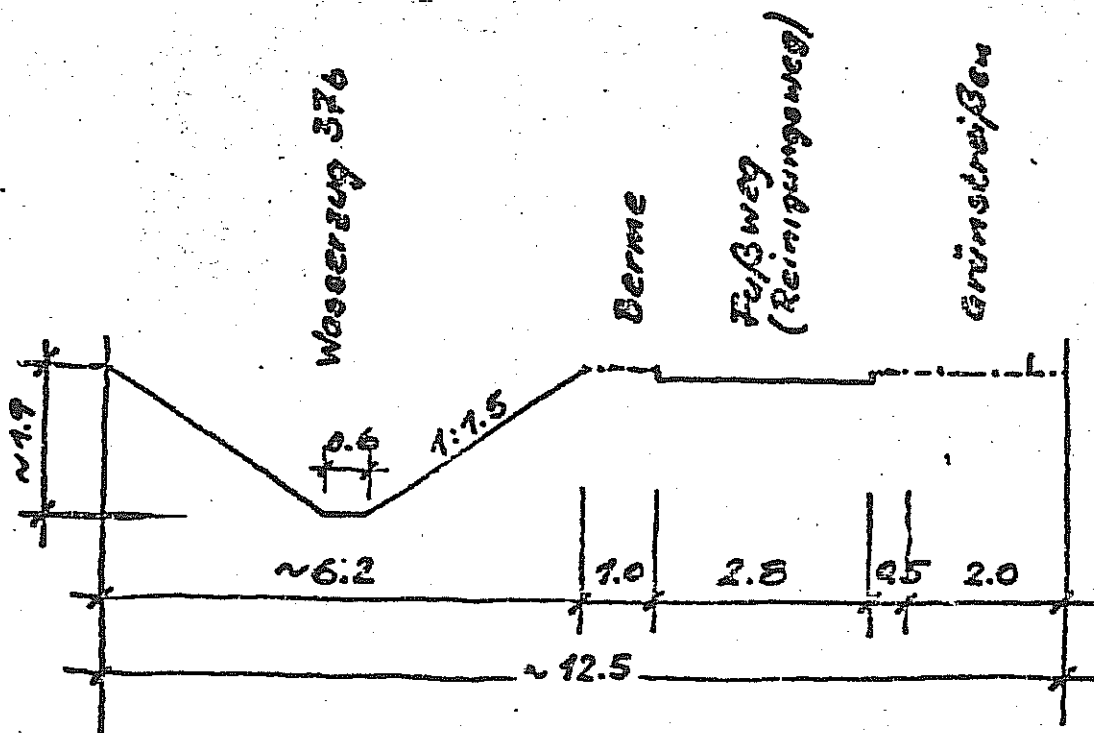
Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen.

Der von der Stadt zu tragende Anteil beträgt: 1.336.000,-- DI

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel kann aus dem Haushalt erwartet werden.

