

## Satzung der Stadt Oldenburg

betreffend den Bebauungsplan Nr. N-523 für den Bereich zwischen  
Am Alexanderhaus und Heideweg

---

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i. d. F. vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Art. 9 Nr. 1 Vereinfachungsnovelle v. 03.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und durch Art. 1 zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht v. 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i. d. F. vom 18.10.1977 (Nds. GVBl. S. 497), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.02.1982 (Nds. GVBl. S. 53), hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) diese Satzung beschlossen:

### § 1

Der räumliche Geltungsbereich ist auf der Planzeichnung festgesetzt.

### § 2

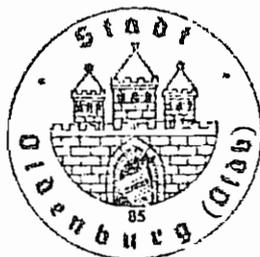
Dem durch Verfügung der Bezirksregierung Weser-Ems v. 8.4.1982 z. Az. 309.a-21102-03/n-523 nur teilweise genehmigten Bebauungsplan wird beigetreten.

### § 3

Diese Satzung wird mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), 17.05.1982

  
Dr. Niewerth  
Oberbürgermeister



  
Wandscher  
Oberstadtdirektor

Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb)

betreffend den Bebauungsplan Nr. 523 für Flächen westlich der Bahnlinie Oldenburg-Wilhelmshaven im Bereich Haßforter Straße, Heideweg, Am Alexanderhaus, Schmälkamp, Lönsweg, Mümmelmansweg, Großmarktstraße, Fahrenkamp, Hagelmannsweg und Heidkamper Weg

---

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. 523" 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 (WA)

a) 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 für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf - gem. § 12 BauNVO, ausgenommen sind Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 to sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge,
5. Räume für freie Berufe - gem. § 13 BauNVO,
6. Nebenanlagen - gem. § 14 BauNVO.

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Die Ausnahmebestimmungen des § 4 Abs. 3 Ziff. 1, 2 und 5 BauNVO sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

(2) Gewerbegebiet (GE)

a) Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Stellplätze und Garagen - gemäß § 12 BauNVO,
5. Räume und Gebäude für freie Berufe - gemäß § 13 BauNVO,
6. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Die Ausnahmebestimmungen des § 8 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

(3) Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

a) Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Stellplätze und Garagen - gemäß § 12 BauNVO,
5. Räume und Gebäude für freie Berufe - gemäß § 13 BauNVO,
6. Nebenanlagen - gemäß § 14 BauNVO.

Es sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen keine Überschreitung der in dem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet zulässigen Immissionen verursachen oder deren Emissionen durch Abschirmung oder bauliche Vorkehrungen auf das zulässige Maß begrenzt werden können.

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen  
sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Die Ausnahmebestimmungen des § 8 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO  
sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

#### (4) Sondergebiet (SO)

mit der Zweckbestimmung: Schießsportanlage und Sportfläche

Es sind nur solche Einrichtungen und Anlagen zulässig,  
deren Emissionen keine Überschreitung der in den  
angrenzenden Bereichen zulässigen Immissionen verursachen  
oder deren Emissionen durch Abschirmung oder bauliche  
Vorkehrungen auf das zulässige Maß begrenzt werden können.

Die unter (1), (2), (3) und (4) 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 und Störungen ausgehen können, die  
nach Eigenart des Baugebietes selbst oder in dessen Umgebung  
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.

### § 4

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten nicht überbaubaren  
Grundstücksflächen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen -  
Straßen und Wohnwege - sind Garagen und Nebenanlagen gemäß § 12  
bzw. § 14 (1) Baunutzungsverordnung nicht zulässig.

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

Zwischen Verkehrsfläche und Garagentor muß der Stauraum mindestens 5,0 m betragen.  
Dies gilt auch für die Bereiche des Bebauungsplanes, für die an den Verkehrsflächen nicht überbaubare Grundstücksflächen mit einer geringeren Tiefe als 5,0 m festgesetzt sind.

§ 5

Auf den nordwestlich an die Straße Am Alexanderhaus angrenzenden Grundstücken sind in einem Abstand von 1 - 2 m zur Straßenbegrenzungslinie standortgerechte Laubbäume anzupflanzen. Der Abstand untereinander soll ca. 10 - 15 m betragen; es ist jedoch mindestens ein Baum auf jedem Grundstück zu pflanzen.

