Satzung der Stadt Oldenburg (Oldb)

betreffend den B e b a u u n g s p l a n Nr. W-541 für Flächen im Bereich der Straßen Hogenkamp, Schlagbaumweg, Bäkenkamp, Johann-Hinrich-Engelbart-Weg, Iltisweg und Holunderweg.

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) diesen Bebauungsplan Nr. W-541, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

§ 1

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 mit nicht mehr als 2 Wohnungen
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
3. Stellplätze und Garagen - gem. § 12 BauNVO
4. Räume für freie Berufe - gem. § 13 BauNVO
5. Nebenanlagen - gem. § 14 BauNVO

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörenden Handwerksbetriebe
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke
5. Gartenbaubetriebe
6. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

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

(2) Mischgebiet I (MI I)

a) Zulässig sind:

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

Die Bestimmung des § 6 Abs. (2) Ziffer 7 ist nicht Bestandteil dieser Satzung.

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

(3) Mischgebiet II (MI II)

a) Zulässig sind:

1. Wohngebäude nur in Verbindung mit gewerblichen Nutzungen, wie für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe
7. Stellplätze und Garagen - gem. § 12 BauNVO
8. Gebäude und Räume für freie Berufe - gem. § 13 BauNVO
9. Nebenanlagen - gem. § 14 BauNVO.

Die Bestimmungen des § 6 Abs. (2) Ziff. 7 und die Ausnahmebestimmungen des § 6 Abs. (3) sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

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 Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind. Dies gilt sinngemäß auch für die Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung baulicher oder sonstiger Anlagen innerhalb der festgesetzten Baugebiete.

Bei 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.

Im Einzelfall kann von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme zugelassen werden. Die Grund- und Geschoßflächenzahl dürfen dabei 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

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind Garagen und Nebenanlagen gem. § 12 bzw. § 14 (1) Baunutzungsverordnung nicht zulässig. Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen (§ 14 (2) BauNVO) können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

§ 5

Zwischen Verkehrsfläche und Garagentor muß der Stauraum mindestens 5,00 m betragen.
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.

§ 6

Festsetzungen, die dieser Satzung widersprechen, treten außer Kraft. Das gilt insbesondere für den Teil des Bebauungs- und Fluchtlinienplanes Nr. 156, der von dem Bebauungsplan Nr. W-541 überdeckt wird.

§ 7

Die Satzung wird mit der Bekanntmachung ihrer Genehmigung rechtsverbindlich.

Oldenburg (Oldb), den 21.06.1982

Dr. Niewerth
Oberbürgermeister

Wandscher
Oberstadtdirektor

Teilweise - Genehmigt
gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes
in der z. Zt. geltender Fassung
Oldenburg, den 12. Jan. 1983
Bezirksregierung Weser-Ems
Im Auftrage:

Begründung zum Bebauungsplan Nr. W-541

für Flächen im Bereich Schlagbaumweg, Bäkenkamp, Hogenkamp
Johann-Hinrich-Engelbart-Weg, Iltisweg und Holunderweg

Inhaltsverzeichnis

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

Hat vorgelegen
30.12.82
Bez.-Reg. Weser-Ems
Im Auftrage
Müller

I. Bisheriger Rechtszustand

Der Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg aus dem Jahre 1960 stellte den überwiegenden Teil des Planbereiches als Kleinsiedlungsfläche dar. Das Gebiet südlich des Johann-Hinrich-Engelbart-Weges und westlich der Wohnbebauung am Schlagbaumweg war Außenbereichsfläche.

Der Flächennutzungsplan wurde inzwischen geändert - Änderung Nr. 181 des Flächennutzungsplanes, Ratsbeschluß vom 21.05.1979, Genehmigung der Bezirksregierung vom 31.07.1979.
Die Flächen nördlich des Schlagbaumweges sind als Mischgebiet und die nördlich daran angrenzenden Grundstücke am Hogenkamp, Bäkenkamp, Johann-Hinrich-Engelbart-Weg und Holunderweg als Wohnbauflächen vorgesehen.

