

136.7  
4

Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb)

über den Bebauungsplan Nr. 526 für Flächen im Bereich Erika-  
weg mit den anl. Grundstücken der Bümmersteder Tredde von  
Haus-Nr. 81/81a bis 95 und Harreweg Nr. 18-22

-----

Aufgrund des § 6 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in Ver-  
bindung mit dem § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1 und § 10 des Bundesbauges-  
etzes (BBauG) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der  
Grundstücke (Baunutzungsverordnung - Bau NVO) vom 26. Juni 1962  
(Bundesgesetzbl. I S. 429) in der Neufassung vom 15. Sept. 1977  
(Bundesgesetzbl. I S. 1763) hat der Rat der Stadt Oldenburg  
(Oldb) folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Planzeichnung der Satzung "Bebauungsplan Nr. 526" ist Bestand-  
teil dieser Satzung.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist auf der Planzeich-  
nung 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 zu-  
gelassene 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 Zu-  
behör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Neben-  
erwerbsstellen 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
  6. Nebenanlagen
- gem. § 12 BauNVO  
- gem. § 13 BauNVO  
- gem. § 14 BauNVO

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke
4. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Die Ausnahmebestimmung des § 4 Abs. (3) Ziff. 4 und 5 BauNVO ist nicht Bestandteil dieser Satzung.

(3) Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung: Anlagen für kirchliche Zwecke - Gemeindezentrum

a) Zulässig sind:

1. Gemeindesaal;
  2. Jugendräume;
  3. Kindergärten;
  4. Pastorenwohnung sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen;
  5. Spielplätze;
  6. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf mit Ausnahme von Kraftfahrzeugen mit einem Eigengewicht über 3,5 t
  7. Nebenanlagen
- gem. § 12 BauNVO  
- gem. § 14 BauNVO

Die unter (1), (2) und (3) 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.

§ 4

Bei der Anordnung von Garagen in einem Winkel von 30 Grad - 150 Grad zur öffentlichen Verkehrsfläche darf vor den Garagentoren ein Abstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht unterschritten 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 des Bebauungs- und Fluchtlinienplanes Nr. 189, die von diesem Bebauungsplan überdeckt werden.

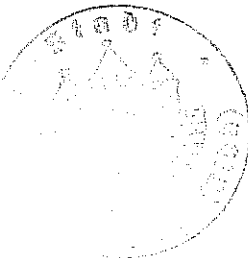
§ 6

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 6. 3. 1978

*Fleischer*

Fleischer  
Oberbürgermeister



*Wandscher*

Wandscher  
Oberstadtdirektor



GENEHMIGT

NACH § 11 DES BUNDESBAUGESETZES  
IN DER FASSUNG DES GESETZES VOM  
18.8.1976 (BGBl. I, S. 226) GEMÄSS  
VERFUGUNG VOM 29.5.1978

OLDENBURG, DEN 29.5.1978

Im Auftrage:

*U. U. U.*

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 526 - Erikaweg

### Inhaltsverzeichnis

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

### I. Bisheriger Rechtszustand

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg aus dem Jahre 1960 sind die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplanbereiches Nr. 526 als Kleinsiedlungsfläche dargestellt.

Der Rat der Stadt Oldenburg hat in seiner Sitzung am 15. 8. 1977 beschlossen, den Flächennutzungsplan für diesen Bereich zu ändern und den Bebauungsplan Nr. 526 aufzustellen.

Für die Grundstücke im Bereich Erikaweg/Bakenhusweg besteht seit 1957 der Bebauungs- und Fluchtlinienplan Nr. 189. In diesem übergeleiteten Bebauungsplan sind die Verkehrsflächen und Baugrenzen festgesetzt. Der alte Bebauungs- und Fluchtlinienplan enthält keine Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung.

Die Verkehrsflächen und Baugrenzen werden weitgehend im Bebauungsplan Nr. 526 übernommen.

Die Teile des Bebauungs- und Fluchtlinienplanes Nr. 189, die von dem Bebauungsplan Nr. 526 überdeckt werden, treten außer Kraft.

### II. Anlaß und Ziel der Planung

Der Vorentwurf zum Flächennutzungsplan 1975 und auch der Stadtteilentwicklungsplan Oldenburg-Süd vom Oktober 1975 (entspricht nicht § 1 (5) BBauG) sehen die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 526 als Wohnbauflächen vor.

Die Grundstücke sind bereits überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut.

Charakteristisch für diese ursprüngliche Kleinsiedlungsfläche ist die geringe Wohndichte (Bruttowohndichte 30 bis 35 WE/ha). Nach der inzwischen erfolgten Schmutzwasserkanalisierung wird eine Verdichtung der Bebauung angestrebt. Diese Verdichtung soll durch eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteile erzielt werden. In den angrenzenden Baugebieten ist eine derartige Bebauung bereits teilweise vorhanden.

Um für das sogenannte Bauen im zweiten Glied die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wird der Bebauungsplan Nr. 526 aufgestellt.

### III. Inhalt des Planes

Die Größen der im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Bauflächen betragen:

Allgemeines Wohngebiet WA I	ca. 31.800 qm
Allgemeines Wohngebiet WA II	ca. 8.900 qm
Gemeinbedarfsfläche	ca. 2.500 qm.