§ 6

Festsetzungen, die dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft; insbesondere die Teilflächen der gem. § 173 BBauG übergeleiteten Bebauungspläne Nr. 113, 151, 83 und 128, soweit sie von diesem Bebauungsplan überdeckt werden.

§ 7

Die Satzung wird mit Bekanntmachung der Genehmigung rechtsverbindlich.

Oldenburg, den 31.08.1981

*Fleischer*

Fleischer  
Oberbürgermeister

*Wandscher*

Wandscher  
Oberstadtdirektor



Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 des BBauG in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) mit Verfügung vom 8.04.1982 Az. 309a-21102-03/N523 mit / ~~ohne~~ Auflagen genehmigt worden.  
Oldenburg, den 31.08.1981 **Beglaubigt**  
**Bez.-Reg. Weser-Ems**  
Im Auftrage:  
*Aigers*  
52

*mit Ausnahme ES FREEM Grün umrandeten Flächen*

B E G R Ü N D U N G  
=====

betreffend den Bebauungsplan Nr. 523  
Am Alexanderhaus/Haßfurter Straße

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. 523 ist im Flächennutzungsplan 1960 mit Ausnahme einer westlich der Bahnlinie belegenen gewerblichen Baufläche als Kleinsiedlungsgebiet dargestellt. Die Änderung Nr. 165 des Flächennutzungsplanes mit folgender Zielsetzung ist bereits durchgeführt.

- Ausweisung von Gewerbeflächen für unmittelbar an der Bahnlinie Oldenburg-Wilhelmshaven gelegenen Flächen.
- Ausweisung von öffentlichen Grünflächen als Bolz- und Festplatz im Bereich zwischen dem Gewerbegebiet "Gemüse-großmarkt" und der Wohnbebauung östlich der Straße "Am Alexanderhaus".
- Ausweisung eines Sondergebietes für eine an der Bahnlinie gelegene Teilfläche zwischen Bahnlinie Flughafen und Hagelmannsweg zur Errichtung einer Schießsportanlage und Fläche für sportliche Aktivitäten.
- Ausweisung von Wohnbauflächen für den übrigen Bereich.

Im Bebauungsplanbereich bestehen die gem. § 173 BBauG übergeleiteten Bebauungspläne Nr. 113, 151, 83 und 128. Diese Bebauungspläne werden insoweit außer Kraft gesetzt, als sie vom Bebauungsplan Nr. 523 überdeckt werden.

...

II. Anlaß und Ziel der Planung

Die zum Teil schon gebaute, zum Teil noch durchzuführende Kanalisation in diesem Bereich des Ortsteiles Ofenerdiek hat zur Folge, daß zahlreiche Eigentümer eine Teilung und Bebauung ihrer großen Grundstücke vornehmen wollen. In den überwiegenden Fällen und insgesamt im Rahmen einer bestimmten städtebaulichen Ordnung soll hier die weitere Verdichtung durchgeführt werden. Dafür müssen zunächst die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Folgende die Planung bestimmende Fakten sind zu beachten:

- Die Belastung dieses Gebietes durch den Fluglärm des Nato-Flugplatzes Oldenburg und Immissionen von der Bundesbahn.
- Die lt. Verkehrsplan 1976 der Stadt Oldenburg als Verkehrsstraße dargestellte und aufgrund dieser Klassifizierung entsprechend auszubauende Straße "Am Alexanderhaus".
- Die gemäß 2. Wohnungsbaugesetz zu fordernde Grundstücksgröße von mind. 600 qm für die in diesem Gebiet überwiegend vorhandenen Kleinsiedlungen.

Dabei erfolgt die planerische Beordnung unter folgenden Zielsetzungen:

- Beibehaltung und vorrangige Entwicklung der für Ofenerdiek typischen Siedlungsform der Einfamilienhausbebauung,
- Baureifmachung der in Baulücken und rückwärtigen Flächen vorhandenen Reserveflächen,
- Planerische Sicherung der erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen,
- Sicherung und Entwicklung der Wohnumfeldqualität.

Die nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze zu fordernden Kinderspielplätze sind vorhanden bzw. sollen in zulässiger Entfernung auf der im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 273 festgesetzten Fläche noch geschaffen werden.

Vorhanden ist ein Spielplatz im Bereich zwischen den Straßen "Heideweg" und "Am Alexanderhaus".