Im neuen Flächennutzungsplan 1981 der Stadt Oldenburg wurden diese Darstellungen übernommen.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. W-541 wird der Bebauungs- und Fluchtlinienplan Nr. 156 aus dem Jahre 1954 teilweise überdeckt und damit zum Teil aufgehoben.

II. Anlaß und Ziel der Planung

Charakteristisch für nahezu den gesamten Planbereich ist eine Wohnbebauung auf relativ großen Grundstücken. Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen die planerischen Voraussetzungen für eine z.T. bereits vorhandene rückwärtige Bebauung geschaffen werden. Gleichzeitig soll das Baugebiet zu den Freiflächen nach Westen hin abgerundet und abgeschlossen werden.

Da südlich des Schlagbaumweges bereits Gewerbebetriebe vorhanden sind und da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 427 die Voraussetzung zur Ansiedlung weiterer Betriebe geschaffen werden soll, ist für die unmittelbar nördlich des Schlagbaumweges angrenzenden Grundstücke eine planerisch ausgewogene und eine alle Belange berücksichtigende städtebauliche Beordnung erforderlich.

.I. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 8,56 ha.

Diese Fläche gliedert sich in:

	Grundstücks-fläche in qm	Geschoßfläche in qm	Wohneinheiten vorh.	geplant
Allgemeines Wohngebiet - WA	ca. 58.000	ca. 20.300	ca. 70	ca. 30
Mischgebiet I MI I	ca. 15.100	ca. 5.700	ca. 15	
Mischgebiet II MI II	ca. 2.900	ca. 1.700		
Verkehrsfläche	ca. 9.600			

Die Festsetzung der Baugebiete im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt unter Berücksichtigung des bereits vorhandenen und weiterhin expandierenden Gewerbegebietes südlich des Schlagbaumweges. Da von einzelnen Betrieben Störungen erwartet werden können, ist eine intensive Wohnbebauung nördlich des Schlagbaumweges nicht vertretbar.
Der Konflikt am Schlagbaumweg liegt in dem Aneinandergrenzen eines Mischgebietes mit überwiegender Wohnnutzung an ein Gewerbegebiet. Da heute weder das Mischgebiet (Wohnen) noch die gewerblichen Betriebe verdrängt werden können, gilt es hier, einen vertretbaren Kompromiß zu finden. Die Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen gegeneinander und untereinander hat zu dem im vorliegenden Bebauungsplan dargestellten Kompromiß geführt.
Die Grundstücke am Schlagbaumweg werden entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplan als Mischgebiet festgesetzt. Das Mischgebiet wird gegliedert. Auf den noch unbebauten Flächen unmittelbar am Schlagbaumweg ist die Errichtung von Wohngebäuden nur in Verbindung mit einer gewerblichen Nutzung zulässig (siehe Satzung). Dadurch soll verhindert werden, daß hier eine weitere reine Wohnnutzung entsteht.
Das differenziert und zurückhaltend festgesetzte Maß der baulichen Nutzung sowie die Festsetzung, daß im Mischgebiet zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen Lüftungsmöglichkeiten für Aufenthaltsräume nicht nur nach Süden zum Gewerbegebiet hin gegeben sein dürfen (vorhandene Gebäude haben Bestandsschutz), unterstützen die Wirkung des Mischgebietes als Übergangszone vom Gewerbe zum Wohnen. In dem noch aufzustellenden Bebauungsplan 427 wird entlang des Schlagbaumweges eine Einschränkung des Gewerbegebietes wegen der bereits vorhandenen Wohnbebauung - Schlagbaumweg 32 bis 74 - nicht zu vermeiden sein.