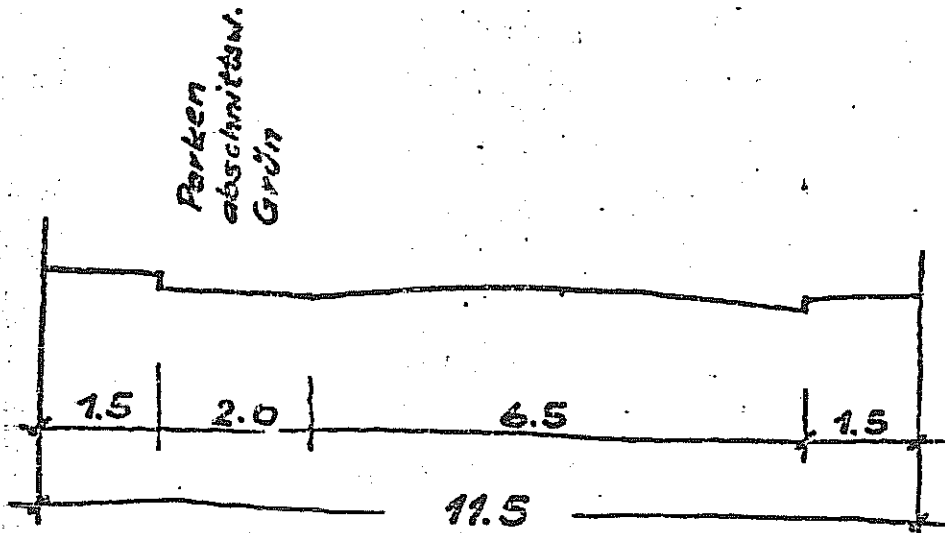


Harrenweg

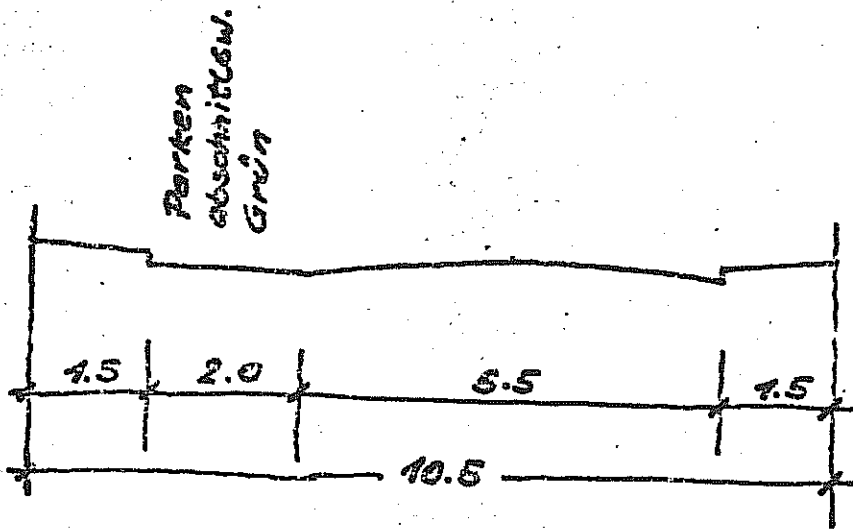


verlängerter Meerweg

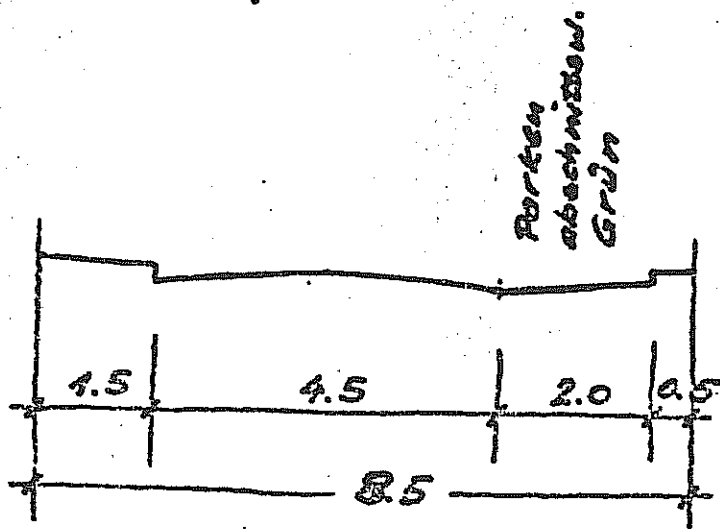
Bebauungsplan Nr. 514 - Dierschweg
 Querprofile



verlängerter Meerweg

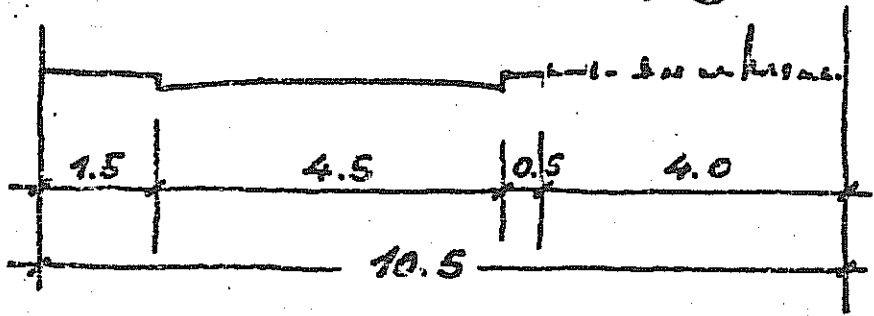


Stichstraße A



Stichstraße B,C,D

öffl. Grün
(für spätere
Verbreiterung)



Stichstraße E

Bebauungsplan Nr. 514-Dieschweg
Querprofile

23.2.77