Eine weitere Spielfläche wird östlich der Straße "Am Alexanderhaus" als Bolzplatz festgesetzt. Die Ausführung, Beschaffenheit und Ausstattung der Spielfläche wird mit der Ausbauplanung festgelegt. Durch geeignete Maßnahmen (Verwallung, Wände und dergl.) soll, soweit erforderlich, die Beeinträchtigung benachbarter Grundstücke auf ein zumutbares Maß herabgesetzt werden.

III. Inhalt des Planes

Für die unmittelbar an der Bundesbahnstrecke Oldenburg - Wilhelmshaven belegenen, bereits gewerblich genutzten Flächen (Maschinenfabrik, Gemüsegroßmarkt), werden uneingeschränkte Gewerbegebiete sowie Gewerbegebiete mit Einschränkungen auf Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 (1) BauNVO), festgesetzt. Für die direkt an der Straße "Am Alexanderhaus" angrenzenden Flächen der Maschinenfabrik Herzog, bis zu den Fabrikationshallen, und den Flächen des Gemüsegroßmarktes werden Einschränkungen vorgesehen, um einerseits den Fortbestand der bestehenden Betriebe zu sichern und andererseits die möglichen Beeinträchtigungen in den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten auf ein zumutbares Maß festzulegen.

Um dem Bedürfnis des Schützenvereins Ofenerdiek nach einer geeigneten Fläche für eine Schießsportanlage nachzukommen, wird im Bereich zwischen der Bundesbahnstrecke Oldenburg - Wilhelmshaven sowie der Bahnlinie zum Flughafen und der Straße "Hagelmannsweg", unmittelbar an dem Gewerbegebiet "Gemüsegroßmarkt", ein Sondergebiet mit Sportflächen festgesetzt. Für diese Fläche wird analog den einschränkenden Festsetzungen der schon genannten Gewerbegebiete festgesetzt, daß nur solche Anlagen zulässig sind, deren Immissionen das Wohnen in den angrenzenden Wohngebieten nicht wesentlich stören.

Dem Ruhebedürfnis der Anwohner der Schießsportanlage wird außerdem durch die Aufschüttung eines Erdwalles Rechnung getragen.

Bis auf eine zwischen der Gewerbefläche "Gemüsegroßmarkt" und der Wohnbaufläche "Am Alexanderhaus"/"Fahrenkamp" gelegenen öffentlichen Grünfläche mit der Nutzungsfestsetzung als Fest- und Bolzplatz wird das restliche Gebiet insgesamt entsprechend seinem jetzigen Charakter als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Dabei soll die in diesem Bereich typische Form der Kleinsiedlungen beibehalten und durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden. Das heißt, ausnahmsweise können die unter § 4 (3) Ziff. 3 (Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke), Ziff. 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziff. 6 BauNVO (Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen) zugelassen werden.

...

- 4 -

Obwohl das Gebiet durch den Fluglärm des Nato-Flugplatzes Oldenburg belastet ist (teilweise Lärmschutzzone 2) wird für den Bereich der vorhandenen Siedlung die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet mit der Möglichkeit einer Verdichtung (Bebauung im rückwärtigen Bereich) für vertretbar gehalten, weil u. a.:

- Das Gebiet vollständig erschlossen ist. Die Straßen sind befestigt und die erforderlichen Versorgungsleitungen, wie Schmutzwasserkanal, Wasser-, Gas- und Stromleitungen sind vorhanden.
- Die öffentlichen Einrichtungen, wie Schulen, Kindergärten, Sport- und Spielplätze vorhanden sind.
- Die Grundstückseigentümer und Bauwilligen - in Kenntnis der Fluglärmbelastung - stark darauf drängen, daß die Voraussetzung für eine Bebauung in den rückwärtigen Bereichen geschaffen wird.
- Durch ausgleichende Maßnahmen, wie Festsetzungen niedriger Grund- und Geschoßflächenzahlen sichergestellt ist, daß große Einfamilienhausgrundstücke entstehen.

Die überbaubaren Flächen sind entsprechend der vorhandenen Bebauung entlang der vorhandenen Erschließungsstraßen und bei ausreichend großen Grundstückstiefen parallel dazu auf den rückwärtigen Grundstücksteilen festgesetzt. Die Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung in den Wohngebieten lassen eine Verdichtung der vorhandenen Bebauung zu. Dabei sind die Festsetzungen abgestimmt auf das gegenwärtige Maß baulicher Nutzung, sowie auf eine zusätzliche Nutzung großer Grundstücke.

