

Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb)

über den Bebauungsplan Nr. 534 für Flächen östlich der Sandkruger Straße im Bereich Schellenberg, Kielweg, Alter Postweg und Meerweg

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. 534" 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 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. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Die Ausnahmegenehmigung des § 4 Abs. 3, Ziffer 4 und 5, BauNVO ist nicht Bestandteil dieser Satzung.

(2) Mischgebiet (Mi)

a) Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Läden und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge - gem. § 12 BauNVO,
8. Räume und Gebäude für freie Berufe - gem. § 13 BauNVO,
9. Nebenanlagen - gem. § 14 BauNVO.

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

(3) Eingeschränktes Gewerbegebiet I (GEe I)

a) Zulässig sind:

1. Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Stellplätze und Garagen - gem. § 12 BauNVO,
5. Räume und Gebäude für freie Berufe - gem. § 13 BauNVO,
6. Nebenanlagen - gem. § 14 BauNVO.

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(4) Eingeschränktes Gewerbegebiet II (GEe II)

a) Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, deren Emissionen nicht wesentlich stören,

2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Stellplätze und Garagen - gem. § 12 BauNVO,
5. Räume und Gebäude für freie Berufe - gem. § 13 BauNVO,
6. Nebenanlagen - gem. § 14 BauNVO.

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(5) Sondergebiet

a) Zulässig sind:

1. Einkaufszentren,
2. großflächige Handelsbetriebe.

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(5) Flächen für Versorgungsanlagen

Zulässig sind:

1. Umspannwerk mit Freiluftschaltanlage
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
3. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf mit Ausnahme von Kraftfahrzeugen mit einem Eigengewicht über 3,5 t
- gem. § 12 BauNVO,
4. Nebenanlagen - gem. § 14 BauNVO.

Innerhalb der Versorgungsflächen sind nur Anlagen und Einrichtungen genehmigungsfähig, deren Emissionen keine Überschreitung der in den angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Immissionen verursachen oder deren Emissionen durch Abschirmung oder bauliche Vorkehrungen auf das zulässige Maß begrenzt werden können.

Die unter (1), (2), (3), (4), (5) und (6) aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen sind im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Be-

lästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in deren Umgebung 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 und der maximalen Gebäudehöhe eine Ausnahme zugelassen werden.

Eine Überschreitung der Grund- und Geschößflächen- bzw. Baumassenzahl ist nicht zulässig.

Mit der Ausnahmegenehmigung können von der Baugenehmigungsbehörde bezüglich der Baugrenzen, der Grenzabstände und der Stellung der Gebäude erhöhte Anforderungen gestellt werden.

§ 4

In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE I und GEE II) sind an den jeweiligen Grenzen zu den anschließenden Wohn- und Mischgebieten die für Wohngebiete zulässigen Grenzabstände einzuhalten.

§ 5

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

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

§ 6

Festsetzungen, die dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft.

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), 23.04.1979

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 19.7.1979 Az. 304.7-21127-03/534
mit / ohne Auflagen genehmigt worden.
Oldenburg, den 19.7.1979
Bez.-Reg. Weser - Ems,
im Auftrage:

grebe

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 534

für Flächen im Bereich Schellenberg, Alter Postweg und Meerweg

Inhaltsverzeichnis:

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

I. Bisheriger Rechtszustand

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg sind die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 534 als Bauflächen und zwar weitgehend als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt.

Der Flächennutzungsplan sieht lediglich die bebauten Grundstücke Ecke Meerweg/Hesterkamp als Wohnbauflächen und die Grundstücke nördlich vom Kielweg sowie 2 Grundstücke südlich des Kielweges/Ecke Sandkruger Straße als gemischte Bauflächen vor.

Die Flächen der Nordwestdeutschen Kraftwerke mit dem Umspannwerk an der Robert-von-Mayer-Straße sind als Flächen für Versorgungsanlagen ausgewiesen.

Ältere Bebauungspläne und übergeleitete Bebauungs- und Fluchtlinienpläne bestehen für dieses Gebiet nicht.

Der größte Teil des Planbereiches gehörte ursprünglich zu dem Bebauungsplanentwurf Nr. 294, der auch bereits im November/Dezember 1975 öffentlich ausgelegen hat. Im Zuge der weiteren Bearbeitung ist eine Teilung des Bebauungsplanbereiches erfolgt. Das Planverfahren für das Wohngebiet Schellenberg/Meerweg/Wilhelm-Weber-Straße wird unter der alten Nr. 294 fortgeführt. Für die überwiegend gewerblichen Bauflächen mit den CeWe Colorbetrieben, OMC und dem Comet-Markt, hat der Rat der Stadt Oldenburg am 28.11.1977 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 534 beschlossen.