Die nördlich des Mischgebietes angrenzende, den Hauptteil des Planbereiches ausmachende Fläche wird entsprechend der vorhandenen und geplanten Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist der vorhandenen Bebauung angepaßt. Zur Ordnung und Gliederung der Bebauung werden in einigen Bereichen durchgehende Garten- u. Grünzonen durch die Festsetzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen geschaffen.

Mit Rücksicht auf die Wohnruhe in dem allgemeinen Wohngebiet sind die nach der Baunutzungsverordnung möglichen Tankstellen nicht zulässig. Auch in dem weitgehend bebauten Mischgebiet werden Tankstellen wegen der damit verbundenen Störungen und Belästigungen ausgeschlossen.

IV. Infrastruktur

Straßen

Die äußere Erschließung des Planbereiches ist über die Hundsmühler Straße (B 401) gegeben.

Die innere Erschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen und Wege sowie über einen vom Schlagbaumweg abzweigenden geplanten Stichweg.

Für den Bäkenkamp und den J.-H.-Engelbart-Weg mit ihren abgeschlossenen Einzugsbereichen bietet sich ein Straßenausbau mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen an. Im Bereich der Wendeschleife am Bäkenkamp ist neben den erforderlichen Parkplätzen ein Kinderspielplatz eingeplant. Die freie Fläche dient den Kindern heute bereits als Spielwiese.

Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke erfolgt größtenteils über private Zuwegungen. Am Hogenkamp, Bäkenkamp und Schlagbaumweg sind bereits verschiedene rückwärtige Bebauungen mit privaten Erschließungen vorhanden. Es sollen daher die verbliebenen rückwärtigen Grundstücksflächen ebenfalls in dieser Form erschlossen werden.

Eine öffentliche Erschließung wurde im Laufe des Verfahrens beispielsweise bei der Planung eines Verbindungsweges zwischen Bäkenkamp und Holunderweg heftig diskutiert und von den betroffenen Anliegern entschieden abgelehnt.

Eine Bebauungsmöglichkeit auf den rückwärtigen Grundstücksflächen wird von fast allen betroffenen Bürgern gewünscht, ja teilweise sogar gefordert. Während die einen schon einen Bauantrag vorbereiten, liegt für andere die Realisierung ihrer Bauabsicht noch in weiter Ferne. Gerade die letzteren wehren sich häufig gegen Veränderungen auf ihren Grundstücken. Sie sind in der Regel nicht bereit, belastende Festsetzungen, die u. U. zur Folge haben könnten, daß Zäune, Hecken und evtl. auch kleine Nebengebäude entfernt bzw. versetzt werden müssen, hinzunehmen.
Die vielen Gespräche und Erörterungen mit den hier ansässigen Bürgern führten ferner zu dem Ergebnis, daß auch eine Festlegung der privaten Zuwegungen im Bebauungsplan wegen der vielen unterschiedlichen privaten Interessen nur gegen den Willen dieser Bürger geschehen kann.
Da bei der vorhandenen Bebauung und den gegebenen Grundstücksbreiten auch ohne Beteiligung der Nachbarn die Anlegung von privaten Zuwegungen möglich ist und da die rückwärtigen Bebauungen wahrscheinlich zu jeweils recht verschiedenen Zeitpunkten realisiert werden, wird auf die Festlegung der privaten Zuwegungen im einzelnen verzichtet. Die Stadt Oldenburg geht davon aus, daß, soweit irgendmöglich, gemeinsame Zuwegungen für rückwärtige Bauplätze angelegt werden. Sie wird die Anlieger entsprechend beraten.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Erschließung des Planbereiches durch den öffentlichen Personennahverkehr ist über die auf der Hundsmühler Straße laufenden Buslinien in ausreichendem Maße gesichert. In Anbetracht der zu erwartenden geringen Bevölkerungsdichte sind auch die größeren Entfernungen zur nächsten Haltestelle als noch vertretbar anzusehen.

Parkflächen

Öffentliche Parkflächen können innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche in ausreichendem Maße geschaffen werden.

Im privaten Bereich - auf den Grundstücken - müssen aufgrund des § 47 NBauO Einstellplätze in solcher Anzahl und Größe zur Verfügung stehen, daß sie die vorhandenen oder zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und Besucher aufnehmen können.

Kindergärten, Schulen, Kinderspielplätze

An der Hundsmühler Straße befinden sich ein Gemeindezentrum und ein Kindergarten der Ev. Kirchengemeinde Eversten.

Der Planbereich des Bebauungsplanes gehört zum Einzugsgebiet der Grundschule Hogenkamp.
Ein größerer Kinderspielplatz befindet sich in zumutbarer Entfernung auf dem Gelände der Schule Hogenkamp.
Auf dem Schulgelände sind ferner eine Turnhalle und ein Rasensportplatz vorhanden.
Die heute bereits als Spielwiese genutzte freie Fläche im Bereich der Wendeschleife am Bäkenkamp wird im Bebauungsplan als öffentlicher Kinderspielplatz ausgewiesen.

Einkaufsbereiche

Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sind vereinzelt an der Hundsmühler Straße vorhanden. Der nächstgelegene Versorgungsschwerpunkt liegt an der Hauptstraße.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Gas und Strom ist sichergestellt.

Die Entwässerung der Grundstücke erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über die vorhandenen Schmutzwasserkanäle dem Zentralklärwerk der Stadt Oldenburg zugeführt.

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt z.T. über Straßengräben. Beim Ausbau der Straßen ist der Bau von Regenwasserkanälen vorgesehen.
Vorfluter für den Planbereich sind die Verbandsgewässer II. Ordnung Nr. 5.04 und 5.07 der Haaren-Wasseracht (Schlagbaumwasserzug und Ahlkenwasserzug). Mit der Verdichtung der Bebauung wird ein Ausbau der Verbandsgewässer erforderlich.

V. Soziale Maßnahmen

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die im Planbereich und in den angrenzenden Gebieten wohnenden oder arbeitenden Menschen zu erwarten.

VI. Grunderwerb, Kosten der Durchführung

Der zur Durchführung des Bebauungsplanes erforderliche Grunderwerb soll in freier Vereinbarung getätigt werden. Führen diese Verhandlungen nicht zum Erfolg, wird auf die gesetzlichen Möglichkeiten nach dem Bundesbaugesetz zurückgegriffen.

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

Vom Schlagbaumweg abzweigender Stichweg (Grunderwerb, Straßenbau, Beleuchtung, Kanalisierung)	ca. 178.000,-- DM