Daraus ergibt sich, auch unter Berücksichtigung der Wünsche der Grundstückseigentümer, für den überwiegenden Teil des Planbereiches eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,25. Lediglich im nordwestlichen Teil der Straße "Am Alexanderhaus" und im nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes bis zum "Lönsweg" und "Mümmelmansweg" wird ein höheres Maß der baulichen Nutzung zugelassen. Zum einen, um vorhandene Grundstücke zwischen der Straße "Am Alexanderhaus" und der Ofenerdieker Bäke entsprechend der höheren Ausnutzung der Nachbarbebauung (Gewerbegebiet) baulich nutzen zu können (GRZ = 0,2, GFZ = 0,3), und zum anderen, um eine Anpassung der baulichen Nutzung an schon vorhandene Bebauungen und Festsetzungen (GRZ = 0,2, GFZ = 0,3) entlang der Straße "Am Stradtrand" zu ermöglichen, zumal eine öffentliche Erschließung in diesen Bereichen gewährleistet ist. Dabei ermöglicht das zugrunde gelegte minimale Maß der baulichen Nutzung z. B. auf einem 700 qm großen Grundstück ein Haus von 140 qm Grundfläche mit einer Geschoßfläche von 175 qm.

...

Wertvolle vorhandene Bäume und die Birkenreihen in den Straßen Fahrenkamp und Schmälkamp werden zwecks Erhaltung des typischen Ortsbildes als zu erhalten festgesetzt. Im Zuge des Ausbaues der Erschließungsanlagen soll, wie im Beiplan zum Bebauungsplan dargestellt, im größtmöglichen Umfang innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen durch Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine Gestaltung des Verkehrsraumes erfolgen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in den geplanten Schutzzonen des städtischen Wasserwerkes "Alexandersfeld". Hinsichtlich der Kanalisierung des Planbereiches kann davon ausgegangen werden, daß die Forderungen des Grundwasserschutzes erfüllt werden.

Der Bebauungsplan umfaßt insgesamt eine Fläche von 44,7 ha.

Gliederung der Flächen im Planbereich:

	<u>Grundstücksfläche</u> in qm	<u>Geschoßfläche</u> in qm
1. Bauflächen (ca.-Angaben)		
a) Wohnbauflächen (WA) ca. 380 Wohneinheiten	339.700	85.000
b) gewerbliche Bauflächen (GE und GEe)	49.850	30.900
c) Sonderbaufläche (Schießsportanlage) (Sportfläche)	7.500	
2. Verkehrsflächen (ca.-Angaben) Straßenflächen	36.000	
3. Grünflächen (ca.-Angaben)		
a) Grünanlagen (Fest- und Bolzplatz)	13.100	
b) Kinderspielplatz	1.180	

Die sich aus der vorstehenden Aufstellung ergebenden erforderlichen Einstellplätze können, soweit noch nicht vorhanden, auf den einzelnen Flurstücken geschaffen werden.

#### IV. Infrastruktur

##### 1. Erschließung

Die Anbindung des Planbereiches an das überörtliche Verkehrsstraßennetz (Alexanderstraße) ist durch die Straße "Am Alexanderhaus" gewährleistet.

Das Bebauungsplangebiet ist mit Ausnahme einiger zusammenhängender rückwärtiger Bauflächen durch die Straßen Haßfurter Straße, Heideweg, Am Alexanderhaus, Schmälkamp, Lönsweg, Mümmelmansweg, Großmarktstraße, Fahrenkamp, Hagelmannsweg und Heidkamper Weg erschlossen.

- 6 -

Eine ausreichende Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die Buslinien 1 über die Straße "Am Stadtrand" - und 2 über den Straßenzug - Alexanderstraße - Schwarzer Weg - Wiefelsteder Straße - Alexandersfeld zurück zur Alexanderstraße gegeben. Die Haltestellen sind in zumutbarer Entfernung in den Bereichen der angrenzenden Bebauungspläne Nr. 227, 273, 544 vorhanden.

Für die im Plangebiet vorhandenen Straßen erfolgt der spätere Ausbau wenn und soweit erforderlich innerhalb der bereits vorhandenen Verkehrsfläche. Dabei wird von einem Verkehrsberuhigungskonzept für das Gesamtgebiet zwischen den Verkehrsstraßen "Alexanderstraße", "Am Stadtrand" und "Am Alexanderhaus" sowie der Stadtgrenze ausgegangen. Die finanziellen Mittel dafür werden dann im Haushaltsplan der Stadt Oldenburg verankert und dem Bürger in einer gesonderten Beteiligung zur Ausbauplanung bekannt gegeben.