An den Bebauungsplan Nr. 534 grenzen folgende Bebauungspläne:
Im Norden - der Bebauungsplanentwurf Nr. 438.
im Osten - der Bebauungsplanentwurf Nr. 294,
im Westen - der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 327.

Die Festsetzungen der Bebauungspläne treten, soweit sie von dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 534 überdeckt werden, außer Kraft.

II. Anlaß und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Ziele der Planung sind:

1. Die städtebauliche Einordnung der gewerblichen Bauflächen in das gesamte Siedlungsgefüge.

Die gewerblichen Bauflächen sind bereits größtenteils bebaut. Auf diesen Flächen innerhalb des Planbereiches befinden sich u. a. der Verbrauchermarkt Comet, (SB-Warenhaus/Comet-Möbelmarkt), das OMC-Möbelzentrum und die CeWe Colorbetriebe. Der zuletzt genannte Betrieb beabsichtigt, sich noch in südlicher Richtung über die Kopernikusstraße hinaus zu erweitern.

2. Die Festsetzung einer Verkehrsfläche für die Verlängerung des Meerweges über den Alten Postweg hinaus bis zur Sandkruger Straße.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 327 - Hesterkamp - sieht bereits die Aufhebung der verkehrstechnisch ungünstigen Anbindung des Alten Postweges an die Sandkruger Straße vor. Die Einmündung soll so umgebaut werden, daß nur noch eine Fuß- und Radwegverbindung zur Sandkruger Straße bestehen bleibt.

Über den verlängerten Meerweg ist ein verkehrsgerechter Anschluß der Schellenbergsiedlung an die Sandkruger Straße vorgesehen.

III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 22,04 ha. Diese Gesamtfläche gliedert sich in:

	Grundstücks- fläche in qm	Geschoßfläche bzw. Baumasse
1. <u>Bauflächen</u>		
a. Allgemeines Wohngebiet WA	ca. 3.000 qm	ca. 1.200 qm
b. Mischgebiet MI	ca. 17.000 qm	ca. 11.400 qm
c. Eingeschränkte Gewerbe- gebiete GEE I u. GEE II	ca. 42.600 qm ca. 87.500 qm	ca. 33.300 qm ca. 218.600 cbm
d. Sondergebiet	ca. 33.000 qm	ca. 82.500 cbm
e. Versorgungsflächen	ca. 13.100 qm	

	<u>Fläche in qm</u>
2. <u>Verkehrsflächen</u>	
a. Straßenverkehrsflächen	ca. 17.000 qm
3. <u>Grünflächen</u>	ca. 7.200 qm

Nutzung

Das kleine bereits bebaute Allgemeine Wohngebiet Ecke Meerweg/Hesterkamp ist in Verbindung mit den Flächen westlich vom Hesterkamp - Bebauungsplan Nr. 327 - zu sehen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird der vorh. Bebauung und den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 327 angepaßt.

Die bebauten Flächen nördlich vom Kielweg werden entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als Mischgebiet festgesetzt. Auch diese Fläche muß als Teilstück des größeren Mischgebietes zwischen Cloppenburg Straße und Alter Postweg angesehen werden. Um jedoch hier keine neuen Störfaktoren in diese bereits überwiegend mit Wohnungen bebaute Fläche hineinzubringen, sollen in diesem Teil des Mischgebietes beispielsweise Schank- und Speisewirtschaften und Tankstellen nicht zugelassen werden. (Siehe auch Satzungstext.)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der vorh. Bebauung gegliedert.

Die gewerblichen Bauflächen setzt der Bebauungsplan als eingeschränkte Gewerbegebiete fest. Diese Einschränkungen sind auch bereits im Flächennutzungsplan vorgesehen. Sie werden erforderlich, insbesondere hinsichtlich der unmittelbaren Nachbarschaft zu den vorh. Wohngebieten. Die städtebauliche Einordnung der vorh. Betriebe soll nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange hier durch ein abgestuftes Nutzungsgefälle erfolgen. Aufgrund vorhandener Gegebenheiten, wie beispielsweise Lage, Betriebsgröße und vorhandene Erweiterungsflächen, werden die eingeschränkten Gewerbegebiete gegliedert in GEE I und GEE II. (Näheres siehe Satzungstext.)

Mit Rücksicht auf das Wohnen in den angrenzenden Gebieten setzt der Bebauungsplan im § 4 der Satzung fest, daß innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete an den Grenzen zu den Misch- und Wohngebieten die für Wohngebiete zulässigen Abstände einzuhalten sind.

Die Flächen an der Straße Alter Postweg zwischen Schellenberg und Meerweg mit dem Verbrauchermarkt Comet und dem OMC-Möbelzentrum werden als Sondergebiet für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe festgesetzt. Damit wird die heute vorh. Nutzung im Bebauungsplan übernommen und festgeschrieben.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt sowohl bei dem Sondergebiet als auch bei den eingeschränkten Gewerbegebieten evtl. Erweiterungsmöglichkeiten der vorh. Betriebe.