Die ehemaligen Kleinsiedlungsflächen werden im Bebauungsplan 526 größtenteils als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Für die Grundstücke beiderseits des Erikaweges und am Harreweg sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, bis auf Ställe für Kleintierhaltung, nicht Bestandteil der Satzung. Dadurch sollen zusätzliche Störungen innerhalb dieses Gebietes vermieden werden. Für die Grundstücke unmittelbar an der Bümmersteder Tredde werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen jedoch weitgehend ermöglicht. Diese Unterteilung des Allgemeinen Wohngebietes entspricht der vorhandenen Nutzung. Die Festsetzung für das Allgemeine Wohngebiet I "nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig" erfolgt ebenfalls im Hinblick auf die vorhandene Nutzung.

Auf dem Grundstück Erikaweg Nr. 19 befindet sich ein Gemeindezentrum der ev. luth. Kirche für Bümmerstede. Diese Fläche wird im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke festgesetzt.

Das Erschließungssystem ist durch die vorhandenen Straßen gegeben. Die Erschließung der noch freien rückwärtigen Grundstücke soll größtenteils über private Zuwegungen erfolgen.

Zur Erschließung der größeren rückwärtigen Flächen der Hausgrundstücke Harreweg Nr. 18 und 20 wird ein öffentlicher Wohnweg festgesetzt. Dadurch soll erreicht werden, daß bei einer späteren Teilung und Bebauung dieser Flächen die Einzelgrundstücke durch eine gemeinsame Zuwegung erschlossen werden.

Dieser befahrbare öffentliche Wohnweg ist mit einer Wendemöglichkeit nur für PKW versehen. Wegen der geringen Dimensionierung des Wendeplatze befahren Müllfahrzeuge diesen Wohnweg nicht. Die Abfallbehälter müssen daher von den Anliegern bis zum Harreweg gebracht werden.

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 526 und darüber hinaus in dem gesamten Siedlungsgebiet nördlich der Bümmersteder Tredde im Bereich Robert-von-Mayer-Straße, Harreweg, Bernhard-Winter-Straße und Spätenweg muß zeitweilig mit Lärmbelästigungen, die von der Henning-von-Tresckow-Kaserne und dem Standortübungsplatz ausgehen, gerechnet werden. Es werden daher bei der Errichtung von Wohngebäuden bauliche Schallschutzvorkehrungen (z. B. schalldämmende Fenster) erforderlich.

### IV. Infrastruktur

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 526 grenzt an die Bümmersteder Tredde, die als Verkehrsstraße anzusehen ist.

- 3 -

Die Bümmersteder Tredde wird vom öffentlichen Personennahverkehr befahren. Die Haltestelle "Waldmannsweg" liegt etwa gegenüber der Einmündung des Erikaweges in die Bümmersteder Tredde.

An der Bümmersteder Tredde/Ecke Waldmannsweg befindet sich auch die Grundschule. Auf dem Schulgelände sind neben dem Schulgebäude mit Turnhalle auch ein Sportplatz und ein Kinderspielplatz vorhanden.

Hinsichtlich der weiterführenden Schulen liegt das Bebauungsplan-gebiet im Einzugsbereich des Schulzentrums Kreyenbrück nördlich der Klingenbergstraße.

Die Schulkinder gelangen über den Harreweg und die Wilhelm-Kempin-Straße, die jeweils auf Teilstrecken als Fuß- und Radweg ausgebaut sind, in das Schulzentrum.

Ein kleines Gemeindezentrum der ev. luth. Kirche befindet sich, wie bereits erwähnt, am Erikaweg.

Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sind an der Bümmersteder Tredde angesiedelt.

Die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom ist sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das öffentliche Kanalnetz.

Das Oberflächenwasser soll über Regenwasserkanäle den öffentlichen Wasserzügen zugeführt werden.

V. Soziale Maßnahmen sind bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 526 nicht erforderlich.

#### VI. Bodenordnung und Kosten der Durchführung

Eine Umlegung ist nicht notwendig.

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

1. Wohnweg zwischen den Gebäuden  
Harreweg Nr. 18 und 20  
(Grunderwerb, Straßenbau, Beleuchtung,  
Kanalisation und Wasserversorgung) ca. 105.000,-- DM
2. Herstellung der Vorflut für Harreweg und Erika-  
weg durch Ausbau des Grabens zum Wzg. 39  
und für den RWK in der Bümmersteder Tredde  
durch Weiterführung des Kanals zum Wzg. 39  
ca. 200.000,-- DM

(jeweils Vorflut des RWK außerhalb  
des Beb.-Pl.-Bereiches)

3. Der auf lange Sicht geplante Endausbau der Straßen

- a) Erikaweg ca. 238.500,-- DM  
(Straßenausbau und Oberflächen-  
entwässerung)
- b) Bümmersteder Tredde (im Beb.-Pl.-Bereich,  
Kosten gelten für die gesamte Straßen-  
breite) ca. 446.000,-- DM
- c) Harreweg (im Beb.-Pl.-Bereich, Kosten  
gelten für die gesamte Straßenbreite)  
ca. 246.000,-- DM  
(Straßenausbau und Oberflächenentwässerung)

Die vorh. Straßen haben eine befestigte Fahrbahn und teilweise auch einen ausgebauten Fußweg.

Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen.

Der von der Stadt zu tragende Anteil beträgt ca. 468.000,-- DM.

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