Bei einem späteren Ausbau der Straße "Am Alexanderhaus" ist, entsprechend ihrer Bedeutung als Verkehrsstraße, eine Breite von 12,5 m für die befestigten Anlagen erforderlich. Dies ist mit Ausnahme des Bereiches nördlich der Gemüsegroßmarktstraße innerhalb der vorhandenen Verkehrsfläche möglich. Dabei ist in Kauf zu nehmen, daß die vorhandene Baumreihe (Birken) auf der Nordwestseite der Straße entfernt wird.

Um dafür Ersatz zu schaffen und um den bisherigen Straßencharakter beizubehalten, wird in den angrenzenden Vorgärten ein Pflanzgebot festgesetzt; auf den nordwestlich angrenzenden Grundstücken sind in 1 - 2 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten.

Nördlich der Gemüsegroßmarktstraße ist zur Erhaltung der dort vorhandenen Wallhecke und einer Reihe erhaltenswerter Bäume eine Verbreiterung der Verkehrsfläche von ca. 3,5 m erforderlich.

Da das Siedlungsgefüge im Bereich des Bebauungsplanes durch Hinterbebauung mit privater Wohnwegerschließung geprägt ist, wäre es für die Erschließung der Restflächen wirtschaftlich nicht zu vertreten, hier öffentliche Erschließung vorzusehen. Es soll, wie aus dem Beiplan zum Bebauungsplan zu ersehen ist, die zum größten Teil vorherrschende Privatererschließung beibehalten werden.

Dabei wird nicht verkannt, daß dadurch Nachteile, insbesondere für die vordere Bebauung (Störung der Wohnruhe), entstehen.

Diese Art der Erschließung ist jedoch in den Bürgerversammlungen ausdrücklich verlangt worden.

...

2. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom ist gesichert.

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

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 sowie den täglichen Bedarf sind im südlichen Abschnitt der Ofenerdieker Straße vorhanden.

4. Erziehungs- und Bildungseinrichtungen

Diese Einrichtungen konzentrieren sich um das Schulzentrum Ofenerdiek. Die vorhandenen Grundschulen an der Alexanderstraße 500 und an der Lagerstraße sowie das Schulzentrum Ofenerdiek (Sekundarstufe I und II) decken den Schulplatzbedarf ab. Die Schulen sind vom Planungsgebiet in zumutbarer Entfernung und nach entsprechendem Ausbau der Schulwege relativ sicher zu erreichen.

Kindergartenplätze stehen in den Kindergärten Lagerstraße 59 (DRK) und Langenweg 165 A (Kirchengemeinde Ofenerdiek) in ausreichendem Maße und zumutbarer Entfernung zur Verfügung.

5. Nachrichtliche Übernahme

Das Bebauungsgebiet liegt z. Zt. im Bereich eines Richtfunkfeldes der Bundespost. Beiderseits der Sichtlinie der Richtfunkverbindung gilt eine im Plan ausgewiesene Bauhöhenbeschränkung.

Teile des Bebauungsplanbereiches liegen in der, durch die "Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den militärischen Flugplatz Oldenburg" festgelegten Lärmschutzzone 2. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen in diesen Bereichen muß die Verordnung über bauliche Schallschutzanforderungen nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (Schallschutzverordnung) berücksichtigt werden. Ein Hinweis hierzu erfolgt durch Einschrieb in die Planzeichnung.

V. Soziale Maßnahmen

sind nicht erforderlich.

VI. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen (Umlegung, Grenzregelung) kommen bei endgültigem Vorliegen der übrigen Voraussetzungen nur in Betracht, wenn eine Neuordnung des Grund und Bodens bzw. die Inanspruchnahme auf andere zumutbare Weise, z. B. durch vertragliche Regelung, nicht erreicht werden kann.

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.

Ein Ausbau der vorhandenen Straßen wird z. Z. nicht für erforderlich gehalten.

Kosten entstehen der Stadt aus der Durchführung des Bebauungsplanes in absehbarer Zeit nicht.

Hat vorgelegen

Oldenburg, den 8.4.82

Bez.-Reg. Weser-Ems

im Auftrag