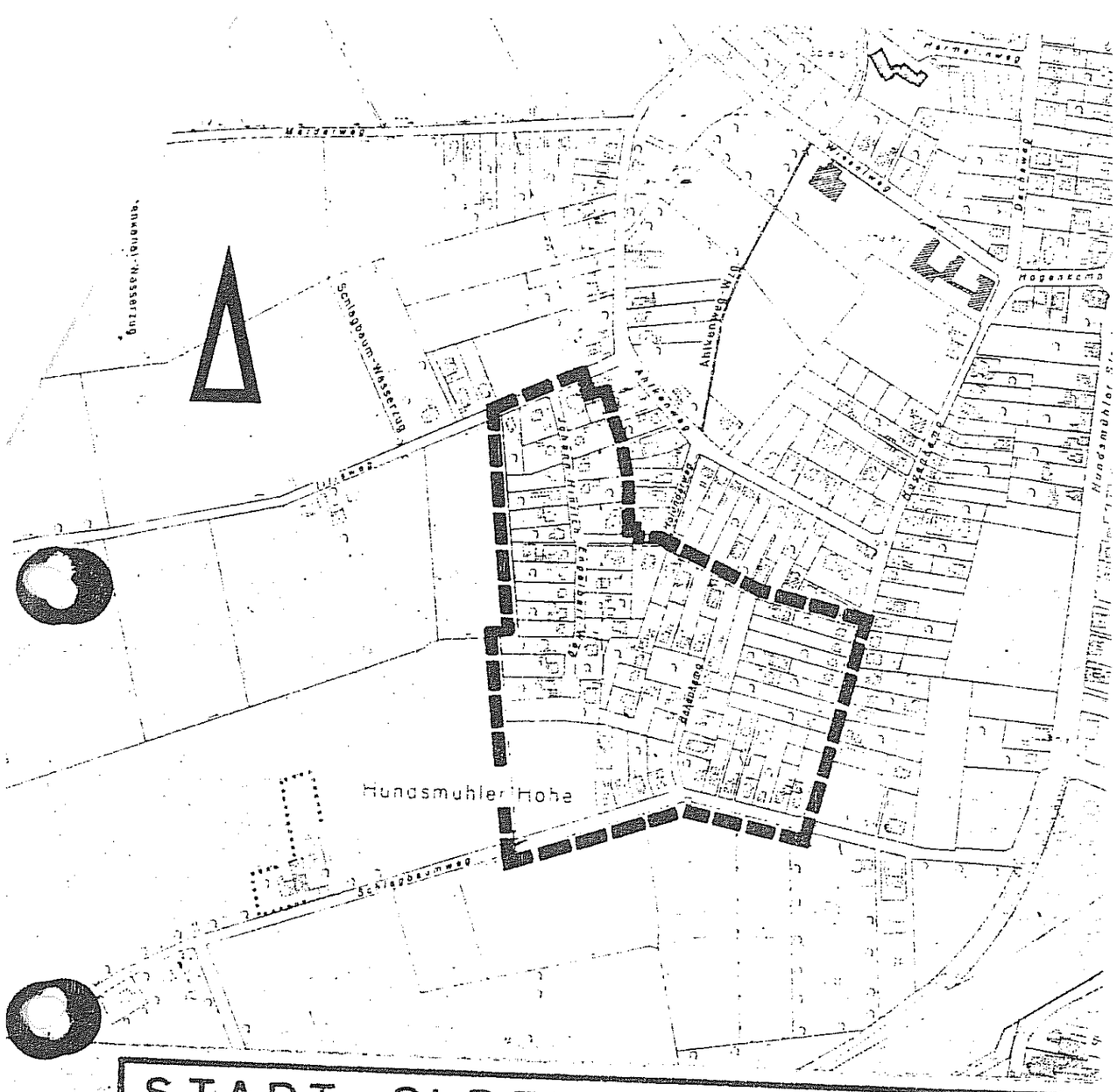
Die vorhandenen Straßen haben in der Regel eine befestigte Fahrbahn. Die Kosten des auf längere Sicht geplanten Endausbaues betragen, wenn man die z.Zt. geltenden Preise zugrundelegt, ca. 1.419.000,-- DM.

Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen. Der von der Stadt zu tragende Anteil beträgt ca. 184.000,-- DM.

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

VII. Bisheriger Verfahrensablauf zum Bebauungsplan

17.04.1978: Aufstellungsbeschluß
25.06.1979: Frühe Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a BBauG in der Schule Hogenkamp
25.09.1980-
27.10.1980: 1. öffentliche Auslegung gem. § 2 a (6) BBauG
12.03.1981-
13.04.1982: 2. öffentliche Auslegung gem. § 2 a (6) BBauG



STADT OLDENBURG (O.LDB)

DER OBERSTADTDIREKTOR

AMT: PLANUNGSAMT

AZ. 6122.20-541	BEZEICHNUNG DES VORHABENS: UMGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES BEBAUUNGSPLAN NR. W - 541
BLATT	
MASSTAB 1:5000	

BEARBEITET	DATUM	GENEHMIGT	
GEZEICHNET Schü	DATUM 16.3.78	AMTSLEITER	DATUM
GEPRÜFT	DATUM	DEZERNENT	DATUM
	- AMT		DATUM
	- AUSSCHUSS - BESCHLUSS		DATUM