Die für die gewerblichen Betriebe erforderlichen größeren Stellplatzanlagen sollten zur besseren Einpassung in die Umgebung unbedingt eingegrünt und mit Bäumen bzw. Baumgruppen bepflanzt werden.

Der schöne alte Baumbestand, insbesondere am Kielweg und an der Sandkruger Straße, soll erhalten bleiben. Die Flächen im Bereich der Bäume sind größtenteils als nicht überbaubare Grundstücksflächen und die Bäume selbst als zu erhalten festgesetzt.

Erschließung

Die Erschließung ist weitgehend durch die vorhandenen Straßen gegeben. Das Erschließungssystem wird ergänzt und verbessert durch die Anbindung des verlängerten Meerweges an die Sandkruger Straße.

Die Erweiterungsflächen der CeWe Colorbetriebe südlich der Kopernikusstraße sollen weitgehend über das vorhandene Werksgelände der Firma erschlossen werden, so daß die Festsetzung einer neuen Erschließungsstraße entfällt. Das Gelände hat ferner eine Zufahrtsmöglichkeit zur Carl-Wöltje-Straße.

Das Teilstück der Kopernikusstraße zwischen dem vorhandenen Firmengelände und den Erweiterungsflächen soll als öffentliche Verkehrsfläche aufgehoben werden. Wegen vorhandener Versorgungsleitungen (20 kV-Erdkabel) und der Oberflächenentwässerung wird es erforderlich, die Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

Es ist beabsichtigt, die durch die Kopernikusstraße entfallende Fußwegverbindung zwischen der Schellenbergsiedlung und dem Hesterkamp entlang der Südgrenze des Gewerbegebietes innerhalb eines Grünstreifens neu anzulegen.

IV. Infrastruktur

Das Plangebiet ist über Schellenberg, Meerweg und Alter Postweg mit dem städtischen Straßennetz verknüpft.

Durch die Verlängerung des Meerweges über den Alten Postweg hinaus erfolgt eine verbesserte Anbindung des Plangebietes an die Sandkruger Straße.

Der öffentliche Personennahverkehr bedient heute das Plangebiet mit einer Linie, die die Sandkruger Straße befährt und mit einer Linie die u. a. über Klingenbergstraße, Giesenweg, Suhrkamp, Schellenberg, Alter Postweg und Meerweg führt. Die Haltestellen liegen im bzw. am Plangebiet.

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

Begründung zum Beb.-Plan Nr. 534

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das öffentliche Kanalnetz.

Das Oberflächenwasser wird über Regenwasserkanäle sowie über öffentliche Wasserzüge abgeleitet.

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

Neben den Einrichtungen innerhalb des Planbereiches sind Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe vorwiegend an der Cloppenburgstraße und am Klingenbergplatz vorhanden. Der Verbrauchermarkt und das Möbelzentrum am Alten Postweg bilden den Abschluß eines bandförmigen Versorgungszentrums, das sich über den Klingenbergplatz entlang der Cloppenburgstraße erstreckt.

Bezüglich der Grundschulen wird der Schulplatzbedarf durch die vorhandenen Grundschulen in Bümmerstede und Kreyenbrück abgedeckt.

Die Schulen liegen in günstiger Entfernung zum Planbereich. Die Orientierungsstufe und das Gymnasium (Sekundarstufe I) befinden sich im Schulzentrum Kreyenbrück. Die Hauptschule ist am Sperberweg und die Realschule im Schulzentrum Osternburg untergebracht.

Die weiterführenden Schulen (Sekundarstufe II) befinden sich in der Innenstadt.

Kindergärten sind sowohl von der evangelischen Kirchengemeinde an der Pasteurstraße als auch von der katholischen Gemeinde an der Klingenbergstraße eingerichtet.

V. Soziale Maßnahmen

sind bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 534 nicht notwendig.

VI. Bodenordnung, Grunderwerb und Kosten der Durchführung

Eine Umlegung ist nicht erforderlich.

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

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

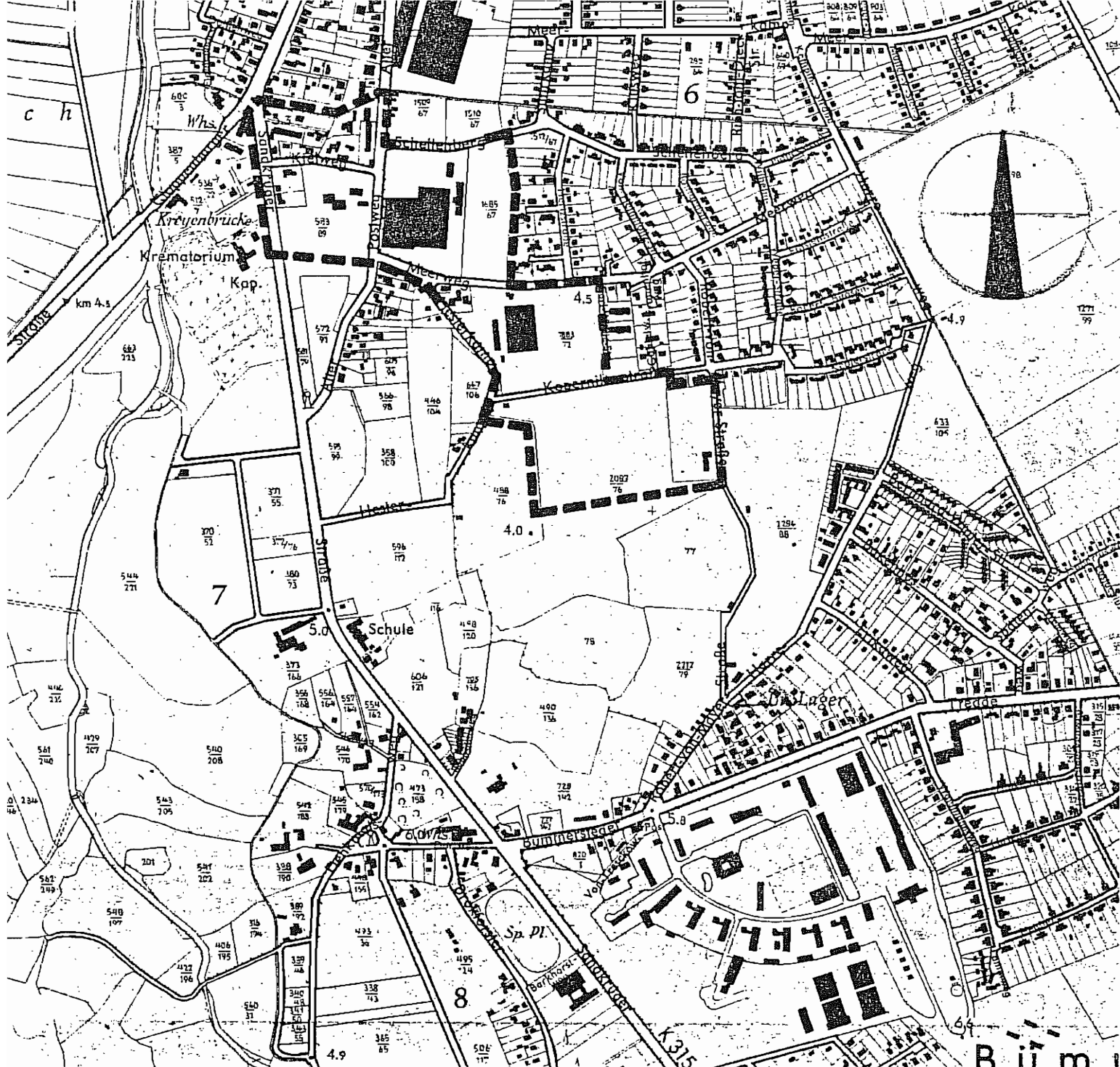
Begründung zum Beb.-Plan Nr. 534

Verlängerung des Meerweges von Alter Postweg bis Sandkruger Straße	ca. 517.000,-- DM
Grünverbindung mit Rad- und Fuß- wegen	ca. 283.200,-- DM
Lärmschutzwall mit Bepflanzung	ca. 55.000,-- DM
Sandkruger Straße (Gründerwerb) und Krusenbusch-Wasserzug	ca. 182.000,-- DM

Die Kosten für den auf lange Sicht geplanten Endausbau der Straßen Alter Postweg und Kielweg betragen, wenn man die zur Zeit geltenden Preise zugrundelegt, ca. 570.000,-- DM.

Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen.
Der von der Stadt zu tragende Anteil beträgt ca. 628.000,-- DM.

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



STADT OLDENBURG (OLDB)

DER OBERSTADTDIREKTOR

AMT: PLANUNGSAMT

AZ: 6125.99-534	BEZEICHNUNG DES VORHABENS BEBAUUNGSPLANBEREICH NR. 534		
BLATT:			
MASSTAB: 1:10 000			
BEARBEITET:	DATUM: 31. 10. 33	GENEHMIGT:	
GEZEICHNET:	DATUM:	AMTSLEITER:	DATUM:
GEPRÜFT:	DATUM:	DEZERNENT:	DATUM:
- AMT:			DATUM:
- AUSSCHUSS - BESCHLUSS:			DATUM: